

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 76013/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemků, p.č.St.107, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 157 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.58, p.č.St.142, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 386 m², zbořeniště, p.č.St.143, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 15 m², jehož součástí je stavba technického vybavení bez čp/če, p.č.St.144, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 63 m², jehož součástí je zemědělské stavení bez čp/če, p.č.St.145, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 3320 m², jehož součástí je stavba technického vybavení bez čp/če a dále p.č.St.146, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 62 m², jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če v obci Sklené, včetně příslušenství a pozemků, p.č.900/1, trvalý travní porost, o velikosti 348 m², p.č.900/2, orná půda, o velikosti 135 m², p.č.903/2, zahrada, o velikosti 245 m², p.č.2295/2, orná půda, o velikosti 818 m², p.č.2314, zahrada, o velikosti 916 m² a p.č.2315, zahrada, o velikosti 84 m², vše zapsáno na LV č.201 pro k.ú. Sklené u Svitav

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7066/2024

Zadavatel: Dražební společnost MORAVA s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: KSPA 56 INS 8167/2020

Počet stran: 71

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 08.11.2024

Vyhotoveno: V Tršicích 14.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemků, p.č.St.107, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 157 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.58, p.č.St.142, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 386 m², zbořeniště, p.č.St.143, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 15 m², jehož součástí je stavba technického vybavení bez čp/če, p.č.St.144, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 63 m², jehož součástí je zemědělské stavení bez čp/če, p.č.St.145, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 3320 m², jehož součástí je stavba technického vybavení bez čp/če a dále p.č.St.146, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 62 m², jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če v obci Sklené, včetně příslušenství a pozemků, p.č.900/1, trvalý travní porost, o velikosti 348 m², p.č.900/2, orná půda, o velikosti 135 m², p.č.903/2, zahrada, o velikosti 245 m², p.č.2295/2, orná půda, o velikosti 818 m², p.č.2314, zahrada, o velikosti 916 m² a p.č.2315, zahrada, o velikosti 84 m², vše zapsáno na LV č.201 pro k.ú. Sklené u Svitav

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává za účelem insolvenčního řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

znalci bylo sděleno, že oprávněná z VB již nežije

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 08.11.2024 za přítomnosti znalce. I přes veškerou snahu nebylo možné se s dlužníky domluvit na termínu místního šetření. Prohlídka interiéru tak nebyla umožněna.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.201 pro k.ú. Sklené u Svitav
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Rodinný dům

kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Sklené, k.ú. Sklené u Svitav

adresa nemovité věci: Sklené 58, 568 02 Sklené

Zemědělské stavby

kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Sklené, k.ú. Sklené u Svitav

adresa nemovité věci: Sklené, 568 02 Sklené

Zemědělský pozemek

kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Sklené, k.ú. Sklené u Svitav

adresa nemovité věci: Sklené, 568 02 Sklené

Vlastnické a evidenční údaje

Jan Pirkkl, č. p. 58, 568 02 Sklené, LV: 201, podíl: 1 / 3

Pavel Pirkkl, č. p. 58, 568 02 Sklené, LV: 201, podíl: 1 / 3

Zuzana Anna Pirklová, č. p. 58, 568 02 Sklené, LV: 201, podíl: 1 / 3

Dokumentace a skutečnost

Půdorys RD č.p.58 neodpovídá evidenci v KM. Jde zřejmě o nelegální přístavby a stavby.

Místopis

Malá obec bez občanské vybavenosti. Tato je v nedalekých Svitavách. Dopravní spojení je busem.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

719/3 Česká republika

897/3 Obec Sklené, č. p. 57, 56802 Sklené

Celkový popis nemovité věci

Znalec nebyl do nemovitosti vpuštěn, proto některé údaje v posudku byly použity dle vnějšího stavebně technického provedení. Rozměry byly převzaty z mapových podkladů. Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, zřejmě nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Je zděný, smíšené zdivo, střecha je sklonitá s krytinou z betonové tašky a plechu, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je vápenná stříkaná. Okna jsou plastová, vnitřní vybavení předpokládám standardní. Stáří objektu odhaduji na nejméně 60 roků. Celkový stav je podprůměrný, údržba nedostatečná. Napojení na IS nezjištěno, předpokládám NN, veřejný vodovod, kanalizaci do jímky. U domu se dále nachází vedlejší stavby a porosty.

