

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 9241-171-08/22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví stavby a odhady nemovitostí.

**o ceně nemovitých věcí pozemku p.č.st. 47, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice, pozemku p.č. 532/7 a pozemku p.č. 532/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim**

**Objednatel znaleckého posudku:**

Povodí Labe, státní podnik  
Víta Nejedlého 951/8  
500 03 Hradec Králové  
IČO: 70890005

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu  
a ceny obvyklé

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 9.8.2022 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Rudolf Junger  
Benátky 138  
570 01 Litomyšl  
telefon: 602 434 033  
e-mail: Junger@lit.cz  
IČ: 11106727      DIČ: CZ6110241984

Počet stran: 42 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních. Jedno vyhotovení zůstane v archivu znalce.

Vyhotovení číslo: 1

V Litomyšli dne 10.8.2022

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí, a to pozemku p.č.st. 47, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice, pozemku p.č. 532/7 a pozemku p.č. 532/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 660.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení ceny zjištěné podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé/tržní.

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

Viz. výčet podkladů.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.8.2022 za přítomnosti zástupce objednavatele.

# **2. VÝČET PODKLADŮ**

## **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Cena zjištěná je určena dle platného oceňovacího předpisu a dále je určena obvyklá/tržní cena, zjištěná porovnáním skutečně prodaných srovnatelných nemovitých věcí a nabízených nemovitých věcí v předmětné lokalitě.

## **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- 4.1. Výpis z katastru nemovitostí
- 4.2. Snímky katastrální mapy
- 4.3. Částečná projektová dokumentace
- 4.4. Kopie Karty vyhodnocení určeného majetku
- 4.5. Snímky a mapy z internetu
- 4.6. Objednávka č. A994220072/Br ze dne 14. 7. 2022

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Vycházím z věrohodných, výše uvedených podkladů, poskytnutých objednavatelem znaleckého posudku a dostupných veřejně na internetu.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

1. Ve znaleckém posudku je stanovena cena dle platného oceňovacího předpisu.

2. Ve znaleckém posudku je stanovena obvyklá (tržní) cena porovnávacím způsobem.

3. Nákladová metoda - je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které bylo třeba vynaložit na pořízení stavby a pozemků, snížená o přiměřené opotřebení.

4. Ocenění dle platného oceňovacího předpisu - 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., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

5. Porovnávací metoda - se určuje porovnáním statické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek.

6. Výpočet porovnávací hodnoty - pro stanovení obvyklé cena porovnávací metodou jsou použité srovnatelné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena. Při výběru srovnatelných, prodaných nemovitých věcí, je respektována homogenita pro srovnání, srovnatelné věci odpovídají shodnému segmentu trhu daným typem, polohou, velikostí, kvalitou, technickými parametry, využitelností. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí korekčních koeficientů. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí stanovena srovnávací jednotka (podlahová plocha započítatelná, obestavěný prostor) za celek. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí podobného typu považována a používána za standardní.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

1. Podklady byly převzaty z katastru nemovitostí a od objednavatele.

2. Pro porovnávací metodu byla použita data vedená v katastru nemovitostí a volně přístupná na internetu, podklady z vlastní databáze prodaných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

1. Cena zjištěná je stanovena dle platného oceňovacího předpisu ze sebraných dat.
2. Obvyklá/tržní cena je stanovena porovnávacím způsobem ze sebraných dat.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Stavba č.p. 19 s pozemky p.č.st. 47, p.č. 532/7 a p.č. 532/8  
Adresa předmětu ocenění: Křižanovice  
538 21 Křižanovice

LV: 660  
Kraj: Pardubický  
Okres: Chrudim  
Obec: Křižanovice  
Katastrální území: Křižanovice  
Počet obyvatel: 121

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **939,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 147,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, LV: 660, podíl 1 / 1  
Povodí Labe státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové, LV: 660, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

#### Celkový popis nemovité věci

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí, a to pozemku p.č.st. 47, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice, pozemku p.č. 532/7 a pozemku p.č. 532/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 660.

Oceňované nemovité věci se nachází v odloučené části obce Křižanovice, cca 140 m severně od hráze vodní nádrže Křižanovice I., vpravo od silnice vedoucí z Křižanovic do Nasavrku.

V katastru nemovitostí je pozemek p.č.st. 47 zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice. Objekt č.p. 19 je zděná stavba umístěná ve svažitém terénu a sloužící jako dozorcí objekt u vodního díla Křižanovice I.

Jedná se tedy o stavbu pro vodní hospodářství. Na pozemku p.č.st. 47 se nachází ještě vedlejší stavba zděné kolny a nezastavěná část pozemku je užívána jako zahrada. Pozemky p.č. 532/7, zahrada, a p.č. 532/8, ostatní plocha - neplodná půda, jsou užívány jako zahrada ve funkčním celku se stavbou č.p. 19 a p.č.st. 47. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod a elektřinu, kanalizace je svedena do domovní ČOV.

Přístup z veřejné komunikace je bez závad, nemovité věci se nachází mimo záplavová území dle vodohospodářských map. Obec má platný územní plán, ve kterém se oceňované nemovité věci nachází v ploše TX - technická infrastruktura specifická.

Obec Křižanovice leží necelých 15 km jihozápadně od okresního města Chrudim. V padesátých letech 20. století byla vybudována na řece Chrudimce údolní nádrž Křižanovice I. Voda z přehrady slouží v současnosti jako zdroj pitné vody pro Chrudim a Pardubice, okolí přehrady je vyhledávanou rekreační oblastí. Obec Křižanovice byla původně samostatnou obcí. V 60. letech minulého století byla sloučena do střediskové obce Liboměřice, spolu se sousední obcí Licibořice. Od prosince roku 1990 je obec Křižanovice opět samostatnou obcí. Občané zde mají k dispozici obecní úřad, kulturní dům, prodejnu smíšeného zboží, pohostinství, víceúčelové hřiště, autobusové spojení. V obci je možnost napojení na elektřinu, vodovod a kanalizaci.

Dle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

### **3.4. Obsah**

1. Stavba pro vodní hospodářství č.p. 19 na p.č.st. 47
2. Dílna
3. Venkovní schody
4. Zpevněné plochy z dlažebních kostek
5. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby
6. Opěrné zdi
7. Pilíř pro přípojku elektřiny
8. Přípojka vody
9. Přípojka kanalizace
10. ČOV - stavební část
11. ČOV - technologie
12. Pozemek p.č.st. 47
  - 12.1. Oceňované pozemky
  - 12.2. Porosty na p.č.st. 47
13. Pozemky p.č. 532/7 a p.č. 532/8
  - 13.1. Oceňované pozemky
  - 13.2. Porosty na p.p.č. 532/7
  - 13.3. Porosty na p.p.č. 532/8

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
-------------	----	----------------



1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,306$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,312$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,306$$

### 1. Stavba pro vodní hospodářství č.p. 19 na p.č.st. 47

Předmětem ocenění je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice, umístěná na pozemku p.č.st. 47, v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 660. Oceňovaná stavba se nachází v odloučené části obce Křižanovice, cca 140 m severně od hráze vodní nádrže Křižanovice I., vpravo od silnice vedoucí z Křižanovic do Nasavrku.

