

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2427-73/2016**

pozemků p.č.5918/45 se stavbou bez čp./če, pozemku p.č.5918/157 se stavbou čp.3369, p.č.5918/158, p.č.5918/163, p.č.5918/352, p.č.5918/435, p.č.5918/436 v k.ú.Kladno, obec: Kladno, ul.Na Valmetce.

**Objednavatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Kladno - č.j.088EX 845/07  
Petra Bezruč 1416  
27201 Kladno

**Účel znaleckého posudku:**

nařízení exekuce

**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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 30.11.2016 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Josef Kalous  
Alžběty Noskové 336  
273 61 Velká Dobrá  
telefon: 603146448  
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

Počet stran: 30 včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednavateli se předává v 1 vyhotovení.

Ve Velké Dobré 29.12.2016

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovit cenu pozemků p.č.5918/45 se stavbou bez čp./če, pozemku p.č.5918/157 se stavbou čp.3369, p.č.5918/158, p.č.5918/163, p.č.5918/352, p.č.5918/435, p.č.5918/436 s příslušenstvím v k.ú.Kladno, obec: Kladno, ul.Na Valmetce; dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: 7 pozemků se stavbami v k.ú.Kladno  
Adresa předmětu ocenění: Na Valmetce 3369  
272 01 Kladno  
Kraj: Středočeský  
Okres: Kladno  
Obec: Kladno  
Katastrální území: Kladno  
Počet obyvatel: 68 552  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 160,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.11.2016 za přítomnosti p.Křečka Karla PhDr..

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

- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 30.11.2016
- fotodokumentace pořizená znalcem při prohlídce dne 30.11.2016
- výpis z KN ze dne 14.9.2016
- snímek katastrální mapy ze dne 29.11.2016
- usnesení Ex.úřadu Kladno o ustanovení znalce ze dne 24.6.2016 (č.j.088EX 845/07)
- exekuční příkaz ze dne 4.5.2007
- žádost o vypracování znaleckého posudku ze dne 8.9.2016
- projektová dokumentace na stavební úpravy stávajícího objektu na p.č.5918/45 se změnou užívání na ubytovnu z října r.2013 vypracovaná Ing.Janem Ševcovicem
- kolaudační souhlas na stavební úpravy objektu pro výrobu a skladování se záměrem změny užívání na ubytovací zařízení v bývalém areálu huti Koněv ze dne 4.3.2014 vydaný Magistrátem města Kladna pod spis.zn.Výst./349/14/Če/330
- povolení změny užívání šatny, jídelny a kanceláře kanalizační čety (p.č.5918/157) v bývalém areálu huti Koněv na restauraci a hernu ze dne 12.10.2005 vydané pod č.j.Výst.3342/05/Če/330
- stavební plány provozního objektu a herny z 05/2005 vypracované p.Františkem Božkem
- kupní smlouva ze dne 19.1.1996 uzavřená mezi HOLDING Kladno a.s. a p.Karlem Křečkem na p.č.5918/157 s budovou, p.č.5918/158 s geometrickým plánem s vyznačením práva chůze a jízdy přes p.č.5918/1
- smlouva o pronájmu nebytových prostor ze dne 15.6.2016 uzavřená mezi p.Karlem Křečkem PhDr. a p.Miroslavem Gorolem
- smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 6.1.1997 uzavřená mezi HOLDING Kladno a.s. a P.Karlem Křečkem

- smlouvy o věcném břemeni chůze a jízdy (geom.plány) zjištěné na KÚ Kladno dne 28.12.2016

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

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění jsou 7 pozemků v bývalém areálu „huti Koněv“ (POLDI) se stavbami, jež jsou využívány k různým účelům (restaurace, ubytovna, garáž, vedlejší stavby).

5 pozemků (p.č.5918/45, 5918/157, 5918/158, 5918/163, 5918/352) jsou zastavěné plochy a nádvoří a 2 pozemky (p.č.5918/435, 5918/436) jsou ostatní plochy - manipulační plochy. Na pozemcích p.č.5918/435, p.č.5918/436 váznou 2 věcná břemena chůze a jízdy.

V územním plánu města Kladna jsou oceňované pozemky v plochách výrobních, smíšených.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

1. Pozemky p.č.5918/157, p.č.5918/158
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Budova čp.3369 (restaurace)
  - 1.3. Zpevněná plocha asfaltová
2. Pozemky p.č.5918/45, p.č.5918/352
  - 2.1. Oceňované pozemky
  - 2.2. Ubytovna na p.č.5918/45
  - 2.3. Garáž na p.č.5918/352
3. Pozemek p.č.5918/163
  - 3.1. Oceňované pozemky
  - 3.2. Nádrže na vodu (bývalé)
  - 3.3. Vedlejší stavba (plechový sklad)
  - 3.4. Vedlejší stavba (dřevěné buňky)
  - 3.5. Vedlejší stavba (kotelna)
4. Pozemky p.č.5918/435, p.č.5918/436
  - 4.1. Oceňované pozemky
  - 4.2. Zpevněná komunikace asfaltová
  - 4.3. Vedlejší stavba (mobilní buňka)
  - 4.4. Tvalé porosty na p.č.5918/435
  - 4.5. Věcné břemeno chůze a jízdy pro p.č.5918/539, p.č.5918/104, p.č.5918/105, p.č.5918/112
  - 4.6. Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemek p.č.5918/43

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

| <b>Název znaku</b>   | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá<br>poptávce  | II        | 0,00                 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož<br>součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se<br>spoluvl. podílem na pozemku | V         | 0,00                 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo<br>stabilizovaná území  | II        | 0,00                 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu  | II        | 0,00                 |
| 5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů   | II        | 0,00                 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu<br>záplav   | IV        | 1,00                 |

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

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

| <b>Název znaku</b>   | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním<br>celku   | I         | 0,40                 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Výrobní objekty  | III       | 0,00                 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze<br>napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I         | 0,00                 |
| 4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní<br>dopravu  | III       | 0,10                 |
| 5. Parkovací možnosti - Výborné parkovací možnosti na pozemcích<br>společně využívaných                                | III       | 0,02                 |
| 6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti -<br>Pozemky komerčně využívané                          | IV        | 0,30                 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů   | II        | 0,00                 |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=1}^7 P_i\right) = \mathbf{0,568}$$

i = 2

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,568$

**1. Pozemky p.č.5918/157, p.č.5918/158**

**1.1. pozemky**

Jedná se se o rovinaté pozemky přístupné ze zpevněné komunikace, a s možností napojení na kanalizaci, vodovod, elektroinstalaci.

