



## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 466/036/2013**

O ceně obvyklé bytového domu č.p. 190, včetně součástí, příslušenství a pozemků st.p.č. 206, st.p.č. 830 a pozemku p.p.č. 2636/8, to vše v k.ú. Horní Cerekev, okres Pelhřimov

**Objednatel znaleckého posudku:**

**CLANROY a.s.  
nám.14. října 642/17  
15000 PRAHA 5**

**Účel znaleckého posudku:**

Ocenění nemovitosti se provádí z důvodu zjištění ceny nemovitostí pro účely převodu nemovitosti

**Dle 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 4.3.2013 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Tomáš Uher  
Roháčova 853  
391 81 Veselí nad Lužnicí

Znalecký posudek obsahuje 28 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 10.3.2013

## **1. Znalecký úkol**

Úkolem znalce je vytvoření znaleckého posudku :

- **cenou dle oceňovacího předpisu** platného pro rok 2013, tedy dle vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel na nemovitosti

- *bytového domu č.p. 190, včetně součástí, příslušenství a pozemků st.p.č. 206, st.p.č. 830 a pozemku p.p.č. 2636/8, to vše v k.ú. Horní Cerekev, okres Pelhřimov*

- **cenou v čase a místě obvyklou**

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytový dům č.p.190, včetně součástí, příslušenství a pozemků v k.ú. Horní Cerekev

Adresa předmětu ocenění: Horní Cerekev 190  
394 03 Horní Cerekev

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Pelhřimov

Obec: Horní Cerekev

Katastrální území: Horní Cerekev

Počet obyvatel: 1 865

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 41,4131 \text{ Kč/m}^2$

*kde a je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )*

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. j):  $ZC = C_p * 2,0 = 82,83 \text{ Kč/m}^2$

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.3.2013 za přítomnosti znalce.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Znalci byly předloženy následující podklady:

- informace o nemovitostech
- snímky katastrálních map a ortofotomap
- kopie LV č. 340
- kopie GPL č. 776-333/2012 ze dne 19.10.2012

a dále bylo použito pro vytvoření znaleckého posudku

- fotodokumentace znalce
- místní šetření
- oceňovací předpisy, pomůcky pro zaměřování, digitální fotoaparát, digitální laser,

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník stavby: ČD,a.s., GŘ, 0321 Odbor prodeje zbytného majetku, Nábř.L.Svobody  
1222/12, 11015 PRAHA 1-Nové Město, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: ČD,a.s., GŘ, 0321 Odbor prodeje zbytného majetku, Nábř.L.Svobody  
1222/12, 11015 PRAHA 1-Nové Město, vlastnictví: výhradní

Vlastnické údaje vztahující se k převáděné nemovitosti jsou zřejmé z výše uvedených informací o nemovitostech uvedených na LV č. 340, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

## **6. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný objekt je bytový dům (dále jen dům), se 4 bytovými jednotkami s objektem bývalé vodárny používané pro parní trakci. V evidenci katastru nemovitostí je předmětný objekt evidován se způsobem využití doprava, což v současné době, s ohledem na jiný druh trakce, již není aktuální. Orientace hlavního vstupu do budovy je na jihovýchod. Objekt není pronajat.

### **Bytový dům**

Dle informací byl dům postaven v roce 1890 a je v půdorysu obdélníkového tvaru. Jde o stavbu domu se 4 bj. Dům je částečně podsklepen. Objekt má 1 PP, 1.NP, 2.NP půdní nadezdívku a zastřešení. 1.NP je usazené na terénu.

Dům je založen na obvodových kamenných pasech, bez izolací, obvodové zdivo cihelné, zastropení je provedeno trámové, dřevěné v 1.NP a 2.NP, v 1.PP je zaklenuté, podlahy betonová mazanina, vnitřní omítky štukové, vnější jsou realizovány obkladem z cihel, bez dodatečné izolace. Střeška sedlová, střešní plášť je tvořen osinkocementovým vlnovcem na hranici své životnosti, klempířské konstrukce pozink. s nátěrem, okna dřevěná, špaletová, dveře dřevěné, plné a částečně prosklené, vstupní dveře dřevěné. V bj je realizováno vytápění lokální na tuhá paliva, ohřev TUV bojlerem. Rozvod vody v ocelových trubkách. V obou nadzemních podlažích WC s koupelnou, umývadlo, vana, rozvod el. energie v Al. původní. V kuchyni bj je sporák na tuhá paliva, jinak bez plynu. Dům je napojen na rozvod vody, kanalizace do čistírny odpadních vod s odpadem do trativodu. Není možnost napojení na rozvod plynu.

Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebně technickém stavu, který vyžaduje rekonstrukční práce u svislých konstrukcí.

- vztlínání zemní vlhkosti
- popraskané zdivo, atd.

Dům se nachází na pozemku st.p.č. 206. K domu náleží část pozemku p.p.č. 2636/1, resp., nově vzniklý pozemek p.p.č 2636/8 oddělený z původního pozemku (p.p.č. 2636/1) GPL č. 776-333/2012 na rozdělení pozemku ze dne 19.10.2012, o výměře 741 m<sup>2</sup>, to vše v k.ú. Horní Cerekev, okres Pelhřimov. Přístup do domu po nezpevněné prašné komunikaci.

Dále je předmětem ocenění budova bývalé vodárny pro zásobování parní trakce vodou. Budova má stále dvě ocelové nádrže umístěné pod zastřešením vodárny. Nádrže a spojovací potrubí jsou již nefunkční a nekompletní, a proto nejsou ve znaleckém posudku oceněny. Dalším předmětem ocenění je ČOV umístěná na pozemku jiného vlastníka.

