

Titulní strana**Znalec**

Ing. Pavel Bečička, znalec z oboru stavebnictví, vodní hospodářství, ekonomika;
Zelená 695, 552 03 Česká Skalice

Zadavatel znaleckého posudku

KOVA Group a. s., IČO 27411672, sídlem Malátova 633/12, 150 00 Praha 5, Smíchov

Číslo jednací zadavatele znaleckého posudku zadavatel neuvádí.

ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 253/2021

Předmět posudku

Ocenění souboru nemovitostí – rodinný dům čp. 5 na pozemku
č. 283, další stavby souboru, pozemky č. 283, 284, 285, 286, 287,
nemovité příslušenství, vše v k. ú. Vysokov
– spoluvlastnický podíl 1/2

Tento znalecký posudek **je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady**.
Smluvní odměna byla sjednána písemně při objednání posudku.

Číslo vyhotovení



Celkový **počet vyhotovení čtyři**, z toho zadavateli se předávají vyhotovení č. 1, 2 a 3
vyhotovení č. 4 archivuje znalec. Konverze do souboru .pdf – „E“.

Místo a datum zpracování: Česká Skalice, 28.5.2021

Počet stran včetně titulního listu a příloh 46

A. ZADÁNÍ POSUDKU

Úkol znalce je vymezen takto: Ocenit spoluvlastnický podíl ½ na souboru nemovitostí v k. ú. Vysokov: rodinný dům čp. 5 na pozemku č. 283, další stavby souboru, pozemky č. 283, 284, 285, 286, 287, včetně nemovitého příslušenství. Ocenění provést dle zákona č. 151/1997 Sb., (zákon o oceňování majetku) v platném znění, a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, ke dni zpracování posudku, vyjádřit se k ceně obvyklé v daném místě a čase.

Znalecký posudek byl vyžádán zadavatelem jako podklad pro účely elektronické dražby. Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které podle jeho názoru mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ PRO ZPRACOVÁNÍ POSUDKU

Při zpracování posudku jsem, kromě svých zjištění, vycházel také z údajů, které jsem opatřil sám nebo v součinnosti se zadavatelem. Tedy zejména z aktuálních informací z Katastru nemovitostí (KN), Katastrální mapy pro oceňované nemovitosti.

Ohledání oceňovaných nemovitostí na místě jsem provedl dne 3.5.2021 za účasti obou spolumajitelů. V rámci ohledání jsem pořídil vlastní fotodokumentaci. Zjištěné skutečnosti byly do tohoto posudku zapracovány. Informativně jsem použil Základní mapu ČR 1:10000 zájmového území, Malý lexikon obcí České republiky, vydaný Českým statistickým úřadem, v aktuálním znění k datu ocenění.

Posudek je zpracován na základě platných právních předpisů, které se k předmětu posudku vztahují, a jejichž ustanovení jsou použita k syntéze výsledku tohoto posudku. Výpočty byly, na základě zjištěných dat z ohledání, automatizovány za pomoci specializovaného softwaru NEMExpress AC. K nahlížení do Katastru nemovitostí byl použit vzdálený přístup přes internetového klienta.

Poznámka: Pokud se v dalším textu uvádí čísla pozemků bez uvedení katastrálního území, jedná se vždy o k. ú. Vysokov.

C. NÁLEZ

Jde o soubor nemovitostí v katastrálním území a obci Vysokov. Hlavní stavbou je rodinný dům čp. 5 na pozemku č. 283, na kterém se nachází i další čtyři stavby – dvě stodoly, chlév a zděná kolna. Dalšími stavbami jsou přístřešek na pozemku č. 285 a zahradní chatka na pozemku č. 286. Příslušenstvím jsou také dvě studny, jedna vrtaná, druhá kopaná a venkovní úpravy. Do souboru nemovitostí je zahrnuto pět pozemků; kromě pozemku č. 283 jde dále o pozemky č. 284, 285, 286 a 287 a porosty na nich. Hlavní stavba tvoří, s doplňkovými, vedlejšími stavbami a uvedenými pozemky, jednotný funkční celek.

Přístup a příjezd k souboru nemovitostí je bezproblémový, odbočením z místní komunikace, procházející obcí. Tato komunikace prochází bezprostředně podél pozemku č. 287. Celek pozemků je oplocen, z komunikace je vstup a vjezd brankou a branou na pozemek č. 287, resp. na jeho volnou, nezastavěnou plochu, kde se dá také parkovat. Kromě toho je možný též přístup ze strany pozemku č. 284, 285 – viz situace, Katastrální mapa, str. 6.

Rodinný dům čp. 5 je přízemní stavbou obdélníkového půdorysu, s částečným podsklepením a nedokončenou stavební úpravou obytného podkroví pod sedlovou střechou. Původní, přes 150 let stará stavba byla průběžně opravována a dostavována, zejména v 60. až 80. letech. Stavební úpravy či dílčí modernizace v poslední době se datují od roku 2006 (střecha), sádkartonové podhledy a úpravy v podkroví 2007, výměna části oken 2015 a další 2017, výměna části podlah 2018. Původní je pouze část konstrukcí dlouhodobé životnosti, jako základy, část svislých nosných konstrukcí.

Dispozice rodinného domu – v přízemí jsou obytné místnosti a příslušenství, které lze rozdělit do dvou přibližně stejně velkých částí, kdy tyto části mají svůj samostatný vchod.

Dispozice první části s vlastním vchodem: kuchyň, obývací pokoj, ložnice, kotelná, záchod, koupelna, vstup do sklepa, předsíň. Dispozice druhé části s vlastním vchodem: obývací pokoj, ložnice, pracovna, technická místnost, koupelna, předsíň.

Podkroví, jeho úpravy, jsou nedokončené: zcela chybí schodiště, přístup je prozatím pouze po žebříku z vnějšího prostoru (ze dvora). V podkroví je jeden velký obytný prostor, adaptovaný z půdy, pět malých pokojů, jeden podstřešní skladovací prostor, chodba, schodišťový prostor (bez schodiště). Podkroví je zatepleno, upraveno podhledy ze sádkartonu pod klasickým dřevěným krovem. Instalace jsou v podkroví nedokončeny.

Podsklepení je pouze částečné, sklepní prostor je nedělený, relativně malý, proveden z kamenného zdiva, vstupní schodiště je velmi strmé.