**Ocenění**

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,568$**

**Výpočet indexu cenového porovnání**

**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  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,568 = 0,568$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění  | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b> |                                 |       |       |                                |
| § 4 odst. 1  | 2 160,-                         | 0,568 |       | 1 226,88                       |

| Typ         | Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]  |
|-------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 5918/157       | 144,00                   | 1 226,88                        | 176 670,72 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a         | 5918/158       | 132,00                   | 1 226,88                        | 161 948,16 |

nádvoří

|                           |        |                   |
|---------------------------|--------|-------------------|
| Stavební pozemky - celkem | 276,00 | <b>338 618,88</b> |
|---------------------------|--------|-------------------|

### Ocenění staveb na pozemcích

#### 1.2. Budova čp.3369 (restaurace)

Na prostory herny se sociálním a skladovým zázemím je uzavřena nájemní smlouva; u prostor kanceláře, kuchyňky a skladu bylo dopočítáno obvyklé nájemné.

### Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### Budova čp.3369

Jedná se o bývalý objekt pro kanalizační četu, jenž byl v r.2005 přestavěn na restauraci a hernu se sociálním a skladovým zázemím; jedná se o přízemní objekt s plochou střechou; pro výpočet opotřebení bylo použito analytické metody; vytápění je teplovodní z vedlejšího objektu výměňkové horkovodní stanice; dispozičně je objekt členěn na restauraci s hernou, WC, umývárnu, chodbu, sklady, kuchyňku, kancelář a sklad.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Budova § 12:                          | H. budovy pro obchod a služby |
| Svislá nosná konstrukce:              | zděná                         |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 123                           |

#### Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží             | Plocha                                   | [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|--|-------------------|
| <b>1.nadz.podl.</b> | 5,30*18,30+1,50*10,85+4,80*3,50+11,0*3,0 | = 163,07          |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží             | Zastavěná plocha            | Konstr. výška | Součin        |
|---------------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| <b>1.nadz.podl.</b> | 163,07 m <sup>2</sup>       | 2,90 m        | 472,90        |
| <b>Součet</b>       | <b>163,07 m<sup>2</sup></b> |               | <b>472,90</b> |

|  |       |                 |                         |
|--|-------|-----------------|-------------------------|
| <b>Průměrná výška všech podlaží v objektu:</b> | PVP = | 472,90 / 163,07 | = 2,90 m                |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:       | PZP = | 163,07 / 1      | = 163,07 m <sup>2</sup> |

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměř

| Podlaží             | Obestavěný prostor  |
|---------------------|---|
| <b>1.nadz.podl.</b> | (5,30*18,30+1,50*10,85+4,80*3,50+11,0*3,0)*(2,90) = 472,89 m <sup>3</sup> |

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

| Podlaží | Typ | Obestavěný prostor |
|---------|-----|--------------------|
|---------|-----|--------------------|

**1.nadz.podl.**

NP

472,89 m<sup>3</sup>

**Obestavěný prostor - celkem:**

**472,89 m<sup>3</sup>**

**Popis a hodnocení standardu**

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

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací         | S | 6,10           | 100      | 1,00  | 6,10                |
| 2. Svislé konstrukce                 | P | 15,30          | 100      | 0,46  | 7,04                |
| 3. Stropy                            | S | 8,10           | 100      | 1,00  | 8,10                |
| 4. Krov, střecha                     | S | 6,20           | 100      | 1,00  | 6,20                |
| 5. Krytiny střech                    | S | 2,90           | 100      | 1,00  | 2,90                |
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,60           | 100      | 1,00  | 0,60                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | S | 7,30           | 100      | 1,00  | 7,30                |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | S | 3,30           | 100      | 1,00  | 3,30                |
| 9. Vnitřní obklady keramické         | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 10. Schody                           | C | 2,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 11. Dveře                            | S | 3,70           | 100      | 1,00  | 3,70                |
| 12. Vrata                            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 13. Okna                             | S | 5,80           | 100      | 1,00  | 5,80                |
| 14. Povrchy podlah                   | S | 3,30           | 100      | 1,00  | 3,30                |
| 15. Vytápění                         | S | 4,80           | 100      | 1,00  | 4,80                |
| 16. Elektroinstalace                 | S | 5,90           | 100      | 1,00  | 5,90                |
| 17. Bleskosvod                       | C | 0,30           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 18. Vnitřní vodovod                  | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 19. Vnitřní kanalizace               | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 20. Vnitřní plynovod                 | C | 0,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 21. Ohřev teplé vody                 | S | 2,00           | 100      | 1,00  | 2,00                |
| 22. Vybavení kuchyní                 | S | 1,90           | 100      | 1,00  | 1,90                |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | S | 4,20           | 100      | 1,00  | 4,20                |
| 24. Výtahy                           | C | 1,30           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 25. Ostatní                          | S | 4,40           | 100      | 1,00  | 4,40                |
| 26. Instalační pref. jádra           | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 87,04               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>0,8704</b>       |

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

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

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

| Konstrukce, vybavení         |   | OP [%] | Část [%] | K    | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|------------------------------|---|--------|----------|------|--------|--------|-----|------|-------------|---------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,10   | 100,00   | 1,00 | 6,10   | 7,00   | 50  | 100  | 50,00       | 3,5000        |
| 2. Svislé konstrukce         | P | 15,30  | 100,00   | 0,46 | 7,04   | 8,09   | 50  | 80   | 62,50       | 5,0563        |