V katastru nemovitostí je stavba č.p. 19 zapsána jako stavba obč. vybavení. Jedná se o budovu dozorství vodního díla Křižanovice I. umístěnou v blízkosti hráze vodního díla. Objekt č.p. 19 je zděná stavba umístěná ve svažitém terénu a sloužící jako dozorčí objekt u vodního díla Křižanovice I. Jedná se tedy o stavbu pro vodního hospodářství.

Stavba byla do evidence zařazena v roce 1966, je běžně udržovaná, bez větších modernizací a rekonstrukcí. Do objektu je zavedena elektřina, vodovod, kanalizace je svedena do ČOV.

Dispozice:

1.PP - chodba, kancelář, chodba, komora, schodiště, kotelna, umývárna, WC, garáž

1.NP - chodba, chodba se schodištěm, 3x pokoj, kuchyň, koupelna, WC, komora

Podkroví - chodba, 2x pokoj, 2x půda.

Technický popis:

Základy jsou provedeny betonové, betonové prokládané kamenem, s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné, stropy rovné, dřevěné trámové. Střecha je valbová s plechovou krytinou. Oplechování je z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou štukové, venkovní břízkolitová. Venkovní kamenný obklad, vnitřní obklady v koupelně a na WC. Dveře hladké, vrata plechová, okna dřevěná dvojitá, špaletová a luxfery. Podlahy betonové, betonové s PVC, keramická dlažba. Vytápění je ústřední s kotlem na pevná paliva, krb, v kanceláři elektrické vytápění. Zavedena je voda, elektřina, kanalizace je svedena do ČOV. Elektřina 220/380, voda studená i teplá, TUV ohříval el. bojler - je nefunkční. V kuchyni je starší kuch. linka. Osazena je vana, umyvadla, sprchový kout, splachovací WC.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12: N. vodní hospodářství  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - stavba na skalnatém podloží, po kterém stéká voda do údolí - vztlínání vody, zvýšená vlhkost, plísně	I	-0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,900$$

**Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00



$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,306$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,275$$

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	12,30*9,70	=	119,31
1.NP	12,30*9,70	=	119,31
Podkroví	12,30*9,70	=	119,31

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	119,31 m <sup>2</sup>	2,53 m	301,85
1.NP	119,31 m <sup>2</sup>	2,60 m	310,21
Podkroví	119,31 m <sup>2</sup>	2,20 m	262,48
<b>Součet</b>	<b>357,93 m<sup>2</sup></b>		<b>874,54</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 874,54 / 357,93 = 2,44 m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 357,93 / 3 = 119,31 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Os	(12,30*9,70)*(0,10+2,53+0,20)	=	337,65 m <sup>3</sup>
Ov	(12,30*9,70)*(2,60+0,20+0,50)	=	393,72 m <sup>3</sup>
Oz	(9,70*9,70)*3,20/3+(2,60*9,70)*3,20/2	=	140,71 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Os	PP	337,65 m <sup>3</sup>
Ov	NP	393,72 m <sup>3</sup>
Oz	Z	140,71 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		872,08 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 vč. zemních prací	betonové s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	rovné dřevěné trémové	S	100
4. Krov, střecha	valbová	S	100
5. Krytiny střech	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolit	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100

10. Schody	koupelna, WC	S	100
11. Dveře	hladké	S	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	luxfery, dvojitá špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	220/380	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá	S	100
19. Vnitřní kanalizace	standardní do ČOV	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchový kout, vana, splachovací záchod	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	mříže, krb	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vytápění	kotel na pevná paliva, elektrické v kanceláři v suterénu	A	100
28. Vybavení kuchyní	kuch. linka, el. sporák	A	100

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

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

26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00					
27. Vytápění	A	3,35	100	1,00	3,35					
<b>cenový podíl přidané konstrukce = <math>CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)</math></b> <b><math>200\,000,00 / (872,08 * 3\,247,- * 0,9390 * 0,9753 * 1,1607 * 0,8000 * 2,4820) = 3,35</math></b>										
28. Vybavení kuchyní	A	1,00	100	1,00	1,00					1,00
<b>cenový podíl přidané konstrukce = <math>CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)</math></b> <b><math>60\,000,00 / (872,08 * 3\,247,- * 0,9390 * 0,9753 * 1,1607 * 0,8000 * 2,4820) = 1,00</math></b>										
<b>Součet upravených objemových podílů</b>									<b>104,35</b>	
<b>Koeficient vybavení <math>K_4</math>:</b>									<b>1,0435</b>	
<b>Výpočet opotřebení analytickou metodou</b>										
(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 %)										
<b>Konstrukce, vybavení</b>		<b>OP</b>	<b>Část</b>	<b>K</b>	<b>UP</b>	<b>PP</b>	<b>St.</b>	<b>Živ.</b>	<b>Opot.</b>	<b>Opot. z</b>
		<b>[%]</b>	<b>[%]</b>		<b>[%]</b>	<b>[%]</b>			<b>části</b>	<b>celku</b>
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100,00	1,00	10,30	9,88	56	150	37,33	3,6882
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100,00	1,00	23,90	22,90	56	100	56,00	12,8240
3. Stropy	S	13,10	100,00	1,00	13,10	12,55	56	100	56,00	7,0280
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	5,85	56	80	70,00	4,0950
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,11	24	55	43,64	0,9208
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,57	24	30	80,00	0,4560
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,08	24	40	60,00	3,0480
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,07	24	40	60,00	1,8420
10. Schody	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,20	24	80	30,00	0,6600
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,07	24	50	48,00	1,4736
12. Vrata	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	24	40	60,00	0,1740
13. Okna	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,02	24	50	48,00	1,9296
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,97	24	30	80,00	2,3760
16. Elektroinstalace	S	7,10	100,00	1,00	7,10	6,80	24	40	60,00	4,0800
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	24	50	48,00	0,1392
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,16	24	40	60,00	1,8960
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,97	24	60	40,00	1,1880
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,38	24	24	100,00	0,3800
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,59	24	40	60,00	1,5540
25. Ostatní	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,08	24	40	60,00	3,0480
27. Vytápění		3,35	100,00	1,00	3,35	3,21	24	30	80,00	2,5680
28. Vybavení kuchyní		1,00	100,00	1,00	1,00	0,96	24	30	80,00	0,7680
<b>Opotřebení:</b>									<b>56,1 %</b>	
<b>Ocenění</b>										
Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:		=								3 247,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):		*								0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :		*								0,9753
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :		*								1,1607
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):		*								1,0435
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*								0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*								2,4820
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]		=								<b>7 151,39</b>
<b>Plná cena:</b>	872,08 m <sup>3</sup>	*	7 151,39 Kč/m <sup>3</sup>							<b>6 236 584,19 Kč</b>

Koeficient opotřebení: (1- 56,1 % /100)	*	0,439
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	2 737 860,46 Kč
Koeficient pp	*	0,275
Cena stavby CS	=	752 911,63 Kč
<b>Stavba pro vodní hospodářství č.p. 19 na p.č.st. 47 - zjištěná cena</b>	=	<b>752 911,63 Kč</b>

## 2. Dílna

Na pozemku p.č.st. 47 se, vedle stavby objektu č.p. 19, nachází vedlejší stavba dílny. Jedná se o zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a nízkým pultovým krovem.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny I.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP 6,20*4,00 =	24,80	2,10 m
	<b>24,80 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Ov (6,20*4,00)*(2,10) =	52,08
Obestavěný prostor - celkem:		<b>52,08 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	betonové s izolací	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	štukové, břízosit	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	hladké	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	beton	S	100
12. Elektroinstalace	220/380	S	100