Vedle vodárny se nacházejí přístavky - zděná a dřevěná kolna, obě zcela za hranicí své životnosti, dřevěná kolna je již pouze ve stavu demolice. Dále se na pozemcích nacházejí venkovní úpravy jako např. oplocení, které je v dezolátním stavu a znalec tuto venkovní úpravu z výše uvedeného titulu neoceňuje. Dále přípojky IS mimo plynové.

Na nově vzniklém pozemku se nachází sloup s transformátorem, který však není předmětem ocenění.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

- 1.1.1. Bytový dům čp.190
- 1.1.2. Budova vodárny

#### **1.2. Příslušenství**

- 1.2.1. Zděná kolna
- 1.2.2. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - technologie
- 1.2.3. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - stavební část
- 1.2.4. Kanalizační přípojka
- 1.2.5. Vodovodní přípojka
- 1.2.6. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi
- 1.2.7. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem rozměrů 750 x 300 mm
- 1.2.8. PRIS skříň výšky cca 1590 mm nad terénem rozměrů 950 x 300 mm

### **2. Ocenění pozemků**

- 2.1. Pozemky v k.ú. Horní Cerekev

### **3. Věcná břemena vážnoucí na nemovitosti:**

- 3.1. VB práva odběru vody, práva jízdy a chůze, právo vstupu do BD č.p. 190

# I. OCENĚNÍ DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

## B. Znalecký posudek

### Popisy objektů, výměra, hodnocení

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Ocenění staveb

#### 1.1. Hlavní stavby

##### 1.1.1. Bytový dům čp.190

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3 K. domy vícebytové (netypové)  
Svislá nosná konstrukce zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

#### Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$ :

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

*Objekt bytového domu je zejména v 1.NP částečně provlhlý, vzlínání zemní vlhkosti do obvodových svislých konstrukcí s následným vznikem plísní. Střešní plášť na hranici své životnosti. Velká docházková vzdálenost, v ochranném pásmu dráhy, ČOV, obecní vodovodní řad*

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,4890

Úprava koeficientu prodejnosti  $o$ : -20,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,3912

#### Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	(1,50*5,30)+(3,20*5,50)	=	25,55
1.NP	12,50*11,00	=	137,50
2.NP	12,50*11,00	=	137,50
Půdní nadezdívka	12,50*11,00	=	137,50
Zastřešení	12,50*12,00	=	150,00

### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	25,55 m <sup>2</sup>	2,00 m	51,10
1.NP	137,50 m <sup>2</sup>	3,45 m	474,38
2.NP	137,50 m <sup>2</sup>	3,35 m	460,63
Půdní nadezdívka	137,50 m <sup>2</sup>	0,80 m	110,00
Zastřešení	150,00 m <sup>2</sup>	3,80 m	570,00
Součet	<b>588,05</b>		<b>1 666,11</b>

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 1\ 666,11 / 588,05 = 2,83\ \text{m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 588,05 / 5 = 117,61\ \text{m}^2$$

### Obestavěný prostor:

#### Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.PP	$((1,50*5,30)+(3,20*5,50))*(2,00)$	=	51,10 m <sup>3</sup>
1.NP	$(12,50*11,00)*(3,20)$	=	440,00 m <sup>3</sup>
2.NP	$(12,50*11,00)*(3,35)$	=	460,62 m <sup>3</sup>
Půdní nadezdívka	$(12,50*11,00)*(0,80)$	=	110,00 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(12,50*12,00)*(3,80/2)$	=	285,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	51,10 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	440,00 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	460,62 m <sup>3</sup>
Půdní nadezdívka	Z	110,00 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	285,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 346,73 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací	kamenné bez izolací	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	klenby	S	35
3. Stropy	dřevěné	P	65
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100

9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	prosklené	X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	15
14. Povrchy podlah	prkna palubky	P	43
14. Povrchy podlah	PVC	S	42
15. Vytápění	lokální	P	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	35	1,00	2,87
3. Stropy	P	8,20	65	0,46	2,45
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	15	1,00	0,47
14. Povrchy podlah	P	3,10	43	0,46	0,61
14. Povrchy podlah	S	3,10	42	1,00	1,30
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	3,80	100	1,00	3,80



24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,89

### Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, 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 včetně zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	3,59	123	175	70,29	2,5234
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	24,46	123	140	87,86	21,4906
3. Stropy	S	8,20	35,00	1,00	2,87	3,74	123	140	87,86	3,2860
3. Stropy	P	8,20	65,00	0,46	2,45	3,19	123	175	70,29	2,2423
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,90	123	130	94,62	6,5288
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,12	31	60	51,67	1,6121
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,91	46	55	83,64	0,7611
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,97	123	130	94,62	8,4874
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,73	51	51	100,00	2,7300
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,90	123	140	87,86	3,4265
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,16	51	70	72,86	3,0310
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	7,02	51	70	72,86	5,1148
14. Povrchy podlah	S	3,10	15,00	1,00	0,47	0,61	66	70	94,29	0,5752
14. Povrchy podlah	P	3,10	43,00	0,46	0,61	0,79	123	123	100,00	0,7900
14. Povrchy podlah	S	3,10	42,00	1,00	1,30	1,69	41	45	91,11	1,5398
15. Vytápění	P	4,70	100,00	0,46	2,16	2,81	31	31	100,00	2,8100
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,76	51	60	85,00	5,7460
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,29	81	81	100,00	4,2900
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,16	61	122	50,00	2,0800
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100,00	0,46	0,97	1,26	21	21	100,00	1,2600
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,94	36	50	72,00	3,5568
Součet upravených objemových podílů:					76,89	Opotřebení:	83,8818			