|                              |   |      |        |      |      |      |    |    |       |               |
|------------------------------|---|------|--------|------|------|------|----|----|-------|---------------|
| 3. Stropy                    | S | 8,10 | 100,00 | 1,00 | 8,10 | 9,31 | 50 | 80 | 62,50 | 5,8188        |
| 4. Krov, střecha             | S | 6,20 | 100,00 | 1,00 | 6,20 | 7,12 | 50 | 80 | 62,50 | 4,4500        |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 3,33 | 20 | 50 | 40,00 | 1,3320        |
| 6. Klempířské konstrukce     | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,69 | 20 | 40 | 50,00 | 0,3450        |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | S | 7,30 | 100,00 | 1,00 | 7,30 | 8,39 | 11 | 50 | 22,00 | 1,8458        |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 3,79 | 11 | 50 | 22,00 | 0,8338        |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,68 | 11 | 40 | 27,50 | 1,0120        |
| 11. Dveře                    | S | 3,70 | 100,00 | 1,00 | 3,70 | 4,25 | 11 | 50 | 22,00 | 0,9350        |
| 13. Okna                     | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 6,66 | 50 | 70 | 71,43 | 4,7572        |
| 14. Povrchy podlah           | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 3,79 | 11 | 40 | 27,50 | 1,0423        |
| 15. Vytápění                 | S | 4,80 | 100,00 | 1,00 | 4,80 | 5,51 | 11 | 40 | 27,50 | 1,5153        |
| 16. Elektroinstalace         | S | 5,90 | 100,00 | 1,00 | 5,90 | 6,78 | 11 | 40 | 27,50 | 1,8645        |
| 18. Vnitřní vodovod          | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,68 | 11 | 30 | 36,67 | 1,3495        |
| 19. Vnitřní kanalizace       | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,56 | 11 | 50 | 22,00 | 0,7832        |
| 21. Ohřev teplé vody         | S | 2,00 | 100,00 | 1,00 | 2,00 | 2,30 | 11 | 20 | 55,00 | 1,2650        |
| 22. Vybavení kuchyní         | S | 1,90 | 100,00 | 1,00 | 1,90 | 2,18 | 11 | 20 | 55,00 | 1,1990        |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | S | 4,20 | 100,00 | 1,00 | 4,20 | 4,83 | 11 | 30 | 36,67 | 1,7712        |
| 25. Ostatní                  | S | 4,40 | 100,00 | 1,00 | 4,40 | 5,06 | 11 | 30 | 36,67 | 1,8555        |
| <b>Opotřebení:</b>           |   |      |        |      |      |      |    |    |       | <b>42,5 %</b> |

### Ocenění

|  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                 | = | 2 669,-               |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):              | * | 0,9390                |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                         | * | 0,9605                |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):                         | * | 1,0241                |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 0,8704                |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000                |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,1330                |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                          | = | <b>5 034,-</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 472,89 m <sup>3</sup> * 5 034,- Kč/m <sup>3</sup>  | = | <b>2 380 528,- Kč</b> |
| Koeficient opotřebení: (1- 42,5 % /100)                              | * | 0,575                 |

**Budova čp.3369 - zjištěná cena** = **1 368 804,- Kč**

### Rekapitulace nákladových cen:

Budova čp.3369 = 1 368 804,- Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **1 368 804,- Kč**

### Ocenění výnosovým způsobem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování  
 Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: 0,0 %  
 Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

#### Výnosy z pronajímaných prostor



| Název                                  | Plocha [m <sup>2</sup> ] | Nájemné<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | Nájemné<br>[Kč/měsíc] | Roční výnos [Kč] |
|--|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------|
| 1.nadzem.podlaží -<br>restaurace,herna | 86,00                    | 1 116,28                            | 8 000,-               | 96 000,-         |
| Výnosy celkem                          |                          |                                     |                       | 96 000,-         |

#### Výnosy z nepronajatých částí

| Název   | Plocha [m <sup>2</sup> ] | Nájemné<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | Nájemné<br>[Kč/měsíc] | Roční výnos [Kč] |
|---|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------|
| 1.nadzem.podlaží -<br>kancelář,kuchyňka,sklad | 34,50                    | 1 000,-                             | 2 875,-               | 34 500,-         |
| Výnosy celkem                                 |                          |                                     |                       | 34 500,-         |

#### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 130 500,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 338 618,88 Kč
- výměra stavebního pozemku: 276,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 148,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 181 578,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 9 079,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$$130\,500,00 * 40\%$$

- 52 200,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 69 221,- Kč

Míra kapitalizace 7,50 % / 7,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 922 947,- Kč**

#### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 368 804,00 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 922 947,00 Kč

Rozdíl R = 445 857,00 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

$$CV + 0.10 R$$

= 967 533,- Kč

**Budova čp.3369 (restaurace) - zjištěná cena = 967 533,- Kč**

#### 1.3. Zpevněná plocha asfaltová

Jedná se o asfaltovou plochu ve zhoršeném stavu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní  
 Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací  
 Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): z kameniva obalovaného živící  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211  
 Množství: 130,00 m<sup>2</sup> plochy komunikace

### Ocenění

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 15:                                     | = | 1 081,-             |
| Polohový koeficient K <sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000              |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,2420              |
| Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>                        | = | <b>2 666,-</b>      |
| <b>Plná cena:</b> 130,00 m <sup>2</sup> * 2 666,- Kč/m <sup>2</sup>  | = | <b>346 580,- 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 = 80,0 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)   | * | 0,200               |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b> | = | <b>69 316,- Kč</b>  |
| Koeficient pp                               | * | 0,568               |
| <b>Cena stavby CS</b>                       | = | <b>39 371,49 Kč</b> |

**Zpevněná plocha asfaltová - zjištěná cena** = 39 371,49 Kč

**Cena staveb celkem** = 1 006 904,49 Kč

### Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| 1.2. Budova čp.3369 (restaurace)  | 967 533,- Kč           |
| 1.3. Zpevněná plocha asfaltová    | 39 371,49 Kč           |
| <b>Stavby na pozemku - celkem</b> | <b>1 006 904,49 Kč</b> |
| <b>Pozemky - celkem</b>           | <b>+ 338 618,88 Kč</b> |

**Pozemky p.č.5918/157, p.č.5918/158 - zjištěná cena** = 1 345 523,37 Kč  
**2. Pozemky p.č.5918/45, p.č.5918/352**

### 2.1. pozemky

Jedná se o pozemky přístupné ze zpevněné komunikace a s možností napojení na kanalizaci, vodovod, elektroinstalaci.

### Ocenění

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,568**

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,568 = 0,568$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění  | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b> |                                 |       |       |                                |
| § 4 odst. 1  | 2 160,-                         | 0,568 |       | 1 226,88                       |

| Typ                       | Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]           |
|---------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a nádvoří | 5918/45        | 218,00                   | 1 226,88                        | 267 459,84          |
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a nádvoří | 5918/352       | 669,00                   | 1 226,88                        | 820 782,72          |
| Stavební pozemky - celkem |                            |                | 887,00                   |                                 | <b>1 088 242,56</b> |

### Ocenění staveb na pozemcích

#### 2.2. Ubytovna na p.č.5918/45

Jedná se o zděný objekt přízemní, se sedlovou střechou a s krytinou z části asfaltovanou, resp. z eternit.vlnovek; objekt sloužil jako sklady, kanceláře pro stavební firmu; v r.2014 byl objekt stavebně upraven na ubytovnu se 6 dvoulůžkovými pokoji, sociálním zařízením, společenskou místností a šatnou.