### 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	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80

Součet upravených objemových podílů

98,90

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

**0,9890**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9890
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]**

= **2 431,95**

**Plná cena:** 52,08 m<sup>3</sup> \* 2 431,95 Kč/m<sup>3</sup>

= **126 655,96 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 56 / 80 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 70,0 % / 100)

\* 0,300

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **37 996,79 Kč**

Koeficient pp

\* 0,306

**Cena stavby CS**

= **11 627,02 Kč**

**Dílna - zjištěná cena**

= **11 627,02 Kč**

### 3. Venkovní schody

Venkovní schodiště se žulovými stupni.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

12.6. Schodiště s žulovými stupni, lože z písku

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

39,00 m

<b>Ocenění</b>		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 000,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>2 256,80</b>
<b>Plná cena:</b> 39,00 m * 2 256,80 Kč/m	=	<b>88 015,20 Kč</b>
<b>Výpočet opotřebení lineární metodou</b>		
Stáří (S): 56 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 56 / 80 = 70,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$	*	0,300
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>26 404,56 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,306
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>8 079,80 Kč</b>
<b>Venkovní schody - zjištěná cena</b>	=	<b>8 079,80 Kč</b>
<b>4. Zpevněné plochy z dlažebních kostek</b>		
Zpevněná plocha z dlažebních kostek.		
<b>Zatřídění pro potřeby ocenění</b>		
Venkovní úprava § 18:	8.3.11. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože z MC	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211	
Nemovitá věc je součástí pozemku		
<b>Výměra:</b>	38,70 m <sup>2</sup>	
<b>Ocenění</b>		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	370,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>785,29</b>
<b>Plná cena:</b> 38,70 m <sup>2</sup> * 785,29 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>30 390,72 Kč</b>
<b>Výpočet opotřebení lineární metodou</b>		
Stáří (S): 36 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 36 / 80 = 45,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$	*	0,550
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>16 714,90 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,306
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>5 114,76 Kč</b>
<b>Zpevněné plochy z dlažebních kostek - zjištěná cena</b>	=	<b>5 114,76 Kč</b>



## 5. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby

Zpevněná plocha ze zámkové dlažby.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	82,50 m <sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	515,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 093,04</b>
<b>Plná cena:</b> 82,50 m <sup>2</sup> * 1 093,04 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>90 175,80 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 26 / 60 = 43,3 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 43,3 % / 100)	* 0,567
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	= <b>51 129,68 Kč</b>
Koeficient pp	* 0,306
<b>Cena stavby CS</b>	= <b>15 645,68 Kč</b>
<b>Zpevněné plochy ze zámkové dlažby - zjištěná cena</b>	= <b>15 645,68 Kč</b>

## 6. Opěrné zdi

Opěrné zdi zděné z kamene.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	11.7. Opěrné zdi cihelné
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Výměra:

$18,60 * 0,50 * 0,90 / 2 + 14,00 * 0,50 * 0,50 + 21,50 * 0,50 * 2,30 = 32,41 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 330,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 258,34</b>
<b>Plná cena:</b> 32,41 m <sup>3</sup> * 5 258,34 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>170 422,80 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 26 / 60 = 43,3 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 43,3 \% / 100)$ 

\* 0,567

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= 96 629,73 Kč

Koeficient pp

\* 0,306

**Cena stavby CS**

= 29 568,70 Kč

**Opěrné zdi - zjištěná cena**

= 29 568,70 Kč

**7. Pilíř pro přípojku elektřiny**

Zděný pilíř.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

3.2.2. Pilíř zděný z vápenopískových nebo  
šamotových cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** $0,40 * 0,60 * 1,40 = 0,34 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 5 470,-

Polohový koeficient K<sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,5960

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

= 11 360,10

**Plná cena:**  $0,34 \text{ m}^3 * 11 360,10 \text{ Kč/m}^3$ 

= 3 862,43 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 56 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 56 / 60 = 93,3 \%$ 

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

\* 0,150

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= 579,36 Kč

Koeficient pp

\* 0,306

**Cena stavby CS**

= 177,28 Kč

**Pilíř pro přípojku elektřiny - zjištěná cena**

= 177,28 Kč

**8. Přípojka vody**

Přípojka vody.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 211,00 m

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>796,32</b>
<b>Plná cena:</b> 211,00 m * 796,32 Kč/m	=	<b>168 023,52 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 56 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 56 / 60 = 93,3 \%$   
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %  
Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>25 203,53 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,306
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>7 712,28 Kč</b>
<b>Přípojka vody - zjištěná cena</b>	=	<b>7 712,28 Kč</b>

**9. Přípojka kanalizace**

Přípojka kanalizace.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 1,50 m

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>2 573,34</b>
<b>Plná cena:</b> 1,50 m * 2 573,34 Kč/m	=	<b>3 860,01 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 26 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 26 / 80 = 32,5 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 32,5 \% / 100)$	* 0,675
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<b>= 2 605,51 Kč</b>
Koeficient pp	* 0,306
<b>Cena stavby CS</b>	<b>= 797,29 Kč</b>
<b>Přípojka kanalizace - zjištěná cena</b>	<b>= 797,29 Kč</b>

## 10. ČOV - stavební část

ČOV - stavební část.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.5.2. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - stavební část
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	1,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	= 29 530,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	<b>= 64 399,02</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 64 399,02 Kč/ks	<b>= 64 399,02 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 26 / 70 = 37,1 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 37,1 \% / 100)$	* 0,629
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<b>= 40 506,98 Kč</b>
Koeficient pp	* 0,306
<b>Cena stavby CS</b>	<b>= 12 395,14 Kč</b>
<b>ČOV - stavební část - zjištěná cena</b>	<b>= 12 395,14 Kč</b>

## 11. ČOV - technologie

ČOV - technologie.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.5.2. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - technologie
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	1,00 ks

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	18 870,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>41 151,70</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 41 151,70 Kč/ks	=	<b>41 151,70 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 26 / 40 = 65,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 65,0 \% / 100)$

\* 0,350

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **14 403,10 Kč**

Koeficient pp

\* 0,306

**Cena stavby CS**

= **4 407,35 Kč**

**ČOV - technologie - zjištěná cena**

= **4 407,35 Kč**

## 12. Pozemek p.č.st. 47

### 12.1. pozemky

Předmětem ocenění je pozemek p.č.st. 47, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice, v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 660.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v odloučené části obce Křižanovice, cca 140 m severně od hráze vodní nádrže Křižanovice I., vpravo od silnice vedoucí z Křižanovic do Nasavrck.

V katastru nemovitostí je pozemek p.č.st. 47 zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice. Objekt č.p. 19 je zděná stavba umístěná ve svažitém terénu a sloužící jako dozorčí objekt u vodního díla Křižanovice I. Jedná se tedy o stavbu pro vodního hospodářství. Na pozemku p.č.st. 47 se nachází ještě vedlejší stavba zděné kolny a nezastavěná část pozemku je užívána jako zahrada. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod a elektřinu, kanalizace je svedena do domovní ČOV.