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4)		*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP)		*	0,9761
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP)		*	1,0420
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu)		*	0,7689
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,1310
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		*	0,3912

<b>Základní cena upravená</b>	<b>[Kč/m<sup>3</sup>]</b>	<b>=</b>	<b>1 316,19</b>
<b>Plná cena:</b>	<b>1 346,73 m<sup>3</sup> * 1 316,19 Kč/m<sup>3</sup></b>	<b>=</b>	<b>1 772 552,56 Kč</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 83,8818 %

Úprava ceny za opotřebení - 1 486 848,99 Kč

Bytový dům čp.190 - zjištěná cena

= 285 703,57 Kč

### 1.1.2. Budova vodárny

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3 P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející  
Svislá nosná konstrukce zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1241

#### Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$ :

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Zavlvčené obvodové zdivo. Ochranné pásmo dráhy.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,2640

Úprava koeficientu prodejnosti  $o$ : -10,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,2376

#### Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	12,20*6,60	=	80,52
Zastřešení	12,20*6,60	=	80,52

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	80,52 m <sup>2</sup>	9,60 m	772,99
Zastřešení	80,52 m <sup>2</sup>	2,20 m	177,14
Součet	<b>161,04</b>		<b>950,13</b>

Průměrná výška podlaží:

$PVP = 950,13 / 161,04 = 5,90$  m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$PZP = 161,04 / 2 = 80,52$  m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor:

#### Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP	(12,20*6,60)*(9,60)	=	772,99 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(12,20*6,60)*(2,20/2)	=	88,57 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	772,99 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	88,57 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u><b>861,56 m<sup>3</sup></b></u>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací	kamenné bez izolací	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	P	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	kamenná podlaha	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	P	10,40	100	0,46	4,78
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100	1,00	25,30
3. Stropy	S	11,80	100	1,00	11,80
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100	1,00	4,70
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,00	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,90	100	0,46	1,33
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,20	100	1,00	4,20
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	C	1,10	100	0,00	0,00

16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100	1,00	2,30
19. Vnitřní kanalizace	C	2,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení	C	2,10	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
<b>Součet upravených objemových podílů</b>					<b>72,18</b>

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4)		*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP)		*	1,0020
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP)		*	0,6559
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu)		*	0,7218
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,1180
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		*	0,2376

<b>Základní cena upravená</b>	<b>[Kč/m<sup>3</sup>]</b>	<b>=</b>	<b>573,85</b>
<b>Plná cena:</b>	<b>861,56 m<sup>3</sup> * 573,85 Kč/m<sup>3</sup></b>	<b>=</b>	<b>494 406,21 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 123 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 123 / 140 = 87,857 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	-	420 245,28 Kč

<b>Budova vodárny - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b>74 160,93 Kč</b>
---------------------------------------	----------	---------------------

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Zděná kolna

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	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

#### Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	8,80*2,40	=	21,12
Zastřešení	8,80*2,40	=	21,12

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	21,12 m <sup>2</sup>	2,80 m
Zastřešení	21,12 m <sup>2</sup>	0,80 m

#### Obestavěný prostor:

#### Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP	(8,80*2,40)*(2,80)	=	59,14 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(8,80*2,40)*(0,80/2)	=	8,45 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	59,14 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	8,45 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		67,59 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolací	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytina	svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	50
7. Úprava povrchů	chybí	C	50
8. Schodiště	chybí	X	100
9. Dveře	dřevěné	P	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	kamenná podlaha	P	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
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	50	1,00	3,05
7. Úprava povrchů	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,27

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8127
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3912

<b>Základní cena upravená:</b> [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>831,78</b>
<b>Plná cena:</b> 67,59 m <sup>3</sup> * 831,78 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>56 220,01 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 101 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 101 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 101 / 101 = 100,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

**Zděná kolna - zjištěná cena** = **8 433,- Kč**

## 1.2.2. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - technologie

### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	2.5.2. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - technologie
Výměra:	1,00 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 ks * 18 870,- Kč / ks	=	18 870,- Kč
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3140
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4890
<b>Plná cena:</b>	=	<b>21 352,27 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 21 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 30 = 70,000 \%$	-	14 946,59 Kč
<b>Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - technologie - zjištěná cena</b>	=	<b>6 405,68Kč</b>

### 1.2.3. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - stavební část

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	2.5.2. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - stavební část
Výměra:	1,00 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 ks * 29 530,- Kč / ks	=	29 530,- Kč
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3140
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4890
<b>Plná cena:</b>	=	<b>33 414,55 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 21 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 30 = 70,000 \%$	-	23 390,19 Kč
<b>Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - stavební část - zjištěná cena</b>	=	<b>10 024,37Kč</b>

### 1.2.4. Kanalizační přípojka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Délka:	18,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 18,00 m * 1 180,- Kč / m	=	21 240,- Kč
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3140

Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4890
<b>Plná cena:</b>	=	<u>24 034,04 Kč</u>

Stavba bez základů - dle § 18 se upraví cena stavby,  
která není spojena se zemí pevným základem koeficientem 0,9.

Korekce ceny:	*	0,9
Plná cena stavby bez základů:	=	<u>21 630,64 Kč</u>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 69 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 90 = 23,333 \%$	-	5 047,08 Kč
---	---	-------------

<b>Kanalizační přípojka - zjištěná cena</b>	=	<u>16 583,56Kč</u>
---	---	--------------------

### 1.2.5. Vodovodní přípojka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Délka:	7,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 7,00 m * 340,- Kč / m	=	2 380,- Kč
--	---	------------

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3130
--	---	--------

Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4890
--	---	--------

<b>Plná cena:</b>	=	<u>2 691,92 Kč</u>
-------------------	---	--------------------

Stavba bez základů - dle § 18 se upraví cena stavby,  
která není spojena se zemí pevným základem koeficientem 0,9.