Objekt je vytápěn dálkově teplou vodou z výměníkové stanice (horkovodní výměník) a z centrálního bojleru (TUV); pro výpočet opotřebení bylo použito analytické metody výpočtu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců

Svislá nosná konstrukce: apod.  
zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 113

### Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží               | Plocha      |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|-------------|---|-------------------|
| <b>1.nadz.podlaží</b> | 20,30*10,70 | = | 217,21            |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží               | Zastavěná plocha            | Konstr. výška | Součin        |
|-----------------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| <b>1.nadz.podlaží</b> | 217,21 m <sup>2</sup>       | 3,00 m        | 651,63        |
| <b>Součet</b>         | <b>217,21 m<sup>2</sup></b> |               | <b>651,63</b> |

**Průměrná výška všech podlaží v objektu:** PVP =  $651,63 / 217,21 = 3,00$  m  
**Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:** PZP =  $217,21 / 1 = 217,21$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Podlaží               | Obestavěný prostor              |   |                       |
|-----------------------|---------------------------------|---|-----------------------|
| <b>1.nadz.podlaží</b> | 16,70*10,70*3,0+3,60*10,70*2,80 | = | 643,93 m <sup>3</sup> |
| zastřešení            | 16,70*10,70*0,70                | = | 125,08 m <sup>3</sup> |

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

| Podlaží                             | Typ | Obestavěný prostor          |
|-------------------------------------|-----|-----------------------------|
| <b>1.nadz.podlaží</b>               | NP  | 643,93 m <sup>3</sup>       |
| zastřešení                          | Z   | 125,08 m <sup>3</sup>       |
| <b>Obestavěný prostor - celkem:</b> |     | <b>769,01 m<sup>3</sup></b> |

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení         |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30           | 100      | 1,00  | 6,30                |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 15,00          | 100      | 1,00  | 15,00               |
| 3. Stropy                    | S | 8,20           | 100      | 1,00  | 8,20                |
| 4. Krov, střecha             | S | 6,10           | 100      | 1,00  | 6,10                |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,70           | 100      | 1,00  | 2,70                |
| 6. Klempířské konstrukce     | S | 0,60           | 100      | 1,00  | 0,60                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | S | 7,10           | 100      | 1,00  | 7,10                |



## Ocenění

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                 | = | 2 710,-                |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):              | * | 0,9390                 |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                         | * | 0,9504                 |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):                         | * | 1,0000                 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 0,9080                 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000                 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,0510                 |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                          | = | <b>4 954,-</b>         |
| <b>Plná cena:</b> 769,01 m <sup>3</sup> * 4 954,- Kč/m <sup>3</sup>  | = | <b>3 809 676,- Kč</b>  |
| Koeficient opotřebení: (1- 35,6 % /100)                              | * | 0,644                  |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>                          | = | <b>2 453 431,- Kč</b>  |
| <b>Koeficient pp</b>   | * | 0,568                  |
| <b>Cena stavby CS</b>  | = | <b>1 393 548,81 Kč</b> |
| <b>Ubytovna na p.č.5918/45 - zjištěná cena</b>                       | = | <b>1 393 548,81 Kč</b> |

### 2.3. Garáž na p.č.5918/352

Jedná se o zděný objekt s pultovou střechou a vlnitým plechem, je zde betonová podlaha a plechová vrata; je zde zavedena elektroinstalace.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Garáž § 15:                          | typ B   |
| Svislá nosná konstrukce:             | zděná nebo železobetonová                                     |
| Podsklepení:                         | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny<br>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.nadz.podl. | 5,0*7,60 | = | 38,00             |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název        | Zastavěná plocha     | Konstr. výška |
|--------------|----------------------|---------------|
| 1.nadz.podl. | 38,00 m <sup>2</sup> | 3,10 m        |

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Název        | Obestavěný prostor     |   | [m <sup>3</sup> ]     |
|--------------|------------------------|---|-----------------------|
| 1.nadz.podl. | 5,0*7,60*(2,60+3,10)/2 | = | 108,30 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor    |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| 1.nadz.podl.                 | NP  | 108,30 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 108,30 m <sup>3</sup> |

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy                           | S | 6,20           | 100      | 1,00  | 6,20                |
| 2. Obvodové stěny                    | S | 30,10          | 100      | 1,00  | 30,10               |
| 3. Stropy                            | S | 26,20          | 100      | 1,00  | 26,20               |
| 4. Krov                              | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 5. Krytina                           | S | 5,70           | 100      | 1,00  | 5,70                |
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 2,90           | 100      | 1,00  | 2,90                |
| 7. Úpravy povrchů                    | S | 4,80           | 100      | 1,00  | 4,80                |
| 8. Dveře                             | S | 2,70           | 100      | 1,00  | 2,70                |
| 9. Okna                              | S | 1,40           | 100      | 1,00  | 1,40                |
| 10. Vrata                            | S | 6,80           | 100      | 1,00  | 6,80                |
| 11. Podlahy                          | S | 7,20           | 100      | 1,00  | 7,20                |
| 12. Elektroinstalace                 | S | 6,00           | 100      | 1,00  | 6,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 100,00              |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>1,0000</b>       |

### Ocenění

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                | = | 1 375,-             |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 1,0000              |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000              |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,0880              |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                          | = | <b>3 158,-</b>      |
| <b>Plná cena:</b> 108,30 m <sup>3</sup> * 3 158,- Kč/m <sup>3</sup>  | = | <b>342 011,- Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| Stáří (S): 40 roků                                     |   |                     |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků           |   |                     |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků         |   |                     |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 80 = 50,0 % |   |                     |
| Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)              | * | 0,500               |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>            | = | <b>171 006,- Kč</b> |
| Koeficient pp  | * | 0,568               |
| <b>Cena stavby CS</b>                                  | = | <b>97 131,41 Kč</b> |

**Garáž na p.č.5918/352 - zjištěná cena** = **97 131,41 Kč**

**Cena staveb celkem** = **1 490 680,22 Kč**

**Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:**

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| 2.2. Ubytovna na p.č.5918/45 | 1 393 548,81 Kč          |
| 2.3. Garáž na p.č.5918/352   | 97 131,41 Kč             |
| Stavby na pozemku - celkem   | <b>1 490 680,22 Kč</b>   |
| Pozemky - celkem             | <b>+ 1 088 242,56 Kč</b> |

**Pozemky p.č.5918/45, p.č.5918/352 - zjištěná cena** = **2 578 922,78 Kč**

**3. Pozemek p.č.5918/163**

**3.1. pozemky**

Jedná se o pozemek částečně zastavěný žebet. bývalými nádržemi na vodu a vedlejšími stavbami.