Základy jsou provedeny s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou částečně původní z kamenného zdiva, zčásti dostavované později z cihel. Stropy s rovným podhledem a nízké klenby do nosníků. Vnitřní omítky jsou štukové, vnitřní obklady jsou rovněž provedeny. Střecha je sedlová, s krytinou taškami, okapy a svody jsou standardního provedení. Fasáda je již na hranici životnosti, výplně otvorů jsou standardní. Vytápění je společné pro obě přízemní části, kotlem na pevná paliva. Příprava teplé užitkové vody je ve dvou elektrických ohřivačích.

Stavební stav rodinného domu čp. 5 je celkově uspokojivý; prvky a konstrukce dlouhodobé životnosti jsou bez zřetelných závad, prvky krátkodobé životnosti byly již částečně obměněny. Dům čp. 5 je připojen na inženýrské sítě přípojkami, které patří k *venkovním úpravám*; je provedena přípojka vodovodní, kanalizační pouze do žumpy, a třífázová elektro-přípojka vzdušným vedením. Plyn zaveden není, vede však v souběhu s přílehlou místní komunikací, lze jej tedy zavést dodatečně. Dalšími *venkovními úpravami* je oplocení, provedené po obvodu oceňovaného souboru nemovitostí, zpevněné plochy na částech pozemků ve funkčním celku, terasa, pergola, skleník. Další údaje a specifikace venkovních úprav, jsou uvedeny v části D. Vrtaná studna slouží k zásobování pouze užitkovou vodou, jinak je potřeba vody kryta z veřejného vodovodu. Kopaná studna aktuálně využívána není.

V dalším, v části D, je dům čp. 5 oceněn nákladovým způsobem (nejsou splněny podmínky pro jeho ocenění porovnávacím způsobem), tedy cena veškerých *venkovních úprav* musí být vyčíslena zvlášť. Doplnkové a vedlejší stavby, náležící k souboru nemovitostí, se oceňují rovněž samostatně; jde převážně o hospodářská stavení, sloužící původní zemědělské užitosti. Samostatně jsou oceněny také všechny další objekty, pozemky a venkovní porosty.

Dvě stodoly, chlév a zděná kolna se nachází na pozemku č. 283. Stodola I je zděná se sedlovou střechou, umístěná podél místní komunikace, tedy naproti rodinnému domu (přes dvůr), stodola II u zahrady – je orientovaná kolmo ke stodole první. V místě jejich dotyku se nachází zděná kolna, která je další samostatnou stavbou. Chlév pak uzavírá dvůr z opačné strany než stodola II. Stavební provedení, stav těchto staveb, standardy, stáří, další předpokládaná životnost a další údaje těchto staveb, potřebné pro jejich ocenění, jsou uvedeny v části D tohoto posudku. Převažující využití těchto staveb je ke skladování. Stavební provedení

stodoly I, obdélníkového půdorysu, je z kamenného zdiva, zastřešení klasickým dřevěným krovem s provedeným patrem pod sedlovou střechou. Stodola II je provedena zcela obdobně, zdivo je smíšené. Stavba chléva je pouze z menší části využita jako chlév, z větší části slouží ke skladování. Stavebně technický stav této stavby je špatný, střechou zatéká. Tyto stavby jsou již letité, byly opravovány a upravovány, v části *D* je tento faktor zohledněn mj. v parametrech stáří a předpokládané celkové životnosti, na něž je navázán výpočet opotřebení. Zděná kolna, umístěná v nároží dvora mezi stavby stodol I a II, je naproti tomu novějšího data (1997). Přístupná je jak ze dvora, tak od místní komunikace dvojími vraty; tato stavba má pultovou střechu nižší úrovně.

Dalšími samostatnými doplňkovými stavbami souboru nemovitostí je přístřešek a dřevěná chatka. Přístřešek ze tří stran opláštěný, jeho nosná konstrukce, včetně krovu je z dřevěných trámů. Střecha je, stejně jako opláštění, z vlnitých cementových desek. Chatka byla postavena jako doplňkový objekt k užívání zahrady, aktuálně (k datu nálezů) nebyla zjevně delší dobu využívána. Bude třeba provést opravu podlah a celkovou revizi konstrukcí. Stavební provedení, stav těchto staveb, standardy, stáří, předpokládaná životnost a další údaje, jsou uvedeny v části *D* tohoto posudku.

Oceňované pozemky, jak již výše uvedeno, tvoří společně se stavbami jednotný funkční celek. Ocení se tedy podle § 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. Rodinný dům a hlavní doplňkové (vedlejší) stavby se nachází na pozemku č. 283, který je veden v Katastru nemovitostí (KN) v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří; volný prostor tohoto pozemku mezi stavbami tvoří dvůr. Pozemek č. 284 je veden v KN jako ostatní plocha, ostatní komunikace; jde o menší pozemek navazující na místní komunikaci. Pozemky č. 285 a č. 286 jsou vedeny v KN v druhu pozemku zahrada, a jsou takto i využívány, kromě jejich menších částí, které jsou zastavěny (přístřešek na pozemku č. 285 a dřevěná chatka na pozemku č. 286). Pozemek č. 287 je veden v KN jako ostatní plocha, neplodná půda; nicméně je převážně využíván jako zahrada, zčásti také pro příjezd k rodinnému domu a do dvora.

Trvalými porosty na celku pozemků jsou jak ovocné dřeviny, tak i okrasné rostliny. V části *D* jsou tyto specifikovány a oceněny samostatně; porosty se nachází převážně na pozemcích č. 285, 286 a 287.

Situování souboru oceňovaných nemovitostí je v klidné lokalitě Vysokova, přilehlá místní komunikace je málo používaná. Konfigurace celku pozemků je převážně svažitá, generelně severním směrem. Centrum obce není příliš vzdáleno, zastávka autobusu je poblíž. Obec Vysokov je v těsném sousedství vyjmenované obce (bývalého okresního města) Náchod; dopravní dostupnost Náchoda je odtud vynikající. V samotné obci Vysokov je sice velmi omezená občanská vybavenost, avšak těsné sousedství Náchoda, s komplexní vybaveností a službami, tento handicap vyvažuje. Dojezdové vzdálenosti do okolních obcí a měst jsou příznivé. Další popisné údaje, potřebné k ocenění, jsou uvedeny v části *D* tohoto posudku.