Korekce ceny:	*	0,9
---------------	---	-----

Plná cena stavby bez základů:	=	<u>2 422,73 Kč</u>
-------------------------------	---	--------------------

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 56 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 56 / 60 = 93,333 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	-	2 059,32 Kč
--	---	-------------

<b>Vodovodní přípojka - zjištěná cena</b>	=	<u>363,41Kč</u>
---	---	-----------------



### 1.2.6. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

---

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi
Délka:	7,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2224

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 7,00 m * 140,- Kč / m	=	980,- Kč
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,2340
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4890
<b>Plná cena:</b>	=	<b>1 070,58 Kč</b>
Stavba bez základů - dle § 18 se upraví cena stavby, která není spojena se zemí pevným základem koeficientem 0,9.		
Korekce ceny:	*	0,9
Plná cena stavby bez základů:	=	963,52 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 56 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 56 / 60 = 93,333 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	-	818,99 Kč
<b>Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi - zjištěná cena</b>	=	<b>144,53Kč</b>

### 1.2.7. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem rozměrů 750 x 300 mm

---

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	3.4.1. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem rozměrů 750 x 300 mm
Výměra:	0,50 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2224

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 0,50 m <sup>3</sup> * 6 900,- Kč / m <sup>3</sup>	=	3 450,- Kč
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,2340
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4890
<b>Plná cena:</b>	=	<b>3 768,87 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,000 %	-	3 015,10 Kč

**PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem rozměrů 750 x 300 mm = 753,77Kč**  
- zjištěná cena

---

### **1.2.8. PRIS skříň výšky cca 1590 mm nad terénem rozměrů 950 x 300 mm**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Venkovní úprava § 10: 3.4.5. PRIS skříň výšky cca 1590 mm nad terénem  
rozměrů 950 x 300 mm  
Výměra: 0,70 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224

#### **Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 11): 0,70 m <sup>3</sup> * 12 900,- Kč / m <sup>3</sup>	=	9 030,- Kč
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,2340
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4890
<b>Plná cena:</b>	=	<b>9 864,61 Kč</b>

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 41 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 41 / 50 = 82,000 % - 8 088,98 Kč

**PRIS skříň výšky cca 1590 mm nad terénem rozměrů 950 x 300 mm = 1 775,63Kč**  
- zjištěná cena

---

## **2. Ocenění pozemků**

### **2.1. Pozemky v k.ú. Horní Cerekev**

#### **Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:**

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci:	-10 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.):	-5 %
2.9.1. Ochranné pásmo:	-5 %
Úprava cen:	-27 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

**Pozemek se nachází v ochranném pásmu dráhy, ZCELA nevýhodná poloha pozemku s ohledem na účel stavby na něm zřízené - bytový dům**

Koeficient prodejnosti  $K_p$  (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,3912  
Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1310

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>						
§ 28 odst. 1 a 2	82,83	1,00	2,1310	0,3912	-27,00	50,41
<b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b>						
§ 28 odstavec 5	82,83	0,40	2,1310	0,3912	-27,00	20,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>	<b>206</b>	220,00	50,41	11 090,20
§ 28 odst. 1 a 2	<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>	<b>830</b>	21,00	50,41	1 058,61
§ 28 odstavec 5	<i>ostatní plocha</i>	<b>2636/8</b>	741,00	20,16	14 938,56
Stavební pozemky - celkem					<b>27 087,37</b>

**Pozemky v k.ú. Horní Cerekev - zjištěná cena = 27 087,37 Kč**

### **3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti**

#### **3.1. VB práva odběru vody, práva jízdy a chůze, právo vstupu do BD č.p. 190**

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.:**

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 18 odstavce 5 zákona č. 151/1997 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

**Ocenění věcného břemene činí: = 10 000,- Kč**

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům čp.190	285 703,60 Kč
1.1.2. Budova vodárny	74 160,90 Kč

##### 1.2. Příslušenství

1.2.1. Zděná kolna	8 433,- Kč
1.2.2. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - technologie	6 405,70 Kč
1.2.3. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - stavební část	10 024,40 Kč
1.2.4. Kanalizační přípojka	16 583,60 Kč
1.2.5. Vodovodní přípojka	363,40 Kč
1.2.6. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi	144,50 Kč
1.2.7. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem rozměrů 750 x 300 mm	753,80 Kč
1.2.8. PRIS skříň výšky cca 1590 mm nad terénem rozměrů 950 x 300 mm	1 775,60 Kč

**1. Ocenění staveb celkem** **404 348,50 Kč**

#### 2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú. Horní Cerekev	27 087,40 Kč
-----------------------------------	--------------

**2. Ocenění pozemků celkem** **27 087,40 Kč**

**Celkem** **431 435,90 Kč**

#### Věcná břemena

##### 3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti:

3.1. VB práva odběru vody, práva jízdy a chůze, právo vstupu do BD č.p. 190	10 000,- Kč
---	-------------

**Hodnota věcného břemene činí:** **10 000,- Kč**

**Cena po přičtení věcného břemene činí celkem:** **441 435,90 Kč**

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **441 435,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:** **441 440,- Kč**

slovy: Čtyřistačtyřicetjednatisícčtyřistačtyřicet Kč

## II. CENA V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÁ

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je v § 2, odst. 1 popsán „Způsob oceňování majetku a služeb“ takto :

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Znalec měl možnost, v minulém i v tomto roce, oceňovat obdobné stavby ve vlastnictví ČD, a.s. s tím, že měl zároveň i zpětnou vazbu na proběhlé dražby těchto nemovitostí. Jelikož se jedná o velmi specifické stavby, ne konstrukcí, ale svým charakterem, znalec přistoupil k odhadu ceny v čase a místě obvyklé na základě údajů z již připravovaných a proběhlých dražeb těchto staveb.