**Ocenění**

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,568$**

**Výpočet indexu cenového porovnání**

**Index omezujících vlivů pozemku**

| <b>Název znaku</b>   | <b>č.</b> | <b><math>P_i</math></b> |
|--|-----------|-------------------------|
| 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                    |

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,568 = 0,568$**

**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 | Index | Koef. | Upr. cena |
|-----------|------------|-------|-------|-----------|
|-----------|------------|-------|-------|-----------|



|  |                            | [Kč/m <sup>2</sup> ] | [Kč/m <sup>2</sup> ]     |                                 |                     |
|--|----------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b> |                            |                      |                          |                                 |                     |
| § 4 odst. 1  |                            | 2 160,-              | 0,568                    |                                 |                     |
| Typ  | Název                      | Parcelní číslo       | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]           |
| § 4 odst. 1  | zastavěná plocha a nádvoří | 5918/163             | 1 042,00                 | 1 226,88                        | 1 278 408,96        |
| Stavební pozemek - celkem  |                            |                      | 1 042,00                 |                                 | <b>1 278 408,96</b> |

### Ocenění staveb na pozemcích

#### 3.2. Nádrže na vodu (bývalé)

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

|  |   |
|--|---|
| Inženýrské a speciální pozemní stavby:                         | § 17  |
| Typ stavby:  | 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy      |
| Objekt   | Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod |
| Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): | monolitická betonová plošná                     |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:                          | 2212  |
| Množství:  | 276,00 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru     |

##### Ocenění

|  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 15:                                     | = | 3 359,-               |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000                |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,3310                |
| Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>                        | = | <b>8 613,-</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 276,00 m <sup>3</sup> * 8 613,- Kč/m <sup>3</sup>  | = | <b>2 377 188,- Kč</b> |

##### Výpočet opotřebení lineární metodou

|  |                        |
|--|------------------------|
| Stáří (S): 50 roků                                     |                        |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků           |                        |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků         |                        |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 % |                        |
| Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)              | * 0,167                |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>            | = <b>396 990,- Kč</b>  |
| Koeficient pp  | * 0,568                |
| <b>Cena stavby CS</b>                                  | = <b>225 490,32 Kč</b> |
| <b>Nádrže na vodu (bývalé) - zjištěná cena</b>         | = <b>225 490,32 Kč</b> |

#### 3.3. Vedlejší stavba (plechový sklad)

Jedná se o plechový sklad s pultovou střechou a s krytinou z vlnitého eternitu, není zde podlaha.

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16:                | typ F   |
| Svislá nosná konstrukce:             | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová                      |
| Podsklepení:                         | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny<br>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.nadz.podl. | 11,80*5,0 | = | 59,00             |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název        | Zastavěná.<br>plocha | Konstr. výška |
|--------------|----------------------|---------------|
| 1.nadz.podl. | 59,00 m <sup>2</sup> | 3,20 m        |

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Název        | Obestavěný prostor      |   | [m <sup>3</sup> ]     |
|--------------|-------------------------|---|-----------------------|
| 1.nadz.podl. | 11,80*5,0*(2,70+3,20)/2 | = | 174,05 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný<br>prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| 1.nadz.podl.                 | NP  | 174,05 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 174,05 m <sup>3</sup> |

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy           | S | 8,30           | 100      | 1,00  | 8,30                |
| 2. Obvodové stěny    | S | 31,90          | 100      | 1,00  | 31,90               |
| 3. Stropy            | S | 21,20          | 100      | 1,00  | 21,20               |
| 4. Krov              | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 5. Krytina           | S | 11,10          | 100      | 1,00  | 11,10               |
| 6. Klempířské práce  | S | 1,60           | 100      | 1,00  | 1,60                |
| 7. Úprava povrchů    | S | 6,00           | 100      | 1,00  | 6,00                |
| 8. Schodiště         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře             | S | 3,70           | 100      | 1,00  | 3,70                |
| 10. Okna             | C | 1,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |

|                                      |   |       |     |      |               |
|--------------------------------------|---|-------|-----|------|---------------|
| 11. Podlahy                          | C | 10,80 | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 12. Elektroinstalace                 | C | 4,00  | 100 | 0,00 | 0,00          |
| Součet upravených objemových podílů  |   |       |     |      | 83,80         |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |       |     |      | <b>0,8380</b> |

### Ocenění

|  |                      |   |        |
|--|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                                     | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 970,-  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 0,8380 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | * | 2,0880 |

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                    | = | <b>1 867,-</b>      |
| <b>Plná cena:</b> 174,05 m <sup>3</sup> * 1 867,- Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>324 951,- Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 25 / 40 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)   | * | 0,375               |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b> | = | <b>121 857,- Kč</b> |
| Koeficient pp                               | * | 0,568               |
| <b>Cena stavby CS</b>                       | = | <b>69 214,78 Kč</b> |

**Vedlejší stavba (plechový sklad) - zjištěná cena** = **69 214,78 Kč**

### 3.4. Vedlejší stavba(dřevěné buňky)

Jedná se o 4 dřevěné, mobilní buňky, osazené k sobě, využívané k provizornímu ubytování.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16:                | typ F   |
| Svislá nosná konstrukce:             | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová                      |
| Podsklepení:                         | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny<br>1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                            | nemá podkroví   |
| Krov:                                | neumožňující zřízení podkroví                                 |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274  |

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Název        | Obestavěný prostor |   | [m <sup>3</sup> ]    |
|--------------|--------------------|---|----------------------|
| 1.nadz.podl. | 38,70*2,50         | = | 96,75 m <sup>3</sup> |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|-------|-----|--------------------|
|-------|-----|--------------------|

|                              |    |                     |
|------------------------------|----|---------------------|
| 1.nadz.podl.                 | NP | $96,75 \text{ m}^3$ |
| Obestavěný prostor - celkem: |    | $96,75 \text{ m}^3$ |