Pozemky se zemědělskými stavbami:

Na pozemku p.č.st.145 se kromě stavby bývalé technologie nachází ocelová plechová hala, která není evidována v KN, a ještě jeden objekt velikosti stavby bývalé technologie. Na pozemku p.č.st.143 se nachází stavba bývalé technologie. Na pozemku p.č.st.144 je skladová plechová hala. Na pozemku p.č.st.146 se nachází objekt, zděný a plechový, který má větší půdorys, než je evidováno v KN.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Půdorys RD č.p.58 neodpovídá evidenci v KM. Jde zřejmě o nelegální přístavby a stavby.

Na zemědělských pozemcích se nacházejí stavby, neevidované v KN, popř.o větším půdorysu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcné břemeno doživotního užívání
ANO Zástavní právo

Komentář: Věcné břemeno není zohledňováno. Dle informací od zadavatele posudku

oprávněná již nežije.

Veškeré ostatní závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.201 pro k.ú. Sklené u Svitav k datu 11.7.2024. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rodinný dům

1. Pozemky s rodinným domem
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům
 - 1.3. Porosty

Zemědělské stavby

1. Pozemky se zemědělskými stavbami
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Stavba na pozemku p.č.st.143
 - 1.3. Stavba na pozemku p.č.st.145 neev.vid.
 - 1.4. Stavba na pozemku p.č.st.145
 - 1.5. Stavba na pozemku p.č.st.144
 - 1.6. Stavba na pozemku p.č.st.146
 - 1.7. Hala na pozemku p.č.st.145

Zemědělský pozemek

1. Zemědělský pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

Rodinný dům

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům

Zemědělské stavby

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemky se zemědělskými stavbami

Zemědělský pozemek

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Zemědělský pozemek

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. Rodinný dům

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Sklené 58
568 02 Sklené
Kraj: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Sklené
Katastrální území: Sklené u Svitav
Počet obyvatel: 236
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 360,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová	III	0,90

zastávka

O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost

VI 0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 208,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Zemědělské stavby

Název předmětu ocenění: Zemědělské stavby

Adresa předmětu ocenění: Sklené

568 02 Sklené

Kraj: Pardubický

Okres: Svitavy

Obec: Sklené

Katastrální území: Sklené u Svitav

Počet obyvatel: 236

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZCv = 1\,360,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 208,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Zemědělský pozemek

Název předmětu ocenění: Zemědělský pozemek

Adresa předmětu ocenění: Sklené

568 02 Sklené

Kraj: Pardubický

Okres: Svitavy

Obec: Sklené
Katastrální území: Sklené u Svitav
Počet obyvatel: 236
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 360,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{208,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Rodinný dům

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec 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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,859}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

Index polohy

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

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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,893}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,082}$$

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,885,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,885,00) / 1\,885,00 = \mathbf{0,906}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 1,000 * 1,040 = 1,082$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	208,-	1,082		225,06	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.107	157	225,06	
	Redukční koeficient R = 0,906			203,90	32 012,30
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	900/1	348	225,06	
	Redukční koeficient R = 0,906			203,90	70 957,20
§ 4 odst. 1	orná půda	900/2	135	225,06	
	Redukční koeficient R = 0,906			203,90	27 526,50
§ 4 odst. 1	zahrada	903/2	245	225,06	
	Redukční koeficient R = 0,906			203,90	49 955,50
§ 4 odst. 1	zahrada	2314	916	225,06	
	Redukční koeficient R = 0,906			203,90	186 772,40
§ 4 odst. 1	zahrada	2315	84	225,06	
	Redukční koeficient R = 0,906			203,90	17 127,60
Stavební pozemky - celkem			1 885		384 351,50

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu: Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 60 let
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 3 105,- Kč/m³

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	123,92 m ²
	123,92 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: 74,43+11,91+68,57 = 154,91 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	154,91 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba: 74,43*3,8+11,91*3,4+68,57*(2,5+4,0)/2 = 546,18 m³
 zastřešení: 74,43*3,0/2 = 111,65 m³
 Obestavěný prostor - celkem: = **657,83 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 154,91 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 154,91 m²
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,750 = \mathbf{0,676}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,105,- \text{ Kč/m}^3 * 0,676 = 2\,098,98 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 657,83 \text{ m}^3 * 2\,098,98 \text{ Kč/m}^3 * 1,040 * 1,040 = 1\,493\,443,01 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 493 443,01 Kč