Stanovení obvyklé – tržní ceny objektu bývalé vodárny v Horní Cerekvi je přímo nemožné. Je to z toho důvodu, že na trhu není žádná nabídka obdobné nemovitosti mimo podobných nemovitostí ve vlastnictví ČD, a.s. Znalec musel tedy vyjít z již realizovaných prodejů těchto obdobných nemovitostí, popřípadě musel použít údaje z vyhlášených prodejů dražeb, které však nebyly úspěšné, či nebyly dosud vyhlášené, ale byly již znalecky oceněny. Znalec nemohl v tomto případě použít srovnání s objekty pro bydlení - RD, protože svým stavebně technickým stavem a charakterem stavby je objekt bývalé vodárny v Horní Cerekvi mimo kriteria srovnání s RD. Znalec hledal další podobnosti se stavbami bývalých vodáren ve vlastnictví ČD, a.s. a podobnost byla shledána v parametrech samotné stavby, v jejím umístění, stavu a dispozici se stavbami bývalých vodáren pro parní trakci.

Stanovení obvyklé ceny bylo v tomto případě provedeno z realizovaných a dosud nerealizovaných nabídek prodejů. Jedná se o :

- objekt bývalé vodárny ve Vlastci,
- objekt bývalé vodárny v Horažďovicích,
- objekt bývalé vodárny v obci Golčův Jeníkov,
- objekt bývalé vodárny v Byňově a
- objekt bývalé vodárny v Pelhřimově .

# POPIS JEDNOTLIVÝCH SROVNÁVANÝCH NEMOVITOSTÍ

## 1. Celkový popis nemovitosti - VLASTEC

Porovnávaný objekt s 1 bytovou jednotkou. V evidenci katastru nemovitostí je předmětný objekt evidován se způsobem využití občanská vybavenost. Dle informací byl dům postaven kolem roku 1890 a je v půdorysu obdélníkového tvaru. Dům je částečně podsklepen. Objekt má 1 PP, 1.NP, půdní nadezdívku a zastřešení. 1.NP je usazené na terénu. Dům je založen na obvodových kamenných pasech, bez izolací, obvodové zdivo cihelné, částečně zvlhlé vztlínající zemní vlhkostí, zastropení je provedeno trámové, dřevěné v 1.NP a v 1.PP je zaklenuté, podlahy betonová mazanina, vnitřní omítky štukové, vnější dtto, bez dodatečné izolace. Střeška sedlová a pultová, střešní plášť je tvořen eternitovými šablonami na hranici své životnosti, klempířské konstrukce pozink s nátěrem, okna dřevěná, zdvojená a špaletová, dveře dřevěné, plné a částečně prosklené, vstupní dveře dřevěné. V bj je realizováno ústřední vytápění krbem na tuhá paliva v obývacím pokoji, ohřev TUV bojlerem. Rozvod vody v plastových trubkách. 1x koupelna a 1x splachovací WC, umývadlo, vana, rozvod el. energie v Al původní a v Cu. Dům je napojen na studnu pouze s užitkovou vodou, kanalizace do žumpy s odpadem do trativodu. Není možnost napojení na rozvod plynu. Objekt je v průměrném stavebně technickém stavu. Stavba bývalé vodárny je dnes již zcela nefunkční v podprůměrném stavebně technickém stavu. Dům se nachází na pozemku st.p.č. 68 o výměře 144 m<sup>2</sup>, pozemek p.č. 1257/7 je o výměře 4037 m<sup>2</sup> a je oddělen z pozemku p.č. 1257/1 GPL č. 180-20/2009. Objekt byl realizován za cenu **600 tis. Kč**

## 2. Celkový popis nemovitosti HORAŽDOVICE

Porovnávaný objekt je se 4 bytovými jednotkami, jedna bj. je pronajata. V evidenci katastru nemovitostí je předmětný objekt evidován se způsobem využití bydlení. Dle informací byl dům postaven v roce 1890 a je v půdorysu obdélníkového tvaru. Objekt má 1 PP, 1.NP, 2.NP půdní nadezdívku a zastřešení. 1.NP je usazené na terénu. Dům je založen na obvodových kamenných pasech, bez izolací, obvodové zdivo cihelné, zastropení je provedeno trámové, dřevěné v 1.NP a 2.NP, v 1.PP je zaklenuté, podlahy betonová mazanina, vnitřní omítky štukové, vnější dtto, bez dodatečné izolace. Střeška sedlová, střešní plášť je tvořen pálenými taškami za hranici své životnosti, klempířské konstrukce pozink s nátěrem, okna dřevěná, špaletová, dveře dřevěné, plné a částečně prosklené, vstupní dveře dřevěné. V bj je realizováno vytápění lokální na tuhá paliva, ohřev TUV bojlerem. Rozvod vody v ocelových trubkách. V obou nadzemních podlažích 1 x společný WC na chodbě. Jedna bj v 2.NP má realizovanou koupelnu, umývadlo, vana, rozvod el. energie v Al původní. V kuchyni této bj je plynový sporák na PB, jinak bez plynu. Dům je napojen na studnu pouze s užitkovou vodou, kanalizace do žumpy s odpadem do trativodu. Není možnost napojení na rozvod plynu. Objekt je v podprůměrném stavebně technickém stavu. V bj na 2.NP byly realizovány některé stavební úpravy, které však šly na vrub nájemce. Dům se nachází na rovinatém pozemku st.p.č. 365 o výměře 218 m<sup>2</sup>. Přístup do domu po asfaltové komunikaci a po nezpevněné prašné. Dále je budova bývalé vodárny pro zásobování parní trakce vodou. Budova má stále dvě ocelové nádrže umístěné pod zastřešením vodárny. Technologie již nefunkční. Nabízená cena k prodeji činila v roce 2012 **600 tis. Kč**. Převod nebyl realizován, protože dražba byla neúspěšná. Upravená cena obvyklá pro rok 2013 činí 300 tis. Kč