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu $K_4$

| Konstrukce, vybavení                |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy                          | S | 8,30           | 100      | 1,00  | 8,30                |
| 2. Obvodové stěny                   | S | 31,90          | 100      | 1,00  | 31,90               |
| 3. Stropy                           | S | 21,20          | 100      | 1,00  | 21,20               |
| 4. Krov                             | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 5. Krytina                          | S | 11,10          | 100      | 1,00  | 11,10               |
| 6. Klempířské práce                 | S | 1,60           | 100      | 1,00  | 1,60                |
| 7. Úprava povrchů                   | S | 6,00           | 100      | 1,00  | 6,00                |
| 8. Schodiště                        | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře                            | S | 3,70           | 100      | 1,00  | 3,70                |
| 10. Okna                            | S | 1,40           | 100      | 1,00  | 1,40                |
| 11. Podlahy                         | S | 10,80          | 100      | 1,00  | 10,80               |
| 12. Elektroinstalace                | S | 4,00           | 100      | 1,00  | 4,00                |
| Součet upravených objemových podílů |   |                |          |       | 100,00              |
| Koeficient vybavení $K_4$ :         |   |                |          |       | <b>1,0000</b>       |

### Ocenění

|   |                      |   |               |
|---|----------------------|---|---------------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                            | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 970,-         |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):             |                      | * | 1,0000        |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | * | 1,1000        |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | * | <u>2,0880</u> |

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>               | = | <b>2 228,-</b>      |
| <b>Plná cena:</b> $96,75 \text{ m}^3 * 2 228,- \text{ Kč/m}^3$ | = | <b>215 559,- Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Stáří (S): 20 roků  |   |                     |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků                |   |                     |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků              |   |                     |
| Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$ |   |                     |
| Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$                | * | <u>0,500</u>        |
| <b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>              | = | <b>107 780,- Kč</b> |
| Koeficient pp   | * | <u>0,568</u>        |
| <b>Cena stavby CS</b>                                       | = | <b>61 219,04 Kč</b> |

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| <b>Vedlejší stavba(dřevěné buňky) - zjištěná cena</b> | = | <b>61 219,04 Kč</b> |
|---|---|---------------------|

### 3.5. Vedlejší stavba (kotelna)

Jedná se o zděný objekt výměňkové stanice, s připravenou variantou kotle na olej.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

| Název        | Obestavěný prostor |   | [m <sup>3</sup> ]    |
|--------------|--------------------|---|----------------------|
| 1.nadz.podl. | 5,25*2,10*2,60+5,0 | = | 33,67 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor   |
|------------------------------|-----|----------------------|
| 1.nadz.podl.                 | NP  | 33,67 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 33,67 m <sup>3</sup> |

#### Popis a hodnocení standardu

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

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

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy                           | S | 7,10           | 100      | 1,00  | 7,10                |
| 2. Obvodové stěny                    | S | 31,80          | 100      | 1,00  | 31,80               |
| 3. Stropy                            | S | 19,80          | 100      | 1,00  | 19,80               |
| 4. Krov                              | S | 7,30           | 100      | 1,00  | 7,30                |
| 5. Krytina                           | S | 8,10           | 100      | 1,00  | 8,10                |
| 6. Klempířské práce                  | S | 1,70           | 100      | 1,00  | 1,70                |
| 7. Úprava povrchů                    | S | 6,10           | 100      | 1,00  | 6,10                |
| 8. Schodiště                         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře                             | S | 3,00           | 100      | 1,00  | 3,00                |
| 10. Okna                             | S | 1,10           | 100      | 1,00  | 1,10                |
| 11. Podlahy                          | S | 8,20           | 100      | 1,00  | 8,20                |
| 12. Elektroinstalace                 | S | 5,80           | 100      | 1,00  | 5,80                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 100,00              |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>1,0000</b>       |

## Ocenění

|  |                      |   |         |
|--|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                                     | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 1,0000  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | * | 1,1000  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | * | 2,0880  |

|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                   | = | <b>2 871,-</b>     |
| <b>Plná cena:</b> 33,67 m <sup>3</sup> * 2 871,- Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>96 667,- Kč</b> |

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 40 / 80 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
|   | * | 0,500               |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b> | = | <b>48 333,- Kč</b>  |
| Koeficient pp                               | * | 0,568               |
| <b>Cena stavby CS</b>                       | = | <b>27 453,14 Kč</b> |

**Vedlejší stavba (kotelna) - zjištěná cena** = **27 453,14 Kč**

**Cena staveb celkem** = **383 377,28 Kč**

## Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| 3.2. Nádrže na vodu (bývalé)          | 225 490,32 Kč            |
| 3.3. Vedlejší stavba (plechový sklad) | 69 214,78 Kč             |
| 3.4. Vedlejší stavba(dřevěné buňky)   | 61 219,04 Kč             |
| 3.5. Vedlejší stavba (kotelna)        | 27 453,14 Kč             |
| Stavby na pozemku - celkem            | <b>383 377,28 Kč</b>     |
| Pozemky - celkem                      | <b>+ 1 278 408,96 Kč</b> |

**Pozemek p.č.5918/163 - zjištěná cena** = **1 661 786,24 Kč**

### 4. Pozemky p.č.5918/435, p.č.5918/436

#### 4.1. pozemky

Jedná se o pozemky nepravidelného tvaru (ostatní plochy - manipulační plochy).

## Ocenění

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,568**

## Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Upr. cena |
|-----------|------------|-------------|---------|---------|--------|-----------|
|-----------|------------|-------------|---------|---------|--------|-----------|

|   | [Kč/m <sup>2</sup> ] |                |                          |                                 | [Kč/m <sup>2</sup> ] |                     |
|---|----------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b> |                      |                |                          |                                 |                      |                     |
| § 9 odst. 2   | 2 160,-              | 0,50           | 0,568                    | 1,000                           | 613,44               |                     |
| Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.   |                      |                |                          |                                 |                      |                     |
| Typ   | Název                | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Srážka               | Cena [Kč]           |
| § 9 odst. 2   | ostatní plocha       | 5918/435       | 2 437,00                 | 613,44                          |                      | 1 494 953,28        |
| § 9 odst. 2   | ostatní plocha       | 5918/436       | 574,00                   | 613,44                          |                      | 352 114,56          |
| Jiné pozemky - celkem   |                      |                | 3 011,00                 |                                 |                      | <b>1 847 067,84</b> |