Pro oceňované nemovitosti je, dle výpisu z Katastru nemovitostí, vlastnictví zapsáno jako podílové takto:

Pozděna Jan, Lhotky 16, 547 01 Kramolna - podíl 1/2

Pozděna Petr, Vysokov č. p. 5, 549 12 Vysokov - podíl 1/2

Položky ocenění souboru nemovitostí jsou, v členění posudku v části *D*, oceněny jedna po druhé vždy nejprve jako celek, a následně je pro každou z nich vyčíslen majetkový podíl jedné poloviny. Výsledná cena určuje hodnotu majetkového podílu, který je předmětem dražby, tedy hodnotu jedné (ideální) poloviny souboru nemovitostí.

Věcná břemena oceňovaný soubor nemovitostí nezatěžují. V Katastru nemovitostí není k daným nemovitostem zapsáno žádné omezení vlastnického práva.

Vady předmětu dražby (majetkového podílu) není možné reklamovat, a to ani vady skryté.

Následuje dokladová část posudku na str. 6 až 7. Text posudku pokračuje částí **D** – str. 8.

str. 6 Katastrální mapa pro pozemky č. 283, 284, 285, 286, 287 a okolí,
k. ú. Vysokov

str. 7 Výpis z Katastru nemovitostí, zahrnující oceňované nemovitosti,
k. ú. Vysokov, LV 859



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2021 13:15:03

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574643 Vysokov

Kat.území: 788392 Vysokov

List vlastnictví: 859

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Pozděna Jan, Lhotky 16, 54701 Kramolna	770404/3622	1/2
Pozděna Petr, č.p. 5, 54912 Vysokov	641116/1317	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 278	1716	orná půda		zemědělský půdní fond
Parcela 283	944	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vysokov, č.p. 5, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 283				
Parcela 284	115	ostatní plocha	ostatní komunikace	
Parcela 285	710	zahrada		zemědělský půdní fond
Parcela 286	1356	zahrada		zemědělský půdní fond
Parcela 287	1145	ostatní plocha	neplošná půda	
Parcela 288	2623	zahrada		zemědělský půdní fond
Parcela 289	2650	orná půda		zemědělský půdní fond
Parcela 290	588	orná půda		zemědělský půdní fond
Parcela 291/2	387	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 278, Parcela: 283, Parcela: 284, Parcela: 285, Parcela: 286, Parcela: 287, Parcela: 288, Parcela: 289, Parcela: 290, Parcela: 291/2

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 278, Parcela: 283, Parcela: 284, Parcela: 285, Parcela: 286, Parcela: 287, Parcela: 288, Parcela: 289, Parcela: 290, Parcela: 291/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

Seznam oceněných položek

1. Ocenění staveb

- 1.1. Rodinný dům čp. 5 - podíl 1/2
- 1.2. Stodola I - podél cesty - podíl 1/2
- 1.3. Stodola II - u zahrady - podíl 1/2
- 1.4. Chlív - podíl 1/2
- 1.5. Přístřešek - podíl 1/2
- 1.6. Zděná kolna - podíl 1/2
- 1.7. Dřevěná chatka - podíl 1/2
- 1.8. Studna kopaná - podíl 1/2
- 1.9. Studna vrtaná - podíl 1/2
- 1.10. Skleník - podíl 1/2
- 1.11. Terasa - podíl 1/2
- 1.12. Pergola - podíl 1/2
- 1.13. Oplocení - 1. část - podíl 1/2
- 1.14. Oplocení - 2. část - podíl 1/2
- 1.15. Oplocení - vjezdová brána - podíl 1/2
- 1.16. Oplocení - vjezdová brána - pohon - podíl 1/2
- 1.17. Oplocení - branka - podíl 1/2
- 1.18. Oplocení - vedlejší brána - podíl 1/2
- 1.19. Přípojka elektro - podíl 1/2
- 1.20. Přípojka vody - podíl 1/2
- 1.21. Přípojka kanalizace - podíl 1/2
- 1.22. Žumpa - podíl 1/2
- 1.23. Zpevněné plochy - asfalt - podíl 1/2
- 1.24. Zpevněné plochy - beton - podíl 1/2
- 1.25. Zpevněné plochy - zámková dlažba - podíl 1/2

2. Ocenění pozemků

- 2.1. Pozemek č. 283 - podíl 1/2
- 2.2. Pozemek č. 284 - podíl 1/2
- 2.3. Pozemek č. 285 - podíl 1/2
- 2.4. Pozemek č. 286 - podíl 1/2
- 2.5. Pozemek č. 287 - podíl 1/2

3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1. Okrasné rostliny - podíl 1/2
- 3.2. Ovocné dřeviny - podíl 1/2

Základní informace

Název předmětu ocenění:	Vysokov čp. 5
LV:	859
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Vysokov
Katastrální území:	Vysokov
Počet obyvatel:	516
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	582,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{179,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Negativní - Dražba pouze vlastnického podílu 1/2, z toho důvodu uplatněna maximální srážka 4%.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,851}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Vlivy ostatní se neuplatňují.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,899}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,765}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,917$

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům čp. 5 - podíl 1/2

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:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
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
částečné podsklepení	$3,6*2,9+4,8*5,0 =$	34,44	2,50 m
přízemí	$9,80*23,10 =$	226,38	3,60 m
podkroví	$9,80*23,10 =$	226,38	2,70 m
		487,20 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	částečné podsklepení	$(3,6*2,9+4,8*5,0)*(2,50) =$	86,10
NP	nadzemní část	$9,80*23,10*4,90 =$	1 109,26
Z	zastřešení	$9,80*4,1/2*23,10 =$	464,08
Obestavěný prostor - celkem:			1 659,44 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	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	P	7,90	100	0,46	3,63

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	10	0,46	0,05
11. Schody	C	1,00	90	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	50	1,00	1,60
12. Dveře	P	3,20	50	0,46	0,74
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	S	5,20	100	1,00	5,20
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	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	40	1,00	1,36
26. Ostatní	C	3,40	60	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