### **3. Celkový popis nemovitosti GOLČŮV JENÍKOV**

Porovnávaný objekt se 2 bytovými jednotkami. V evidenci katastru nemovitostí je předmětný objekt evidován se způsobem využití doprava. Bj jsou obě pronajaté. Dle informací byl dům postaven v roce 1890 a je v půdorysu obdélníkového tvaru. Dům je částečně podsklepen pro obě bj. Mezi jednotlivými bj, resp. 2 RD je situována stavba bývalé vodárny, dnes zcela nefunkční. Objekt má 1 PP, 1.NP a zastřešení. 1.NP je usazené na terénu. Dům je založen na obvodových kamenných pasech, bez izolací, obvodové zdivo cihelné, zastropení je provedeno trámové, dřevěné v 1.NP a v 1.PP je zaklenuté, podlahy betonová mazanina, palubová na polštářích, vnitřní omítky štukové, vnější dtto, bez dodatečné izolace. Střeška sedlová, střešní plášť je tvořen pálenými taškami na hranici své životnosti a osinkocementovými šablonami, klempířské konstrukce pozink. okna dřevěná, špaletová, dveře dřevěné, plné a částečně prosklené, vstupní dveře dřevěné. Vytápění je realizováno kamny na tuhá paliva, krbem na tuhá paliva v obývacím pokoji, ohřev TUV bojlerem a lázeňskými kamny. Rozvod vody v ocelových trubkách. Každá bj má své soc.zázemí (1x koupelna a 1xsplachovací WC, umývadlo, vana,), rozvod el. energie v Al původní. Dům je napojen na vodovodní síť, kanalizace do žumpy s odpadem do trativodu. Není možnost napojení na rozvod plynu. Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebně technickém stavu. V objektu nebyly realizovány žádné zásadní stavební úpravy. Dům se nachází na pozemku st.p.č. 588 o výměře 728 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a plocha mimo stavby). Vodárna je objekt mezi oběma bj. Je konstrukce obdobné jako obě části objektu bj. Vodárenská technologie je částečně demontována a částečně nefunkční. Na pozemku se dále nacházejí drobné stavby - vedlejší stavby sloužící jako sklady na různé předměty a jako chlívký pro chov domácího zvířectva. Dále se na pozemku nacházejí dvě žumpy obě o kapacitě 3 m<sup>3</sup> a porosty. Nabízená cena k prodeji činila v roce 2012 **680 tis. Kč**. Převod nebyl realizován – neúspěšná dražba. Dosud nebyla cena pro rok 2013 upravena, však její výše by mohla oscilovat okolo částky 400 tis. Kč

### **4. Celkový popis nemovitosti Nové Hrady - BYŇOV**

Porovnávaný objekt je s 1 bytovou jednotkou s objektem bývalé vodárny používané pro parní trakci. V evidenci katastru nemovitostí je předmětný objekt evidován se způsobem využití bydlení. Objekt je pronajat. Dle informací byl dům postaven v roce 1930 a je v půdorysu téměř čtvercového tvaru. Jde o stavbu domu s 1 bj o velikosti 3+1. Dům je částečně podsklepen. Objekt má 1.PP, 1.NP, půdní nadezdívku a zastřešení. 1.NP je usazené nad terénem. 1.PP je částečně situováno v zářezu svahu. Dům je založen na obvodových kamenných pasech, bez izolací, obvodové zdivo cihelné, zastropení je provedeno trámové, dřevěné v 1.NP a v 1.PP je provedeno betonovou monolitickou konstrukcí, podlahy betonová mazanina, vnitřní omítky štukové, v 1.PP opadané, obvodové zdivo zcela provlhlé, vnější omítky stříkané, vlhkostí opadané, v 1 PP chybí a jsou realizovány z kamenných haklíků, bez dodatečné izolace. Střeška sedlová, střešní plášť je tvořen osinkocementovým šablonami za hranici své životnosti, klempířské konstrukce pozink. s nátěrem, okna dřevěná, špaletová opět na hranici své životnosti, dveře dřevěné, plné a částečně prosklené, vstupní dveře dřevěné. V bj je realizováno vytápění lokální na tuhá paliva, ohřev TUV bojlerem a průtokovým ohříváčem. Rozvod vody v ocelových trubkách. WC splachovací s odpadem přímo do přilehlého rybníka (cca 15 m) koupelna, umývadlo, sprch.kout, rozvod el. energie v Al původní. V kuchyni bj je sporák na tuhá paliva, jinak sporák na PB. Dům není napojen na rozvod vody, kanalizace, resp. žumpa chybí. Není možnost napojení na rozvod plynu. Objekt je v podprůměrném stavebně technickém stavu, který vyžaduje rekonstrukční práce u krátkodobých stavebních prvků a částečně i u prvků dlouhodobých. Jedná se zejména o svislé konstrukce s prasklinami a plísní. Dále vlhké zdivo, popraskané zdivo, opadané omítky, vznik