Přístup z veřejné komunikace je bez závad, nemovitě věci se nachází mimo záplavová území dle vodohospodářských map. Obec má platný územní plán, ve kterém se oceňované nemovitě věci nachází v ploše TX - technická infrastruktura specifická.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,306$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a	I	0,00

ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,306 = 0,306$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	147,-	0,306		44,98

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	st. 47	452	44,98	20 330,96
Stavební pozemek - celkem			452		<b>20 330,96</b>

## 12.2. Porosty na p.č.st. 47

Trvalé porosty na pozemku p.č.st. 47.

### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
listnatý strom			16 roků	28,00 m
Živé ploty z list. dřevin	3 330,-	- 80 %	666,-	18 648,-
listnatý strom			11 roků	9,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 50 %	5 040,-	45 360,-
listnaté keře			16 roků	5,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 50 %	545,-	2 725,-
listnaté keře			11 roků	6,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 50 %	545,-	3 270,-
Součet:				70 003,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	1,000
Koeficient polohy K <sub>s</sub> (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny				= 56 002,40 Kč
<b>Porosty na p.č.st. 47 - zjištěná cena celkem</b>				= <b>56 002,40 Kč</b>



**Pozemek p.č.st. 47 - rekapitulace****12.1. Pozemky:****20 330,96 Kč****Pozemek p.č.st. 47 - zjištěná cena celkem****= 76 333,36 Kč****13. Pozemky p.č. 532/7 a p.č. 532/8****13.1. pozemky**

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 532/7 a pozemku p.č. 532/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 660.

Oceňované nemovité věci se nachází v odloučené části obce Křižanovice, cca 140 m severně od hráze vodní nádrže Křižanovice I., vpravo od silnice vedoucí z Křižanovic do Nasavrk.

V katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny v druhu pozemku zahrada a ostatní plocha - neplodná půda. Pozemky jsou užívány jako zahrada ve funkčním celku se stavbou č.p. 19 a p.č.st. 47.

V místě je možnost napojení na veřejný vodovod a elektřinu, kanalizace je svedena do domovní ČOV. Přístup z veřejné komunikace je bez závad, nemovité věci se nachází mimo záplavová území dle vodohospodářských map. Obec má platný územní plán, ve kterém se oceňované nemovité věci nachází v ploše TX - technická infrastruktura specifická.

**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku  $I_P = 0,306$ **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
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  $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,306 = 0,303$**

**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, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	147,-	0,303		44,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	532/7	580	44,54	25 833,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	532/8	560	44,54	24 942,40
Stavební pozemky - celkem			1 140		<b>50 775,60</b>

### 13.2. Porosty na p.p.č. 532/7

Trvalé porosty na pozemku p.č. 532/7.

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
listnatý strom			21 roků	9,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 80 %	3 930,-	35 370,-
listnatý strom			16 roků	11,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 80 %	2 016,-	22 176,-
listnatý strom			11 roků	16,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 80 %	2 016,-	32 256,-
listnatý strom			6 roků	9,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,-	- 90 %	301,-	2 709,-
listnaté keře			16 roků	3,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 80 %	218,-	654,-
listnaté keře			11 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 80 %	218,-	218,-
Součet:				93 383,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	1,000
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	<b>74 706,40 Kč</b>
<b>Porosty na p.p.č. 532/7 - zjištěná cena celkem</b>			=	<b>74 706,40 Kč</b>

### 13.3. Porosty na p.p.č. 532/8

Trvalé porosty na pozemku p.č. 532/8.

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
listnatý strom			21 roků	10,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 80 %	3 930,-	39 300,-
listnatý strom			16 roků	14,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 80 %	2 016,-	28 224,-
listnatý strom			11 roků	15,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 80 %	2 016,-	30 240,-
listnatý strom			6 roků	10,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,-	- 90 %	301,-	3 010,-

Součet:		100 774,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):	*	1,000
Koeficient polohy K <sub>s</sub> (příl. č. 20)	*	0,800
Celkem - okrasné rostliny	=	80 619,20 Kč
<b>Porosty na p.p.č. 532/8 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>80 619,20 Kč</b>
<b>Pozemky p.č. 532/7 a p.č. 532/8 - rekapitulace</b>		
<b>13.1. Pozemky:</b>		<b>50 775,60 Kč</b>
<b>Stavby a porosty na pozemku:</b>		
13.2. Porosty na p.p.č. 532/7		74 706,40 Kč
13.3. Porosty na p.p.č. 532/8		80 619,20 Kč
Porosty na pozemku - celkem	+	<b>155 325,60 Kč</b>
<b>Pozemky p.č. 532/7 a p.č. 532/8 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>206 101,20 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

1. Stavba pro vodní hospodářství č.p. 19 na p.č.st. 47	752 911,60 Kč
2. Dílna	11 627,- Kč
3. Venkovní schody	8 079,80 Kč
4. Zpevněné plochy z dlažebních kostek	5 114,80 Kč
5. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby	15 645,70 Kč
6. Opěrné zdi	29 568,70 Kč
7. Pilíř pro přípojku elektřiny	177,30 Kč
8. Přípojka vody	7 712,30 Kč
9. Přípojka kanalizace	797,30 Kč
10. ČOV - stavební část	12 395,10 Kč
11. ČOV - technologie	4 407,40 Kč
12. Pozemek p.č.st. 47	76 333,40 Kč
12.1. Oceňované pozemky	20 330,96 Kč
12.2. Porosty na p.č.st. 47	56 002,40 Kč
	<hr/>
	= 76 333,40 Kč
13. Pozemky p.č. 532/7 a p.č. 532/8	206 101,20 Kč
13.1. Oceňované pozemky	50 775,60 Kč
13.2. Porosty na p.p.č. 532/7	74 706,40 Kč
13.3. Porosty na p.p.č. 532/8	80 619,20 Kč
	<hr/>
	- 206 101,20 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 130 871,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 130 870,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednotřicettisícosmsetsedmdesát Kč

## 5. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnaním.

Obvyklou cenou se 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 nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnaním.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích, umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu nemovité věci, nelze ji tedy přesně stanovit. Problematiku odhadu obvyklé hodnoty nemovité věci je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitou věc lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitou věc vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. dle platného cenového předpisu), odhadnuté obvyklé ceny, která je předpokládána prodávajícím.

Na odhad obvyklé ceny má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovité věci, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následné zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.

Dle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

Předmětem ocenění je pozemek p.č.st. 47, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice, pozemek p.č. 532/7 a pozemek p.č. 532/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 660.

Oceňované nemovité věci se nachází v odloučené části obce Křižanovice, cca 140 m severně od hráze vodní nádrže Křižanovice I, vpravo od silnice vedoucí z Křižanovic do Nasavrk.

V katastru nemovitostí je pozemek p.č.st. 47 zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice. Objekt č.p. 19 je zděná stavba umístěná ve svažitém terénu a sloužící jako dozorcí objekt u vodního díla Křižanovice I. Jedná se tedy o stavbu pro vodního hospodářství. Na pozemku p.č.st. 47 se nachází ještě vedlejší stavba zděné kolny a nezastavěná část pozemku je užívána jako zahrada. Pozemky p.č. 532/7, zahrada, a p.č. 532/8, ostatní plocha - neplodná půda, jsou užívány jako zahrada ve funkčním celku se stavbou č.p. 19 a p.č.st. 47. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod a elektřinu, kanalizace je svedena do domovní ČOV.