86,18

Koeficient vybavení K_4 :**0,8618****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	4,37	160	200	80,00	3,4960
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	24,59	160	200	80,00	19,6720
3. Stropy	P	7,90	100,00	0,46	3,63	4,21	160	200	80,00	3,3680
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,47	160	185	86,49	7,3257
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,95	15	40	37,50	1,4813
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,04	15	40	37,50	0,3900
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,73	60	70	85,71	5,7683
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,25	50	60	83,33	2,7082
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,67	15	30	50,00	1,3350
11. Schody	P	1,00	10,00	0,46	0,05	0,06	160	180	88,89	0,0533
12. Dveře	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,86	60	80	75,00	1,3950
12. Dveře	P	3,20	50,00	0,46	0,74	0,86	60	80	75,00	0,6450
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,03	6	50	12,00	0,7236
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,55	60	80	75,00	1,9125

15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,16	60	80	75,00	0,8700
16. Vytápění	S	5,20	50,00	1,00	2,60	3,02	50	60	83,33	2,5166
16. Vytápění	S	5,20	50,00	1,00	2,60	3,02	20	40	50,00	1,5100
17. Elektroinstalace	S	4,30	80,00	1,00	3,44	3,99	40	50	80,00	3,1920
17. Elektroinstalace	S	4,30	20,00	1,00	0,86	1,00	14	50	28,00	0,2800
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,70	40	50	80,00	0,5600
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,71	40	50	80,00	2,9680
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,20	10	20	50,00	1,1000
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,60	40	60	66,67	2,4001
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100,00	0,46	0,23	0,27	25	30	83,33	0,2250
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,76	25	35	71,43	3,4001
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,35	25	35	71,43	0,2500
26. Ostatní	S	3,40	40,00	1,00	1,36	1,58	30	50	60,00	0,9480
Opotřebení:										70,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8618
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3510
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 157,22
Plná cena: 1 659,44 m ³ * 4 157,22 Kč/m ³	=	6 898 657,16 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 70,5 % /100)	*	0,295
	=	2 035 103,86 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 2 035 103,86 * 5 % =	-	101 755,19 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 933 348,67 Kč
Koeficient pp	*	0,917
Cena stavby CS	=	1 772 880,73 Kč
Rodinný dům čp. 5 - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 772 880,73 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Rodinný dům čp. 5 - podíl 1/2 - zjištěná cena	=	886 440,37 Kč

1.2. Stodola I - podél cesty - podíl 1/2**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	8,70*16,0	=	139,20
skladovací patro + zastřešení	8,70*16,0	=	139,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	139,20 m ²	3,50 m	487,20
skladovací patro + zastřešení	139,20 m ²	3,50 m	487,20
Součet	278,40 m²		974,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $974,40 / 278,40 = 3,50$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $278,40 / 2 = 139,20$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
celkem	8,70*16,0*4,80+(8,70*3,3/2*16,0)	=	897,84 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	897,84 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		897,84 m ³

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 vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	70	1,00	0,49
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	30	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100	0,46	1,24
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38

15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	6,10	100	1,54	9,39
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,22
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8122

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9674
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8122
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3420
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 631,26
Plná cena: 897,84 m ³ * 2 631,26 Kč/m ³	=	2 362 450,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 74 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 74 / 100 = 74,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 74,0 % / 100)	*	0,260
	=	614 237,12 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 614 237,12 * 5 % =	-	30 711,86 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	583 525,26 Kč
Koeficient pp	*	0,917
Cena stavby CS	=	535 092,66 Kč
Stodola I - podél cesty - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	535 092,66 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Stodola I - podél cesty - podíl 1/2 - zjištěná cena	=	267 546,33 Kč

1.3. Stodola II - u zahrady - podíl 1/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	15,5*9,0	=	139,50
skladovací patro + zastřešení	15,5*9,0	=	139,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	139,50 m ²	3,50 m	488,25
skladovací patro + zastřešení	139,50 m ²	3,50 m	488,25
Součet	279,00 m²		976,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	976,50 / 279,00	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	279,00 / 2	= 139,50 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
celkem	(15,5*9,0*5,5)+(9*3,2/2*15,5)	=	990,45 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	990,45 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		990,45 m ³

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 vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	70	1,00	0,49
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	30	0,00	0,00

7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100	0,46	1,24
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,00	50	0,46	0,69
14. Povrchy podlah	C	3,00	50	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	6,10	100	1,54	9,39
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					61,61
Koeficient vybavení K_4 :					0,6161

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9673
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6161
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3420
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 995,76
Plná cena: 990,45 m ³ * 1 995,76 Kč/m ³	=	1 976 700,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 74 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 74 / 100 = 74,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 74,0 % / 100)	*	0,260
	=	513 942,13 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 513 942,13 * 5 % =	-	25 697,11 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	488 245,02 Kč
Koeficient pp	*	0,917

Cena stavby CS	=	447 720,68 Kč
Stodola II - u zahrady - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	447 720,68 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Stodola II - u zahrady - podíl 1/2 - zjištěná cena	=	223 860,34 Kč

1.4. Chlív - podíl 1/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ 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
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí	5,90*12,0 =	70,80	3,00 m
skladovací patro + zastřešení	5,90*12,0 =	70,80	2,00 m
		141,60 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkem	5,90*12,0*4,4+(2,65*5,90/2*12,0) =	405,33
Obestavěný prostor - celkem:			405,33 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	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	70	1,00	1,33
6. Klempířské práce	C	1,90	30	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	4,90	100	0,46	2,25

8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	P	3,10	100	0,46	1,43
10. Okna	P	1,00	100	0,46	0,46
11. Podlahy	P	6,80	100	0,46	3,13
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					87,10
Koeficient vybavení K_4 :					0,8710

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8710
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 990,24
Plná cena: 405,33 m ³ * 1 990,24 Kč/m ³	=	806 703,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 74 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 74 / 80 = 92,5 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **121 005,60 Kč**

Koeficient pp

* 0,917

Cena stavby CS= **110 962,14 Kč****Chlév - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**= **110 962,14 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Chlév - podíl 1/2 - zjištěná cena= **55 481,07 Kč****1.5. Přístřešek - podíl 1/2****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
přízemí	7*10 =	70,00	3,50 m
		70,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	přízemí	$7*10*3,5 =$	245,00
Z	zastřešení	$7*1,75/2*10 =$	61,25
Obestavěný prostor - celkem:			306,25 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):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]= **1 371,-****Plná cena:** 306,25 m³ * 1 371,- Kč/m³= **419 868,75 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 35 = 31,4 %