## Ocenění staveb na pozemcích

### 4.2. Zpevněná komunikace asfaltová

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|   |                               |   |
|---|-------------------------------|---|
| Inženýrské a speciální pozemní stavby:                      | § 17                          |   |
| Typ stavby:   | 5. Komunikace pozemní         |   |
| Objekt  | Komunikace pozemní(silnice)   |   |
| Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): | z kameniva obalovaného živící |   |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:                       | 211                           |   |
| Množství:   |                               | 650,00 m <sup>2</sup> plochy komunikace |

#### Ocenění

|  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 15:                                     | = | 1 401,-               |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000                |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,2420                |
| Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>                        | = | <b>3 455,-</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 650,00 m <sup>2</sup> * 3 455,- Kč/m <sup>2</sup>  | = | <b>2 245 750,- Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| Stáří (S): 30 roků                                     |   |                      |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků           |   |                      |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků         |   |                      |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 50 = 60,0 % |   |                      |
| Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)               | * | 0,400                |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>            | = | <b>898 300,- Kč</b>  |
| Koeficient pp  | * | 0,568                |
| <b>Cena stavby CS</b>                                  | = | <b>510 234,40 Kč</b> |
| <b>Zpevněná komunikace asfaltová - zjištěná cena</b>   | = | <b>510 234,40 Kč</b> |

### 4.3. Vedlejší stavba (mobilní buňka)

Jedná se o stavbu bez základů (dřevěná buňka), ve zhoršeném stavu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16:                | typ F   |
| Svislá nosná konstrukce:             | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová                      |
| Podsklepení:                         | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny<br>1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                            | nemá podkroví   |
| Krov:                                | neumožňující zřízení podkroví                                 |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274  |

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Název        | Obestavěný prostor |   | [m <sup>3</sup> ]    |
|--------------|--------------------|---|----------------------|
| 1.nadz.podl. | 6,20*3,15*2,60     | = | 50,78 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor   |
|------------------------------|-----|----------------------|
| 1.nadz.podl.                 | NP  | 50,78 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 50,78 m <sup>3</sup> |

### Popis a hodnocení standardu

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

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

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy                           | S | 8,30           | 100      | 1,00  | 8,30                |
| 2. Obvodové stěny                    | S | 31,90          | 100      | 1,00  | 31,90               |
| 3. Stropy                            | S | 21,20          | 100      | 1,00  | 21,20               |
| 4. Krov                              | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 5. Krytina                           | S | 11,10          | 100      | 1,00  | 11,10               |
| 6. Klempířské práce                  | S | 1,60           | 100      | 1,00  | 1,60                |
| 7. Úprava povrchů                    | S | 6,00           | 100      | 1,00  | 6,00                |
| 8. Schodiště                         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře                             | S | 3,70           | 100      | 1,00  | 3,70                |
| 10. Okna                             | S | 1,40           | 100      | 1,00  | 1,40                |
| 11. Podlahy                          | S | 10,80          | 100      | 1,00  | 10,80               |
| 12. Elektroinstalace                 | S | 4,00           | 100      | 1,00  | 4,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 100,00              |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>1,0000</b>       |

### Ocenění

|  |                      |   |        |
|--|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                         | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 970,-  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu): |                      | * | 1,0000 |



|   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):   | * | 1,1000               |
| Koeficient změny cen staveb $K_1$ (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,0880               |
|   |   | <hr/>                |
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>  | = | <b>2 228,-</b>       |
| <b>Plná cena:</b> 50,78 m <sup>3</sup> * 2 228,- Kč/m <sup>3</sup>  | = | <b>113 138,- Kč</b>  |
| Stavba bez základů - dle § 27 se upraví cena stavby, která není spojena se zemí pevným základem, koeficientem 0,9 | * | 0,9                  |
|   |   | <hr/>                |
| <b>Plná cena stavby bez základů</b>   | = | <b>101 824,- Kč</b>  |
| <b>Výpočet opotřebení lineární metodou</b>  |   |                      |
| Stáří (S): 30 roků  |   |                      |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků  |   |                      |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  |   |                      |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 40 = 75,0 %  |   |                      |
| Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)   | * | 0,250                |
|   |   | <hr/>                |
| <b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>  | = | <b>25 456,- Kč</b>   |
| Koeficient pp   | * | 0,568                |
|   |   | <hr/>                |
| <b>Cena stavby CS</b>   | = | <b>14 459,01 Kč</b>  |
|   |   | <hr/>                |
| <b>Vedlejší stavba (mobilní buňka) - zjištěná cena</b>  | = | <b>14 459,01 Kč</b>  |
|   |   | <hr/>                |
| <b>Cena staveb celkem</b>   | = | <b>524 693,41 Kč</b> |

### Ocenění porostů na pozemcích

#### 4.4. Tvalé porosty na p.č.5918/435

Jedná se o neudržované trvalé porosty (listnaté stromy).

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

| Název<br>Typ                                   | Jedn. cena [Kč /<br>jedm.] | Stáří<br>Úpravy [%] | Počet / Výměra<br>Upr. cena<br>[Kč / jedm.] | Cena<br>[Kč]        |
|--|----------------------------|---------------------|---|---------------------|
| listnatý strom                                 |                            | 50 roků             | 3,00 ks                                     |                     |
| Listnaté stromy I                              | 32 410,-                   | - 40 %              | 19 446,-                                    | 58 338,-            |
| listnatý strom                                 |                            | 25 roků             | 2,00 ks                                     |                     |
| Listnaté stromy I                              | 19 650,-                   | - 40 %              | 11 790,-                                    | 23 580,-            |
| Součet:  |                            |                     | 81 918,-                                    |                     |
| Koeficient stanoviště $K_z$ (dle příl. č. 39): |                            |                     | *   | 0,450               |
| Koeficient polohy $K_5$ (příl. č. 20)          |                            |                     | *   | 1,100               |
| <b>Celkem - okrasné rostliny</b>               |                            |                     | =   | <b>40 549,41 Kč</b> |

**Tvalé porosty na p.č.5918/435 - zjištěná cena** = **40 549,41 Kč**

**Cena porostů celkem** = **40 549,41 Kč**

### Ocenění věcných břemen váznoucích na pozemcích

#### 4.5. Věcné břemeno chůze a jízdy pro p.č.5918/539,p.č.5918/104,p.č.5918/105,p.č.5918/112

Jedná se věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemky p.č.5918/435, p.č.5918/436 (dle geometr.plánu se jedná pouze o malou část pozemků na východní straně...) pro pozemky p.č.5918/539, p.č.5918/104, p.č.5918/105, p.č.5918/112 (užíváno v jednotném funkčním celku) ; nelze ocenit na základě ročního užitku, takže oceňuji paušální částkou 10.000,-Kč