Přístup z veřejné komunikace je bez závad, nemovité věci se nachází mimo záplavová území dle vodohospodářských map. Obec má platný územní plán, ve kterém se oceňované nemovité věci nachází v ploše TX - technická infrastruktura specifická.

Obec Křižanovice leží necelých 15 km jihozápadně od okresního města Chrudim. V padesátých letech 20. století byla vybudována na řece Chrudimce údolní nádrž Křižanovice I. Voda z přehrady slouží v současnosti jako zdroj pitné vody pro Chrudim a Pardubice, okolí přehrady je vyhledávanou rekreační oblastí. Obec Křižanovice byla původně samostatnou obcí. V 60. letech minulého století byla sloučena do střediskové obce Liboměřice, spolu se sousední obcí Licibořice. Od prosince roku 1990 je obec Křižanovice opět samostatnou obcí. Občané zde mají k dispozici obecní úřad, kulturní dům, prodejnu smíšeného zboží, pohostinství, víceúčelové hřiště, autobusové spojení. V obci je možnost napojení na elektřinu, vodovod a kanalizaci.



#### Silné stránky:

- v obci je možnost napojení na elektřinu, vodovod a kanalizaci
- velmi dobrá dostupnost měst Nasavrky, Chrudim i Pardubice
- umístění v rekreační oblasti, čisté přírodní prostředí
- přístup bez závad
- možnost rekonstrukce a rekolaudace na stavbu pro rodinnou rekreaci

#### Slabé stránky:

- nemovitě věci umístěné ve svažitém terénu
- v místě je možnost napojení pouze na veřejnou elektřinu a vodovod
- umístění v odloučené části obce bez občanské vybavenosti
- Křižanovice jsou menší obcí s minimální obč. vybaveností

#### Ukázka cenové hladiny v lokalitě:

1 - Předmětem prodeje byl pozemek p.č.st. 38, součástí pozemku je rodinný dům č.p. 29, Křižanovice, pozemek p.č. 57/3, p.č. 57/6 a p.č. 57/7 v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim. Prodané nemovitě věci se nachází v zastavěném území obce Křižanovice, v jeho západní části. Jedná se o zděný rodinný dům s částečným podsklepením, se dvěma nadzemními podlažími a sklonitou střechou. Na obytnou část navazuje hospodářská část tvořená původní zemědělskou usedlostí. Pozemky p.č. 57/3, p.č. 57/6 a p.č. 57/7 tvoří zahrady kolem rodinného domu č.p. 29. V územním plánu se nemovitě věci nachází v ploše smíšené obytné.

Výměra pozemků celkem: (681 m<sup>2</sup>, 299 m<sup>2</sup>, 404 m<sup>2</sup> a 252 m<sup>2</sup>) 1636 m<sup>2</sup>.

Prodej uskutečněn 12/2017 za částku **1.560.000,- Kč**.

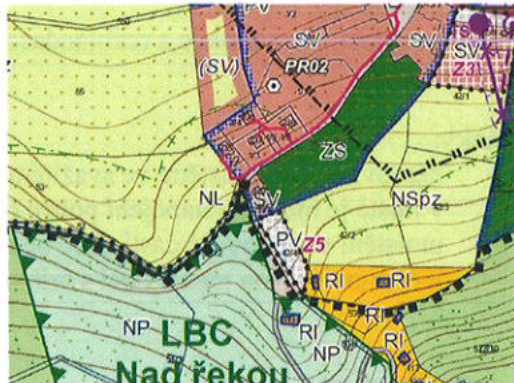


Tyto prodané nemovitě věci se nachází v předmětné lokalitě, ve stejné obci Křižanovice, okres Chrudim. Jedná se o rodinný dům s částečným podsklepením a dvěma nadzemními podlažími. Prodaný dům je lépe umístěný v zastavěném území obce a v rovinném terénu. Přístup je srovnatelný, napojení na inženýrské sítě je lepší, objekt je větší a výměra pozemků je větší. Využití je lepší – v územním plánu se nemovitě věci nachází v ploše smíšené obytné.

2 - Předmětem prodeje byl pozemek p.č.st. 249, součástí pozemku je stavba rodinné rekreace č.e. 172, Křižanovice, a pozemek p.č. 48/2 v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim. Prodané nemovitě věci se nachází v zastavěném území obce Křižanovice, v jeho jihozápadní části. Jedná se o zděnou chatu s podsklepením, jedním nadzemním podlažím a obytným

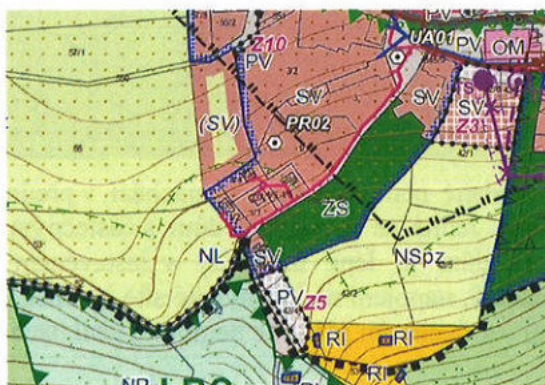


podkrovím v sedlovém krovu. Pozemek p.č. 48/2 tvoří zahradu kolem rekreační chaty č.e. 172. V územním plánu se nemovitě věci nachází v ploše smíšené obytné. Výměra pozemků celkem: (39 m<sup>2</sup> a 341 m<sup>2</sup>) 380 m<sup>2</sup>. Prodej uskutečněn 06/2019 ze částku 850.000,- Kč.



Tyto prodané nemovitě věci se nachází v předmětné lokalitě, ve stejné obci Křižanovice, okres Chrudim. Jedná se o zděný objekt rekreační chaty s podsklepením, jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Prodaný dům je lépe umístěný na okraji zastavěného území obce a v rovinatém terénu. Přístup je srovnatelný, napojení na inženýrské sítě je srovnatelné, objekt je menší, ale v lepším technickém stavu. Využití je lepší – v územním plánu se nemovitě věci nachází v ploše smíšené obytné.

3 - Předmětem prodeje byl pozemek p.č.st. 238, součástí pozemku je stavba rodinné rekreace č.e. 176, Křižanovice, a pozemek p.č. 1/6 v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim. Prodané nemovitě věci se nachází v zastavěném území obce Křižanovice, v jeho jihozápadní části. Jedná se o zděnou chatu s podsklepením, jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím v sedlovém krovu. Pozemek p.č. 1/6 tvoří zahradu kolem rekreační chaty č.e. 176. V územním plánu se nemovitě věci nachází v ploše smíšené obytné. Výměra pozemků celkem: (55 m<sup>2</sup> a 340 m<sup>2</sup>) 395 m<sup>2</sup>. Prodej uskutečněn 04/2017 ze částku 1.000.000,- Kč.



Tyto prodané nemovitě věci se nachází v předmětné lokalitě, ve stejné obci Křižanovice, okres Chrudim. Jedná se o zděný objekt rekreační chaty s podsklepením, jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Prodaný dům je lépe umístěný na okraji zastavěného území obce a v mírně svažitém terénu. Přístup je srovnatelný, napojení na inženýrské sítě je srovnatelné, objekt je menší, ale v lepším technickém stavu. Využití je lepší – v územním plánu se nemovitě věci nachází v ploše smíšené obytné.