Koeficient opotřebení: (1- 31,4 % / 100)

* 0,686

Nákladová cena stavby CS_N= **288 029,96 Kč**

Koeficient pp

* 0,917

Cena stavby CS= **264 123,47 Kč****Přístřešek - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**= **264 123,47 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Přístřešek - podíl 1/2 - zjištěná cena= **132 061,73 Kč****1.6. Zděná kolna - podíl 1/2****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí	6*8 =	48,00	2,70 m
		48,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkem (4,3+2,6)/2*6*8 =	165,60
Obestavěný prostor - celkem:		165,60 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	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	N	3,00	100	1,54	4,62
10. Okna	N	1,10	100	1,54	1,69
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20

12. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
Součet upravených objemových podílů					105,34
Koeficient vybavení K_4 :					1,0534

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0534
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 407,02
Plná cena: 165,60 m ³ * 2 407,02 Kč/m ³	=	398 602,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 80 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)

	*	0,700
Nákladová cena stavby CS_N	=	279 021,76 Kč

Koeficient pp	*	0,917
Cena stavby CS	=	255 862,95 Kč

Zděná kolna - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	255 862,95 Kč
-------------------------------------------------------------------------------	---	----------------------

podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
---------------------------------	---	-------

Zděná kolna - podíl 1/2 - zjištěná cena	=	127 931,48 Kč
------------------------------------------------	---	----------------------

1.7. Dřevěná chatka - podíl 1/2**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:

typ D

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí	3,90*5,80 =	22,62	2,15 m
		22,62 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkem	$2,15 \cdot 3,90 \cdot 5,80 + (2,50 \cdot 1,65 / 2 \cdot 3,90) =$	56,68
Obestavěný prostor - celkem:			56,68 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	C	8,00	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	P	9,70	100	0,46	4,46
12. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,76
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8176

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8176
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 576,77
Plná cena: 56,68 m ³ * 1 576,77 Kč/m ³	=	89 371,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	59 610,67 Kč
Koeficient pp	*	0,917
Cena stavby CS	=	54 662,98 Kč
Dřevěná chatka - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	54 662,98 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Dřevěná chatka - podíl 1/2 - zjištěná cena= **27 331,49 Kč****1.8. Studna kopaná - podíl 1/2****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 20,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

druhých 5,00 m hloubky: 5,00 m * 3 810,- Kč/m + 19 050,- Kč

další hloubka: 10,00 m * 5 200,- Kč/m + 52 000,- Kč

Základní cena celkem = **80 800,- Kč**Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 2,5520

Upravená cena studny= **164 961,28 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 150 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 150 / 170 = 88,2 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **24 744,19 Kč**

Koeficient pp

* 0,917

Cena stavby CS= **22 690,42 Kč****Studna kopaná - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**= **22 690,42 Kč****Úprava ceny vlastnickým podílem**

* 1 / 2

Studna kopaná - podíl 1/2 - zjištěná cena= **11 345,21 Kč****1.9. Studna vrtaná - podíl 1/2****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Studna § 19

Typ studny: vrtaná

Hloubka studny: 21,00 m

Profil studny: 200 mm
 Elektrické čerpadlo: 1 ks
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
hloubka:	21,00 m * 2 380,- Kč/m	+	49 980,- Kč
Základní cena celkem		=	49 980,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,5520
Upravená cena studny		=	102 039,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků			
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 70 / 90 = 77,8 \%$			
Koeficient opotřebení: $(1 - 77,8 \% / 100)$		*	0,222
		=	22 652,70Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 12 840,- Kč/ks	+	12 840,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	12 840,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	2,5520
	=	26 214,14 Kč
opotřebení čerpadel 77,8 %	*	0,222
	=	5 819,54 Kč

Upravená cena čerpadel	+	5 819,54 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	28 472,24 Kč
Koeficient pp	*	0,917
Cena stavby CS	=	26 109,04 Kč
Studna vrtaná - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	26 109,04 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Studna vrtaná - podíl 1/2 - zjištěná cena	=	13 054,52 Kč

1.10. Skleník - podíl 1/2**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1271
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$4,0 * 2,5 = 10,00 \text{ m}^2$ zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	2 050,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	3 840,88
Plná cena: 10,00 m ² * 3 840,88 Kč/m ²	=	38 408,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 40 = 77,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 77,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Skleník - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Skleník - podíl 1/2 - zjištěná cena

*	0,225
=	8 641,98 Kč
*	0,917
=	7 924,70 Kč
=	7 924,70 Kč
*	1 / 2
=	3 962,35 Kč

1.11. Terasa - podíl 1/2**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

34.6. Terasa výška do 1,5 m na dvou řadách sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$5,0 * 3,5 = 17,50 \text{ m}^2$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	3 190,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5740
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	6 568,85
Plná cena: 17,50 m ² * 6 568,85 Kč/m ²	=	114 954,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Terasa - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Terasa - podíl 1/2 - zjištěná cena

*	0,333
=	38 279,98 Kč
*	0,917
=	35 102,74 Kč
=	35 102,74 Kč
*	1 / 2
=	17 551,37 Kč

1.12. Pergola - podíl 1/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen

242

Výměra:

$5,0 * 3,5 = 17,50 \text{ m}^2$ zastavěné plochy

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: $17,50 \text{ m}^2 * 2 985,84 \text{ Kč/m}^2$

=	1 450,-
*	0,8000
*	2,5740
=	2 985,84
=	52 252,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Pergola - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Pergola - podíl 1/2 - zjištěná cena

*	0,333
=	17 399,98 Kč
*	0,917
=	15 955,78 Kč
=	15 955,78 Kč
*	1 / 2
=	7 977,89 Kč

1.13. Oplocení - 1. část - podíl 1/2**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou,
ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

50*1,50 = 75,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	592,06
Plná cena: 75,00 m ² * 592,06 Kč/m ²	=	44 404,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 30 = 36,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 36,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS**Oplocení - 1. část - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu****Úprava ceny vlastnickým podílem****Oplocení - 1. část - podíl 1/2 - zjištěná cena**

*	0,633
=	28 108,05 Kč
*	0,917
=	25 775,08 Kč
=	25 775,08 Kč
*	1 / 2
=	12 887,54 Kč