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

**Ocenění věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

#### 4.6. Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemek p.č.5918/43

Jedná se o věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemky p.č.5918/435, p.č.5918/436 na pozemek p.č.5918/43, jenž se v současné době již nevyužívá, protože stavba na pozemku p.č.5918/43 již neexistuje...!; nelze ocenit na základě ročního užitku, a proto bylo oceněno paušální částkou 10 000,-Kč.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

**Ocenění věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

**Cena věcných břemen váznoucích na pozemcích celkem**

= **-20 000,- Kč**

#### Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

4.2. Zpevněná komunikace asfaltová 510 234,40 Kč

4.3. Vedlejší stavba (mobilní buňka) 14 459,01 Kč

4.4. Tvalé porosty na p.č.5918/435 40 549,41 Kč

4.5. Věcné břemeno chůze a jízdy pro 10 000,- Kč

p.č.5918/539,p.č.5918/104,p.č.5918/105,p.č.5918/112

4.6. Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemek p.č.5918/43 10 000,- Kč

Stavby, porosty, břemena na pozemku - celkem **545 242,82 Kč**

Pozemky - celkem + **1 847 067,84 Kč**

**Pozemky p.č.5918/435, p.č.5918/436 - zjištěná cena**

= **2 392 310,66 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

|   |                  |
|---|------------------|
| 1. Pozemky p.č.5918/157, p.č.5918/158   | 1 345 523,- Kč   |
| 1.1. Oceňované pozemky  | 338 618,88 Kč    |
| 1.2. Budova čp.3369 (restaurace)  | 967 533,- Kč     |
| 1.3. Zpevněná plocha asfaltová  | 39 371,- Kč      |
|   | <hr/>            |
|   | = 1 345 523,- Kč |
| 2. Pozemky p.č.5918/45, p.č.5918/352  | 2 578 923,- Kč   |
| 2.1. Oceňované pozemky  | 1 088 242,56 Kč  |
| 2.2. Ubytovna na p.č.5918/45  | 1 393 549,- Kč   |
| 2.3. Garáž na p.č.5918/352  | 97 131,- Kč      |
|   | <hr/>            |
|   | = 2 578 923,- Kč |
| 3. Pozemek p.č.5918/163   | 1 661 786,- Kč   |
| 3.1. Oceňované pozemky  | 1 278 408,96 Kč  |
| 3.2. Nádrže na vodu (bývalé)  | 225 490,- Kč     |
| 3.3. Vedlejší stavba (plechový sklad)   | 69 215,- Kč      |
| 3.4. Vedlejší stavba(dřevěné buňky)   | 61 219,- Kč      |
| 3.5. Vedlejší stavba (kotelna)  | 27 453,- Kč      |
|   | <hr/>            |
|   | = 1 661 786,- Kč |
| 4. Pozemky p.č.5918/435, p.č.5918/436   | 2 392 311,- Kč   |
| 4.1. Oceňované pozemky  | 1 847 067,84 Kč  |
| 4.2. Zpevněná komunikace asfaltová  | 510 234,- Kč     |
| 4.3. Vedlejší stavba (mobilní buňka)  | 14 459,- Kč      |
| 4.4. Tvalé porosty na p.č.5918/435  | 40 549,- Kč      |
| 4.5. Věcné břemeno chůze a jízdy pro<br>p.č.5918/539,p.č.5918/104,p.č.5918/105,p.č.5918/11<br>2 | 10 000,- Kč      |
| 4.6. Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemek<br>p.č.5918/43                                     | 10 000,- Kč      |
|   | <hr/>            |
|   | = 2 392 311,- Kč |

**Výsledná cena - celkem:** **7 978 543,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **7 978 540,- Kč**

slovy: Sedmmilionůdevětsetsedmdesátosmtisícpětsetčtyřicet Kč

## **Závěr - stanovení tržní hodnoty nemovitosti:**

**Vzhledem ke skutečnosti, že se s tímto druhem nemovitostí běžně neobchoduje, nemohu stanovit obvyklou cenu, ale mohu pouze odhadnout tržní hodnotu nemovitých věcí.**

**Na základě všech výše uvedených údajů a skutečností, a po porovnání s nabízenými prodeji nemovitostí v této lokalitě (viz Příloha č.5),**

mohu konstatovat, že dle mého názoru:

**Výsledná cena zjištěná cca odpovídá tržní hodnotě nemovitých věcí.**

**Tržní hodnota nemovitých věcí (včetně věcných břemen).....8 000 000,-Kč**

(slovy:osmmilionůKč)

Je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch p.č.5918/163, p.č.5918/158, p.č.5918/157 přes pozemky p.č.5918/363,5918/369, 5918/366 (tj. přístupové a příjezdové pozemky).

Přes pozemky p.č.5918/435, p.č.5918/436 jsou zřízena věcná břemena chůze a jízdy k pozemkům p.č.5918/369, 5918/104, 5918/105, 5918/112, 5918/43 - tato věcná břemena jsou oceněna a odečtena již odečtena z tržní hodnoty nemovitosti...! Obě věcná břemena byla oceněna paušální částkou 10 000,-Kč.

Nájemní smlouva je uzavřena pouze na budovu čp.3369 (restaurace, herna), ale pouze na část nemovitosti (stavba oceněna kombinací nákladového a výnosového způsobu).

**Jiné závady a práva s nemovitými věcmi spojené nebyly zjištěny...!**

Ve Velké Dobré 29.12.2016

Ing. Josef Kalous  
Alžběty Noskové 336  
273 61 Velká Dobrá  
telefon: 603146448  
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.6.3.

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 6. 1991 č.j. Spr. 310/91 pro obor stavebnictví, odvětví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Dne 7. 7. 1992 rozšířeno o obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2427-73/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2427-73/2016.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

|   | <u>počet stran A4 v příloze:</u> |
|---|----------------------------------|
| Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 30.11.2016                               | 4                                |
| Situace - poloha v obci   | 1                                |
| Kopie katastrální mapy ze dne 29.11.2016  | 1                                |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.13898 ze dne 14.9.2016 (stránka č.1,2,15) | 3                                |
| Porovnatelné současné nabídky k prodeji v této lokalitě                         | 5                                |