plísni, zatéká střechou, propadlá střecha na zádveři a pod. Dům se nachází na pozemku st.p.č. 158/1, který je jiného vlastníka, SŽDC s.p.. K domu náleží pozemek p.p.č. 2270/4 o výměře 776 m<sup>2</sup>. Přístup do domu po nezpevněné prašné komunikaci po okraji rybníka Byňovského. Nemovitost je přístupná přes parcelu č. 1482/21, která je vedena jako ostatní plocha - manipulační na LV č. 887 pro Rybářství Nové Hrady s.r.o. a dále přes parcelu č. 26/3 vedenou jako ostatní plocha - jiná plocha na LV č. 903 ve vlastnictví pana Karla France. V obou případech nedořešený právní vztah. Převýšení komunikace nad hladinou rybníka činí dle odhadu znalce cca 1,5 m. Dále je hodnocena budova bývalé vodárny pro zásobování parní trakce vodou. Budova byla postavena v roce 1896 a má stále dvě ocelové nádrže umístěné pod zastřešením vodárny. Nádrže a spojovací potrubí jsou již nefunkční a nekompletní. Vodárna je umístěna na st.p.č. 158/1 a má 1. nadzemní podlaží a zastřešení, je nepodsklepená. Stavebnětechnický stav je podprůměrný a údržba není v prováděna. Objekt v původním stavu, bez rekonstrukcí. Vedle vodárny se nachází studna. Na pozemku se nacházejí dále dřevěné kolny a smíšené porosty. Objekt slouží v současné době k rekreaci nájemce a není celoročně využíván. Nabízená cena k prodeji činila v roce 2012 390 tis. Kč. Dražba již úspěšně proběhla a vydražená cena nemovitostí byla ve výši **585 tis. Kč**.

## **5. Celkový popis nemovitosti – objekt vodárny v Pelhřimově**

Porovnávaný objekt je budova bývalé vodárny č.p. 283, včetně součástí, příslušenství a pozemků, to vše v k.ú. Pelhřimov, okres Pelhřimov (dále jen dům), se 2 bytovými jednotkami. V evidenci katastru nemovitostí je předmětný objekt evidován se způsobem využití doprava. Orientace hlavního vstupu do budovy je na sever a na západ. Bj nejsou pronajaté a objekt sám je zcela vybydlený. Dle informací byl dům postaven v roce 1890 a je v půdorysu obdélníkového tvaru. Jde o stavbu domu se 2 obytnými částmi a stavbou samotné vodárny. Dům je částečně podsklepen pro jednu bj. Mezi jednotlivými bj je situována stavba bývalé vodárny, dnes zcela nefunkční. Objekt má 1 PP, 1.NP a zastřešení. 1.NP je usazené na terénu. Pro další je hovořeno o stavbě, která má charakter rodinného domu o dvou částech. Dům je založen na obvodových kamenných pasech, bez izolací, obvodové zdivo cihelné, zastropení je provedeno trámové, dřevěné v 1.NP a v 1.PP je zaklenuté, podlahy betonová mazanina, palubová na polštářích, vnitřní omítky štukové, vnější dtto, bez dodatečné izolace. Střecha sedlová, střešní plášť je tvořen pálenými taškami na hranici své životnosti, klempířské konstrukce pozink. okna dřevěná, špaletová zdemolovaná, dveře dřevěné zdemolované, plné a částečně prosklené, vstupní dveře chybí. V jedné část domu je realizováno vytápění krbem na tuhá paliva. Ohřev TUV chybí. Rozvod vody chybí, soc.zázemí chybí, popř. nefunkční a nepoužitelné, rozvod el. energie chybí. Dům je napojen na vodovodní síť ČD, kanalizace do řadu ČD. Není možnost napojení na rozvod plynu. Vše ostatní bez vybavení. Objekt je ve zcela zdevastovaném stavebně technickém stavu, který vyžaduje rekonstrukční práce u všech konstrukcí dlouhodobé i krátkodobé životnosti (vzlínání zemní vlhkosti, popraskané zdivo, atd.). V objektu nebyly realizovány žádné zásadní stavební úpravy. Dům se nachází na pozemku st.p.č. 3496/11. Dále je předmětem ocenění nově vzniklý pozemek p.č. 3496/43 o výměře 918 m<sup>2</sup>, v druhu pozemku ost. plocha se způsobem využití dráha, oddělený GPL č. 3875-560/2009 ze dne 22.3.2012 z pozemku p.č. 3496/37. Pozemek je z větší části svažitý a jeho charakter neumožňuje přímý přístup k objektu dopravní technice. Vodárna je objekt mezi oběma částmi domu. Je konstrukce obdobné jako obě části objektu bj. Vodárenská technologie je částečně demontována a částečně nefunkční. Není proto předmětem porovnání. Porovnávána je pouze stavební část vodárny. Na pozemku se dále nacházejí drobné stavby – zdevastované vedlejší stavby sloužící jako kůlny, zcela za hranicí své životnosti, které s ohledem na jejich stav nejsou předmětem ocenění. Nabízená cena k prodeji činí v roce 2013 **120 tis. Kč**. Dražba dosud neproběhla.