1.14. Oplocení - 2. část - podíl 1/2**Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

100*1,50 = 150,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	489,98
Plná cena: 150,00 m ² * 489,98 Kč/m ²	=	73 497,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 30 = 36,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Oplocení - 2. část - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Oplocení - 2. část - podíl 1/2 - zjištěná cena

*	0,633
=	46 523,60 Kč
*	0,917
=	42 662,14 Kč
=	42 662,14 Kč
*	1 / 2
=	21 331,07 Kč

1.15. Oplocení - vjezdová brána - podíl 1/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

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

= 3 700,-

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

* 0,8000

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

* 2,5520

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **7 553,92**

Plná cena: 1,00 ks * 7 553,92 Kč/ks

= **7 553,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 30 = 36,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

* 0,633

= **4 781,63 Kč**

* 0,917

Cena stavby CS	=	4 384,75 Kč
Oplocení - vjezdová brána - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	4 384,75 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Oplocení - vjezdová brána - podíl 1/2 - zjištěná cena	=	2 192,38 Kč

1.16. Oplocení - vjezdová brána - pohon - podíl 1/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 800,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	11 841,28
Plná cena: 1,00 ks * 11 841,28 Kč/ks	=	11 841,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 30 = 36,7 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 36,7 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,7 \% / 100)$	*	0,633
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 495,53 Kč
Koeficient pp	*	0,917
Cena stavby CS	=	6 873,40 Kč
Oplocení - vjezdová brána - pohon - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	6 873,40 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Oplocení - vjezdová brána - pohon - podíl 1/2 - zjištěná cena	=	3 436,70 Kč

1.17. Oplocení - branka - podíl 1/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 600,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 266,56
Plná cena: 1,00 ks * 3 266,56 Kč/ks	=	3 266,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 30 = 36,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Oplocení - branka - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Oplocení - branka - podíl 1/2 - zjištěná cena

*	0,633
=	2 067,73 Kč
*	0,917
=	1 896,11 Kč
=	1 896,11 Kč
*	1 / 2
=	948,06 Kč

1.18. Oplocení - vedlejší brána - podíl 1/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	2 960,32
Plná cena: 1,00 ks * 2 960,32 Kč/ks	=	2 960,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 11 / 30 = 36,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Oplocení - vedlejší brána - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Oplocení - vedlejší brána - podíl 1/2 - zjištěná cena

*	0,633
=	1 873,88 Kč
*	0,917
=	1 718,35 Kč
=	1 718,35 Kč
*	1 / 2
=	859,18 Kč

1.19. Přípojka elektro - podíl 1/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.2. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs. kabelem

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

57,00 m

Ocenění

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

= 125,-

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

* 0,8000

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

* 2,4160

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **241,60**

Plná cena: 57,00 m * 241,60 Kč/m

= **13 771,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přípojka elektro - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Přípojka elektro - podíl 1/2 - zjištěná cena

*	0,333
=	4 585,81 Kč
*	0,917
=	4 205,19 Kč
=	205,19 Kč ⁴
=	4 205,19 Kč
*	1 / 2
=	2 102,59 Kč

1.20. Přípojka vody - podíl 1/2**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: 41,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	694,14

Plná cena: 41,00 m * 694,14 Kč/m = **28 459,74 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 44 / 55 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N

= **5 691,95 Kč**

Koeficient pp

* 0,917

Cena stavby CS

= **5 219,52 Kč**

Přípojka vody - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **5 219,52 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Přípojka vody - podíl 1/2 - zjištěná cena

= **2 609,76 Kč**

1.21. Přípojka kanalizace - podíl 1/2**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: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 379,82

Plná cena: 10,00 m * 2 379,82 Kč/m = **23 798,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 80 = 75,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS**Přípojka kanalizace - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu****Úprava ceny vlastnickým podílem****Přípojka kanalizace - podíl 1/2 - zjištěná cena**

*	0,250
=	5 949,55 Kč
*	0,917
=	5 455,74 Kč
=	5 455,74 Kč
*	1 / 2
=	2 727,87 Kč

1.22. Žumpa - podíl 1/2**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:20,00 m³ obestavěného prostoru**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 2 300,-

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

* 0,8000

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

* 2,5210

Základní cena upravená cena [Kč/m³]= **4 638,64****Plná cena:** 20,00 m³ * 4 638,64 Kč/m³= **92 772,80 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 80 = 75,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS**Žumpa - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu****Úprava ceny vlastnickým podílem****Žumpa - podíl 1/2 - zjištěná cena**

*	0,250
=	23 193,20 Kč
*	0,917
=	21 268,16 Kč
=	21 268,16 Kč
*	1 / 2
=	10 634,08 Kč

1.23. Zpevněné plochy - asfalt - podíl 1/2**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$10 \times 2 = 20,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	475,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	934,42
Plná cena: 20,00 m ² * 934,42 Kč/m ²	=	18 688,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 40 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 25,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

**Zpevněné plochy - asfalt - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet
vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Zpevněné plochy - asfalt - podíl 1/2 - zjištěná cena

*	0,750
=	14 016,30 Kč
*	0,917
=	12 852,95 Kč
=	12 852,95 Kč
*	1 / 2
=	6 426,48 Kč

1.24. Zpevněné plochy - beton - podíl 1/2**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 10 cm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

24,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	235,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	462,29

Plná cena:	$24,00 \text{ m}^2 * 462,29 \text{ Kč/m}^2$	=	11 094,96 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou			
Stáří (S):	40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	55 roků		
Opotřebení:	$100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 55 = 72,7 \%$		
Koeficient opotřebení:	$(1 - 72,7 \% / 100)$	*	0,273
Nákladová cena stavby CS_N		=	3 028,92 Kč
Koeficient pp		*	0,917
Cena stavby CS		=	2 777,52 Kč
Zpevněné plochy - beton - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		=	2 777,52 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		*	1 / 2
Zpevněné plochy - beton - podíl 1/2 - zjištěná cena		=	1 388,76 Kč

1.25. Zpevněné plochy - zámková dlažba - podíl 1/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 16,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	944,26