Další nabídka prodejů v předmětné lokalitě:

Průzkumem nabídek realitních kanceláří regionu bylo zjištěno, že přímo v obci Křižanovice a blízkém okolí se nyní nabízí srovnatelné objekty, avšak již přímo určené pro rekreaci od 1.390.000,- Kč výše. Realizované kupní ceny měly v posledních letech stále mírně stoupající tendenci.

Ve vlastní databázi se podařilo dohledat prodej nemovitých věcí v předmětné lokalitě, nejedná se však o plně srovnatelné nemovité věci. Avšak vzhledem ke skutečnosti, že oceňovaný objekt by mohl být po rekonstrukci a rekolaudaci užíván jako objekt rekreační, jsou pro stanovení porovnávací hodnoty podpůrně použity realizované podeje v předmětné lokalitě. Obvyklá cena byla konzultovaná s realitními kanceláři regionu. Bylo konstatováno, že obdobné nemovité věci se přes realitní kanceláře obchodují spíše výjimečně, v lokalitě se obchodují především objekty rekreační a stavby pro bydlení.

Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti a s přihlédnutím k ceně zjištěné dle oceňovacího předpisu, že nejbližší ceně obvyklé v daném místě a čase za nemovité věci – pozemek p.č.st. 47, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice, pozemek p.č. 532/7 a pozemek p.č. 532/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim – se jeví částka ve výši zaokrouhleně:

**1.200.000,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstatisíc Korun českých

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí, a to pozemku p.č.st. 47, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice, pozemku p.č. 532/7 a pozemku p.č. 532/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 660.

**Zjištěná cena:** **1 130 870,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostořicettisícosmsetsedmdesát Kč

**Obvyklá cena:** **1 200 000,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstatisíc Kč

Dle stanoviska Ministerstva financí ČR č.j.: MF-1643/2017/2602-2 ve věci uplatnění DPH u nemovitých věcí se jedná o cenu bez DPH.

Posudek je vyhotovený dle nejlepšího vědomí a svědomí soudního znalce, jelikož si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle § 127 a) Zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění.

Dle znalce bude vypracovaný odhad obvyklé ceny platný do 31.12.2022, za předpokladu, že se podmínky na trhu nezmění. Znalec vycházel z poskytnutých podkladů objednavatelem a z vlastní databáze prodaných srovnatelných nemovitých věcí.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Kopie katastrální mapy.	1
Mapa oblasti, územní plán, vodohospodářská mapa.	3
Částečná projektová dokumentace.	3
Fotodokumentace.	1

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 9241-171-08/22.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18.12.1991 č.j. Spr. 1975/91 pro základní obor Ekonomika odvětví stavby a odhady nemovitostí, Stavebnictví odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 9241-171-08/22 evidence posudků.

V Litomyšli 10.8.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Rudolf Junger  
Benátky 138  
570 01 Litomyšl

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.



# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 9241-171-08/22

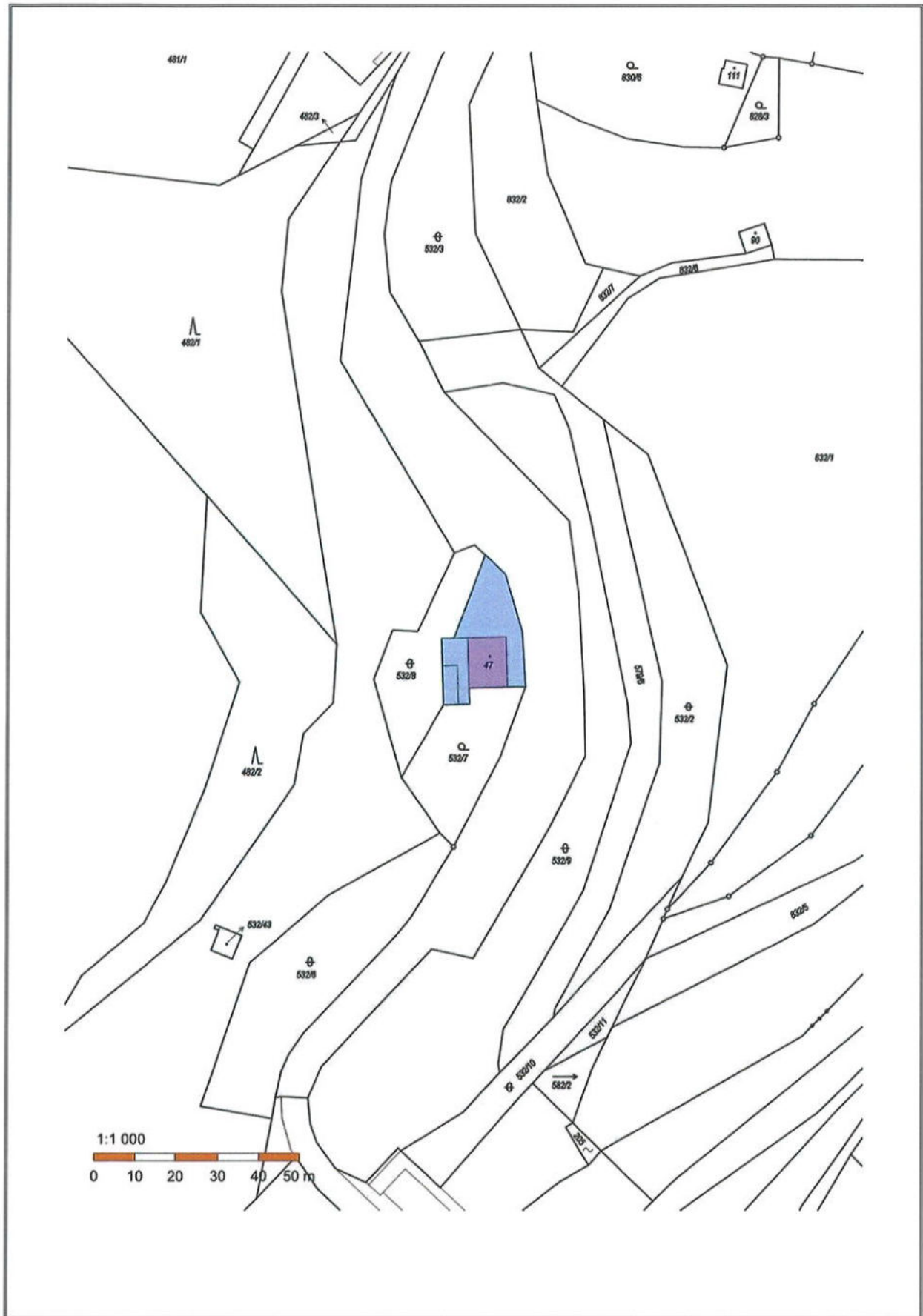
počet stran A4 v příloze:

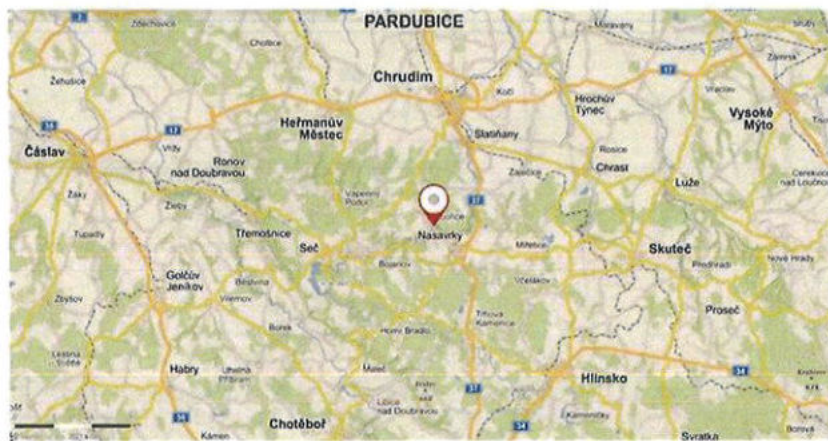
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Kopie katastrální mapy.	1
Mapa oblasti, územní plán, vodohospodářská mapa.	3
Částečná projektová dokumentace.	3
Fotodokumentace.	1