Znalec hodnotil předmětnou nemovitost v Horní Cerekvi v kontextu hodnocení ostatních bývalých vodáren ve vlastnictví ČD, a.s. Oproti srovnávaným nemovitostem uvedeným v předchozím textu je nemovitost v Horní Cerkvi ve špatném stavebně technickém stavu, obvodové zdivo je provlhlé od zemní vlhkosti, bez horizontálních izolací, je částečně popraskané od otřesů způsobených okolním provozem, s věcným břemenem, bez možnosti vlastního přístupu a příjezdu k samotné stavbě, a pod.

Předpoklady a skutečnosti prováděného výběru „přibližně“ srovnatelných nemovitostí :

Úvaha znalce pro využití oceňované nemovitosti v Horní Cerkvi:

Klady nemovitosti

- částečný rozvojový potenciál nemovitosti v rozšíření podkroví

Zápory nemovitosti

- nevhodné umístění nemovitosti (nádraží)
- dožilá konstrukce stavby, což se projevuje vznikem plísní ze zavlhčeného zdiva,
- vždy bude u této nemovitosti trvat negativní působení hluku a prachu z provozu dráhy
- stavba ve stáří cca 120 let
- žádná údržba
- není vlastní příjezd ke stavbě
- existence VB

objekty bývalých vodáren s obytnými objekty	počet bj	počet pronajatých jednotek	studna	žumpa	čov	stáří stavby cca	poz st m2	poz ost m2	stavebnětech. stav	druh přístupu	charakter pozemku	vybavení stavby	nabízeno k prodeji	prodáno za tis Kč	umístění objektu	hodnocení znalce min=0 max=5
Vlastec	1	1	ano	ano	ne	120	144	4037	průměr	nezp, praš	rovinatý	stand	ano 600	600	mimo obec	3
Horažďovice	4	1	ano	ano	ne	120	218	0	podprům	nezp, praš a asfalt	rovinatý	podst	ano 600	ne	okraj obce	2
Golčův Jeníkov,	2	0	ne	ano2x	ne	120	728		podprům	asfalt	rovinatý	podst	ano 680	ne	okraj obce	2 až 3
Pelhřimov	2	0	ne	ne	ne	120	151	918	zdevast	není	rovina a prudce svažité	žádné	ne 120	ne	širší střed obce	0
Byňov	1	1	ano	ne	ne	120 a 80	41	776	průměr	cizí, nezp. Praš	mírně svažité	podst.	ne 390	585	okraj obce	2
Horní Cerekev	4	0	ne	ne	ano	120	239	742	podprům	cizí, nezp, praš	rovinatý / zvlňněný	význ. podst.	ne 420		okraj obce	1 až 2

S přihlédnutím k výše uvedenému srovnání se znalec přiklání k názoru, že oceňovaný objekt v Horní Cerekvi má velmi výrazná znehodnocení (nevhodné umístění nemovitosti (nádraží), ochranné pásmo dráhy, dožilá konstrukce stavby, což se projevuje vznikem plísní ze zavlhčeného zdiva, vždy bude u této nemovitosti trvat negativní působení hluku a prachu z provozu dráhy, stavba ve stáří cca 120 let, žádná údržba, není příjezd ke stavbě,) a minimum pozitiv (možná vestavba podkroví). Váženým průměrem z cen již realizovaných a cen, které budou použity v roce 2013 :

$$\frac{\text{nabídka k prodeji, resp. dosažená dražební cena} \times \text{hodnocení znalce (váha)}}{\text{součet vah}}$$
$$= ((600\ 000 \times 3) + (300\ 000 \times 2) + (400\ 000 \times 2,5) + (585\ 000 \times 2) + (120\ 000 \times 1,5)) / 11 =$$
$$\underline{432\ 000,- \text{ Kč}} \text{ pro srovnávací etalon}$$

V souvislosti s hodnocením srovnávaných objektů bývalých vodáren je váha objektu bývalé vodárny v Horní Cerkvi (dle hodnocení znalce) ve výši 1,5. To znamená, že přepočítaná cena by mohla oscilovat kolem hranice **287 000,- Kč**.

Ve znaleckém posudku č. 342/086/2012 ze dne 22.7.2012 byla odhadnuta cena v čase a místě obvyklá ve výši 420 000,- Kč za stavbu bývalé vodárny se stavbou BD a pozemků.

Znalec, s ohledem k výše uvedenému, přistoupil k odhadu ceny v čase a místě obvyklé pro rok 2013 **procentním snížením obvyklé ceny z roku 2012 o 30 %**. To znamená, že pro potřeby dražby v roce 2013 by se takto konstruovaná cena měla pohybovat okolo částky **294 000,- Kč**.

## E. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí – v k.ú. Horní Cerekev. Cena zjištěná dle oceňovacího předpisu ve výši 441 440,- Kč je mimo realitu trhu s nemovitostmi. Cena procentním snížením ceny obvyklé z roku 2012 by činila částku 294 000,- Kč a cena odhadovaná propočtem (vážený průměr) by oscillovala kolem částky 287 000,- Kč. Znalec se, s ohledem na výše uvedené skutečnosti, přiklání k názoru, že by cena v čase a místě obvyklá (cena tržní), mohla u předmětné nemovitosti, po zaokrouhlení, oscilovat okolo částky:

**290 000 ,- Kč**

Ve Veselí nad Lužnicí 10.3.2013

Ing. Tomáš Uher  
Roháčova 853  
391 81 Veselí nad Lužnicí

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.5.2009 pod č.j. Spr 1158/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 466/036/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 036/2013.

## **E. Seznam příloh**

- snímky katastrálních map a ortofotomap
- informace z evidence ČUZK
- kopie GPL č. 776-333/2012 ze dne 19.10.2012
- fotodokumentace znalce