Plná cena: $16,00 \text{ m}^2 * 944,26 \text{ Kč/m}^2$ = **15 108,16 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S):	11 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	29 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	40 roků		
Opotřebení:	$100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 40 = 27,5 \%$		
Koeficient opotřebení:	$(1 - 27,5 \% / 100)$	*	0,725
Nákladová cena stavby CS_N		=	10 953,42 Kč
Koeficient pp		*	0,917
Cena stavby CS		=	10 044,29 Kč
Zpevněné plochy - zámková dlažba - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		=	10 044,29 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		*	1 / 2
Zpevněné plochy - zámková dlažba - podíl 1/2 - zjištěná cena		=	5 022,15 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek č. 283 - podíl 1/2

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 4\,270,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 4\,270,00) / 4\,270,00 = \mathbf{0,847}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,899}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,899 = \mathbf{0,917}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	179,-	0,917		164,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	283	944	164,14	
	Redukční koeficient R = 0,847			139,03	131 244,32
Stavební pozemek - celkem			944		131 244,32

Pozemek č. 283 - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **131 244,32 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Pozemek č. 283 - podíl 1/2 - zjištěná cena celkem**= 65 622,16 Kč****2.2. Pozemek č. 284 - podíl 1/2****Ocenění**

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 4 270,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$$

$$R = (200 + 0,8 * 4 270,00) / 4 270,00 = \mathbf{0,847}$$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,020**Index polohy pozemku **I_P = 0,899****Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,899 = 0,917**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	179,-	0,917		164,14	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	284	115	164,14	
	Redukční koeficient R = 0,847			139,03	15 988,45
Stavební pozemek - celkem			115		15 988,45

Pozemek č. 284 - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	15 988,45 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Pozemek č. 284 - podíl 1/2 - zjištěná cena celkem	=	7 994,23 Kč

2.3. Pozemek č. 285 - podíl 1/2

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 4\,270,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 4\,270,00) / 4\,270,00 = \mathbf{0,847}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,899}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_o * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,899 = \mathbf{0,917}$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	179,-	0,917		164,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	285	710	164,14	
	Redukční koeficient R = 0,847			139,03	98 711,30

Stavební pozemek - celkem	710	98 711,30
Pozemek č. 285 - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	98 711,30 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Pozemek č. 285 - podíl 1/2 - zjištěná cena celkem	=	49 355,65 Kč

2.4. Pozemek č. 286 - podíl 1/2

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 4\,270,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 4\,270,00) / 4\,270,00 = \mathbf{0,847}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,899}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_o * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,899 = \mathbf{0,917}$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	179,-	0,917		164,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	286	1 356	164,14	
	Redukční koeficient R = 0,847			139,03	188 524,68

Stavební pozemek - celkem	1 356	188 524,68
Pozemek č. 286 - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		= 188 524,68 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		* 1 / 2
Pozemek č. 286 - podíl 1/2 - zjištěná cena celkem		= 94 262,34 Kč

2.5. Pozemek č. 287 - podíl 1/2

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 4\,270,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 4\,270,00) / 4\,270,00 = \mathbf{0,847}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,899}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_o * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,899 = \mathbf{0,917}$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	179,-	0,917		164,14	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	287	1 145	164,14	
	Redukční koeficient R = 0,847			139,03	159 189,35

Stavební pozemek - celkem	1 145	159 189,35
Pozemek č. 287 - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		= 159 189,35 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		* 1 / 2
Pozemek č. 287 - podíl 1/2 - zjištěná cena celkem		= 79 594,68 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Okrasné rostliny - podíl 1/2

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
lípa srdčitá			200 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	100 660,-	- 70 %	30 198,-	30 198,-
borovice černá			30 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 70 %	5 583,-	5 583,-
douglaska tisolistá			10 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy I	2 150,-		2 150,-	4 300,-
Thuja occidentalis			10 roků	4,00 ks
Jehličnaté stromy I	2 150,-		2 150,-	8 600,-
Thuja occidentalis			15 roků	3,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	22 860,-
Thuja occidentalis			20 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	7 620,-
Thuja occidentalis			30 roků	3,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-		15 840,-	47 520,-
Chamaecyparis thyoides			40 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-		18 610,-	18 610,-
Součet:				145 291,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	87 174,60 Kč
Okrasné rostliny - podíl 1/2 - celkem:				87 174,60 Kč
Okrasné rostliny - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	87 174,60 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 2
Okrasné rostliny - podíl 1/2 - zjištěná cena celkem			=	43 587,30 Kč

3.2. Ovocné dřeviny - podíl 1/2**Ovocné dřeviny: příloha č. 36.**

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - zákrsek nebo vřetenno na slabě vzrůstné podnoži	5	8 Ks	412,-		412,-	3 296,-
jabloň - zákrsek nebo vřetenno na slabě vzrůstné podnoži	10	6 Ks	355,-		355,-	2 130,-
jabloň - zákrsek nebo vřetenno na slabě vzrůstné podnoži	30	1 Ks	35,-		35,-	35,-
jabloň - zákrsek nebo vřetenno na slabě vzrůstné podnoži	5	1 Ks	412,-		412,-	412,-
jabloň - zákrsek nebo vřetenno na slabě vzrůstné podnoži	7	1 Ks	410,-		410,-	410,-
jabloň - zákrsek nebo vřetenno na slabě vzrůstné podnoži	15	1 Ks	247,-		247,-	247,-
jabloň - polokmen	20	3 Ks	2 033,-	- 30 %	1 423,10	4 269,30
jabloň - zákrsek nebo vřetenno na slabě vzrůstné podnoži	20	3 Ks	140,-	- 30 %	98,-	294,-
jabloň - zákrsek nebo vřetenno na slabě vzrůstné podnoži	10	1 Ks	355,-		355,-	355,-
třešeň - polokmen	5	1 Ks	1 201,-		1 201,-	1 201,-
třešeň - vysokokmen	30	1 Ks	1 482,-		1 482,-	1 482,-
švestka	20	1 Ks	937,-		937,-	937,-
hrušeň - zákrsek nebo vřetenno na slabě vzrůstné podnoži	10	1 Ks	355,-		355,-	355,-
višeň	12	1 Ks	1 037,-		1 037,-	1 037,-
ořešák vlašský	40	1 Ks	2 456,-		2 456,-	2 456,-
Součet:					=	18 916,30 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	18 916,30 Kč
Ovocné dřeviny - podíl 1/2 - celkem:						18 916,30 Kč
Ovocné dřeviny - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	18 916,30 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 2
Ovocné dřeviny - podíl 1/2 - zjištěná cena celkem					=	9 458,15 Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

V předchozích částech byly uvedeny a popsány veškeré práce znalce k provedení tohoto znaleckého posudku – shromáždění a výčet podkladů, zjišťování na místě ohledáním, nález, výpočty, postupy, parametry ocenění a jejich zdůvodnění, ad.