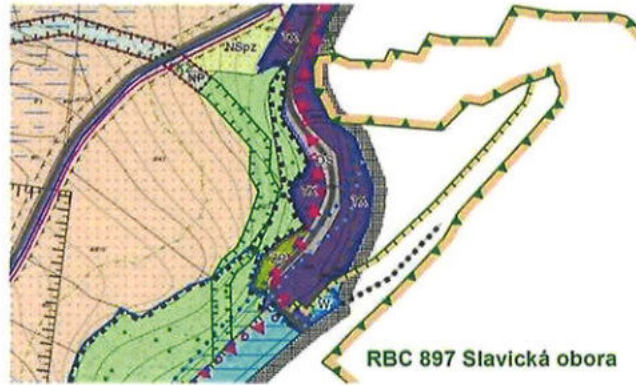










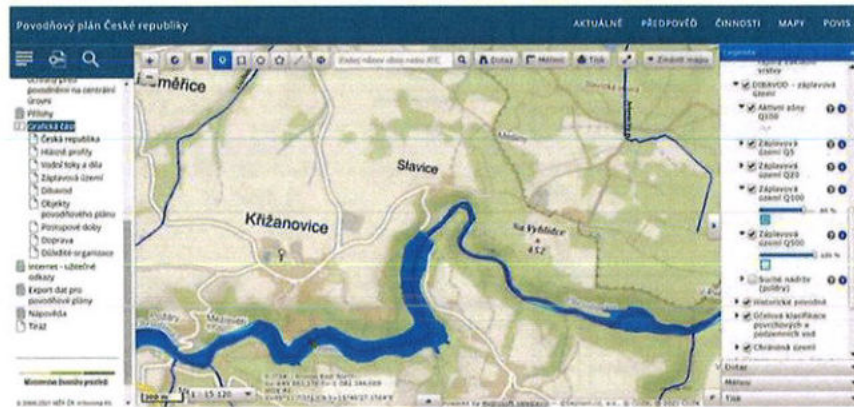
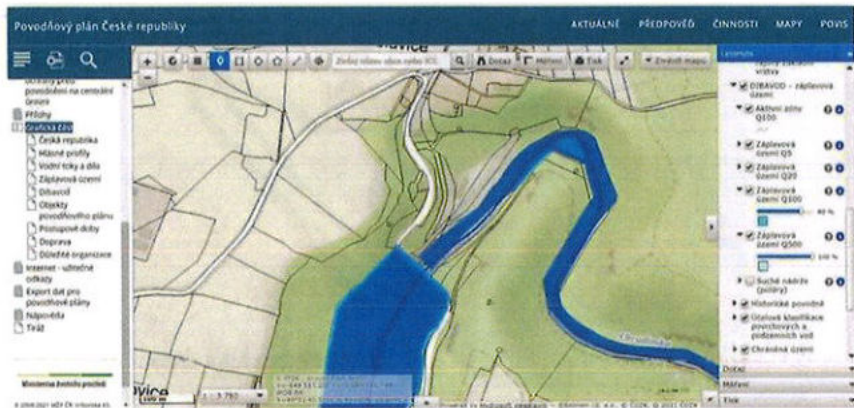


RBC 897 Slavická obora

LEGENDA

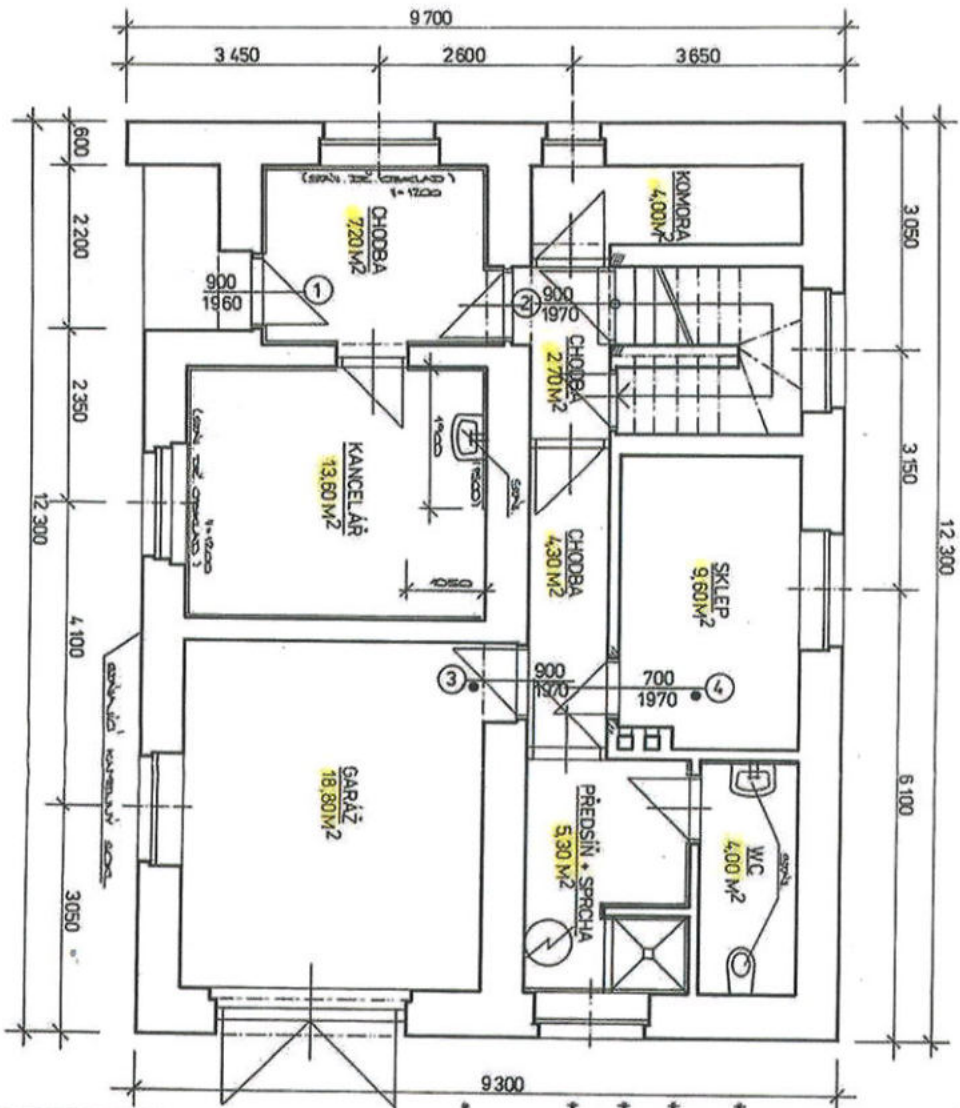
Plochy stabilizované	Plochy změn	Územní rezervy	
			hranice fetešho území
			hranice sousedních katastrů
			zastavěná území k 31.8.2012
			zastavitelné plochy
			plochy přestavby
			plochy změn v krajině
Plochy s rozdílným způsobem využití			
			plochy smíšené obytné - venkovská
			občanské vybavení - veřejná infrastruktura
			občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední
			občanské vybavení - sport
			rekreace individuální
			rekreace na plochách přírodního charakteru
			rekreace - specifická
			dopravní infrastruktura
			technická infrastruktura
			technická infrastruktura - specifická
Přírodní a civilizační limity využití území			
			hranice EVL Chrudníka
			hranice CHKO Železné hory
			lesy hospodářské / zvláštního určení
			ochranné pásmo lesů
			vodní toky
			zplavovací území Q100
			území rozlivu zvláštní povodně v n. Sec / Kázanovice
			ochranné pásmo vodního zdroje I. stupně / II. stupně
			investice do půdy
			ZPF I. třídy ochrany / II. třídy ochrany
			krajiná památková zóna Slávkovsko - Slavčicko