Sečtením dílčích cen z části **D** tohoto posudku, je vyčíslena celková zjištěná cena nemovitostí, dle platného cenového předpisu (v Kč) v souhrnu takto:

1. Ocenění staveb	
1.1. Rodinný dům čp. 5 - podíl 1/2	886 440,- Kč
1.2. Stodola I - podél cesty - podíl 1/2	267 546,- Kč
1.3. Stodola II - u zahrady - podíl 1/2	223 860,- Kč
1.4. Chlív - podíl 1/2	55 481,- Kč
1.5. Přístřešek - podíl 1/2	132 062,- Kč
1.6. Zděná kolna - podíl 1/2	127 931,- Kč
1.7. Dřevěná chatka - podíl 1/2	27 331,- Kč
1.8. Studna kopaná - podíl 1/2	11 345,- Kč
1.9. Studna vrtaná - podíl 1/2	13 055,- Kč
1.10. Skleník - podíl 1/2	3 962,- Kč
1.11. Terasa - podíl 1/2	17 551,- Kč
1.12. Pergola - podíl 1/2	7 978,- Kč
1.13. Oplocení - 1. část - podíl 1/2	12 888,- Kč
1.14. Oplocení - 2. část - podíl 1/2	21 331,- Kč
1.15. Oplocení - vjezdová brána - podíl 1/2	2 192,- Kč
1.16. Oplocení - vjezdová brána - pohon - podíl 1/2	3 437,- Kč
1.17. Oplocení - branka - podíl 1/2	948,- Kč
1.18. Oplocení - vedlejší brána - podíl 1/2	859,- Kč
1.19. Přípojka elektro - podíl 1/2	2 103,- Kč
1.20. Přípojka vody - podíl 1/2	2 610,- Kč
1.21. Přípojka kanalizace - podíl 1/2	2 728,- Kč
1.22. Žumpa - podíl 1/2	10 634,- Kč
1.23. Zpevněné plochy - asfalt - podíl 1/2	6 426,- Kč
1.24. Zpevněné plochy - beton - podíl 1/2	1 389,- Kč
1.25. Zpevněné plochy - zámková dlažba - podíl 1/2	5 022,- Kč
1. Ocenění staveb - celkem:	1 847 109,- Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek č. 283 - podíl 1/2	65 622,- Kč
2.2. Pozemek č. 284 - podíl 1/2	7 994,- Kč
2.3. Pozemek č. 285 - podíl 1/2	49 356,- Kč
2.4. Pozemek č. 286 - podíl 1/2	94 262,- Kč
2.5. Pozemek č. 287 - podíl 1/2	79 595,- Kč
2. Ocenění pozemků - celkem:	296 829,- Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Okrasné rostliny - podíl 1/2	43 587,- Kč

3.2. Ovocné dřeviny - podíl 1/2	9 458,- Kč
3. Ocenění trvalých porostů - celkem:	53 045,- Kč

Ocenění podle platného cenového předpisu **Celkem** **2 196 983,- Kč**

Celková zjištěná cena oceňovaných nemovitostí se dle § 50 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, zaokrouhlí na desetikoruny, na částku celkem **2 196 980,- Kč**.

F. ZÁVĚR

Úkol znalce byl vymezen takto

Ocenit spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ na souboru nemovitostí v k. ú. Vysokov: rodinný dům čp. 5 na pozemku č. 283, další stavby souboru, pozemky č. 283, 284, 285, 286, 287, včetně nemovitého příslušenství. Ocenění provést dle zákona č. 151/1997 Sb., (zákon o oceňování majetku) v platném znění, a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, ke dni zpracování posudku, vyjádřit se k ceně obvyklé v daném místě a čase.

Výsledek

Cena nemovitostí, oceněných ze zadání úkolu znalce v části **A** tohoto posudku, dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění, a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, ke dni zpracování tohoto posudku, podle stavu nalezeného k datu ohledání, činí celkem **2 196 980,- Kč**.

*Zjištěná cena slovy: **dvamilionyjednostodevadesátšesttisícdevětsetosmdesát Kč**.*

Vyjádření znalce k ceně obvyklé: výše uvedená zjištěná cena odpovídá obvyklé ceně, dosažitelné na trhu, v daném místě a čase.

Znalecký posudek z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, odpovídá na úkol ze zadání posudku. Posudek obsahuje čtyřicetšest číslovaných listů, je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží objednatel a jeden je uložen v archívu znalce. Kromě toho byla vyhotovena verze, konvertovaná do souboru Adobe Acrobat (soubor .pdf) vyhotovení „E“.

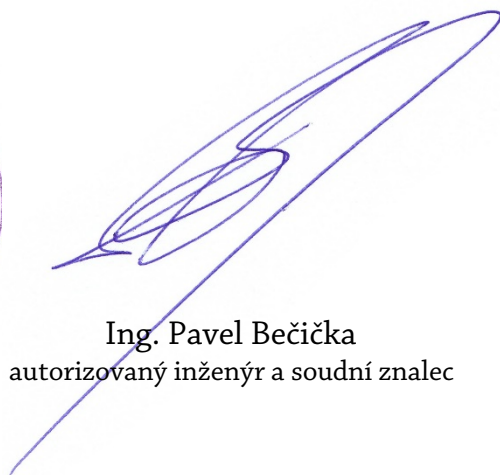
Doplňující údaje dle § 46 vyhlášky č. 503/2020 Sb. - konzultant nebyl přibrán, byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.4.1998 č. j. Spr. 3703/97 v oboru stavebnictví a vodní hospodářství, ze dne 15.5.2002 č. j. Spr. 2482/2001 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR. Znalecký úkon byl zapsán do evidence posudků pod pořadovým číslem **253/2021**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V České Skalici, dne 28.5.2021



Ing. Pavel Bečička
autorizovaný inženýr a soudní znalec

IČ znalce 67470980

webové stránky www.becicka.com

operativní telefon + 420 606 462 058 + 420 705 114 007

další kontakty <http://www.becicka.com/kontakty.html>