# PROJEKT PRÍZEMÍ



## POZN.



1. Uvedené priestorové usporiadanie je v súlade s podmienkami zadania. Všetky priestory sú navrhnuté v súlade s požiadavkami platných noriem. Výstavba je navrhnutá v súlade s podmienkami zadania.

2. Pri navrhovaní boli použité údaje o úrovni terénu a výškových značkách, ktoré boli poskytnuté stavebníkom.

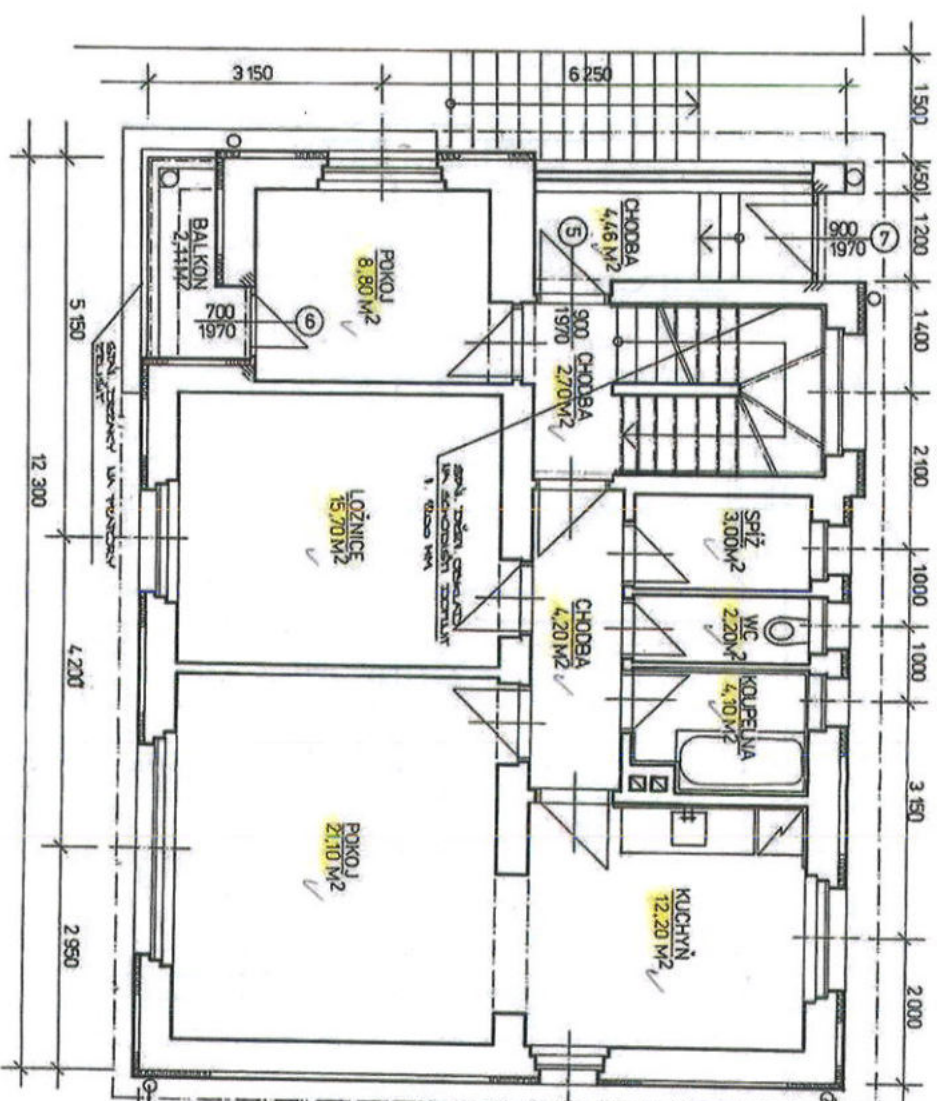
3. Úroveň terénu v priestoroch, kde nie je uvedená, je rovnaká ako v ostatných priestoroch.

4. Všetky priestory sú navrhnuté v súlade s požiadavkami platných noriem.

TOD STAVBA JE NAVRHNUTÁ V SÚLADE S PODMIENKAMI ZADANIA. VŠETKY PRIESTORY SÚ NAVRHNUTÉ V SÚLADE S POŽIADAVKAMI PLATNÝCH NORMATÍV. STAVBA JE NAVRHNUTÁ V SÚLADE S PODMIENKAMI ZADANIA.

Objekt		Stavba	
PETR KOZA	NAJAZD LIČENOSŤ	101	101
Miesto: TUKČEK VÁSE, A.S. - HK			
Staviteľ		Staviteľ	
STAVEBNÝ ÚSTAV ZS		STAVEBNÝ ÚSTAV ZS	
101		101	
Dátum: 12.10.2019			
Miesto: 101			
101			
101			
101			
101			

**PLÁN PRVNÍHO PATRA**



**POZN.**

1. Všechny vnitřní stěny a stropy budou provedeny v souladu s požadavky ČSN EN 12524.

2. Všechny vnitřní dveře budou provedeny v souladu s požadavky ČSN EN 12524.

3. Všechny vnitřní okna budou provedena v souladu s požadavky ČSN EN 12524.

4. Všechny vnitřní dveře budou provedeny v souladu s požadavky ČSN EN 12524.

5. Všechny vnitřní okna budou provedena v souladu s požadavky ČSN EN 12524.

<p>PROJEKTANT: MGR. JIŘÍ VEJNKA</p> <p>ADRESA: PRAHA 4, PRAŽSKÁ 15</p>		<p>STATISTICKÁ ÚSTŘEDNÍ</p> <p>ČÍSLO ÚČASTI: 15/2024/S-1150</p>	
<p>OBJEDMATEL: MGR. JIŘÍ VEJNKA</p> <p>ADRESA: PRAHA 4, PRAŽSKÁ 15</p>		<p>PROJEKT: PRVNÍ PATRO</p> <p>STAVBA: BYDLENÍ</p>	
<p>PROJEKT: PRVNÍ PATRO</p> <p>STAVBA: BYDLENÍ</p>		<p>PROJEKTANT: MGR. JIŘÍ VEJNKA</p> <p>ADRESA: PRAHA 4, PRAŽSKÁ 15</p>	