1.3. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	384 351,50
Celková výměra pozemku	m ²	1 885,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	248,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	50 567,20
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>3 286,87</u>
Porosty	=	3 286,87 Kč

Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky: 384 351,50 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům 1 493 443,01 Kč

1.3. Porosty 3 286,87 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + 1 496 729,88 Kč

Pozemky s rodinným domem - cena zjištěná celkem = 1 881 081,38 Kč

Zemědělské stavby

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluhl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec 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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,859}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,303}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,260}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,315}$$

1. Pozemky se zemědělskými stavbami

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku $I_P = 0,303$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 1,000 * 0,303 = 0,315$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	208,-	0,315		65,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.142	386	65,52	25 290,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.142	386	65,52	25 290,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.143	15	65,52	982,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.144	63	65,52	4 127,76
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.145	3 320	65,52	217 526,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.146	62	65,52	4 062,24
Stavební pozemky - celkem			4 232		277 280,64

1.2. Stavba na pozemku p.č.st.143

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	15,00	2,50 m
		15,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	obestavěný prostor 15,0*2,5 =	37,50
Obestavěný prostor - celkem:		37,50 m³

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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov	plochá střecha	S	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	nefunkční	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
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	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7160

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7160
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m³]			= 2 130,10
Plná cena:	37,50 m ³ * 2 130,10 Kč/m ³	=	79 878,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 70 = 85,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Stavba na pozemku p.č.st.143 - cena zjištěná

*	0,150
=	11 981,81 Kč
*	0,315
=	3 774,27 Kč
=	3 774,27 Kč

1.3. Stavba na pozemku p.č.st.145 neevid.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví: 1.nadz. podlaží
 nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	15,00	2,50 m
	15,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	obestavěný prostor 15,0*2,5 =	37,50
Obestavěný prostor - celkem:		37,50 m³

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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov	plochá střecha	S	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	nefunkční	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
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	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7160

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7160
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 130,10
Plná cena:	37,50 m ³ * 2 130,10 Kč/m ³	=	79 878,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 70 = 85,7 %			
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %			
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)		*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N		=	11 981,81 Kč
Koeficient pp		*	0,315
Cena stavby CS		=	3 774,27 Kč
Stavba na pozemku p.č.st.145 neev. - cena zjištěná		=	3 774,27 Kč

1.4. Stavba na pozemku p.č.st.145

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	16,00	2,50 m
	16,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	obestavěný prostor 16,0*2,5 =	40,00
Obestavěný prostor - celkem:		40,00 m³

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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov	plochá střecha	S	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100

8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	nefunkční	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
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	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7160

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7160
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 130,10
Plná cena:	40,00 m ³ * 2 130,10 Kč/m ³	=	85 204,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 70 = 85,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	12 780,60 Kč
*	0,315
=	4 025,89 Kč
=	4 025,89 Kč

Stavba na pozemku p.č.st.145 - cena zjištěná

1.5. Stavba na pozemku p.č.st.144

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	63,00	5,00 m
	63,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	obestavěný prostor	$63,0 * 5,0 + 63,0 * 0,45 / 2 =$
		329,18
	Obestavěný prostor - celkem:	329,18 m³

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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	plech	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	nefunkční	C	100

Výpočet koeficientu K₄

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	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
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	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					65,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6580

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,9750</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 519,06
Plná cena: 329,18 m ³ * 1 519,06 Kč/m ³	=	500 044,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)	*	<u>0,333</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	166 514,71 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,315</u>
Cena stavby CS	=	52 452,13 Kč
Stavba na pozemku p.č.st.144 - cena zjištěná	=	<u>52 452,13 Kč</u>

1.6. Stavba na pozemku p.č.st.146

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	127,00 m ²	4,20 m	533,40
Součet	127,00 m²		533,40
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	533,40 / 127,00	= 4,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	127,00 / 1	= 127,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
obestavěný prostor	127,0*4,2+127,0*1,1/2	=	603,25 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
obestavěný prostor	NP	603,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		603,25 m ³

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	základové pásy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	50
2. Svislé konstrukce	plech	P	50
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	standardní	S	50
5. Krytiny střech	chybí	C	50
6. Klempířské konstrukce		C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů		C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna	standardní	S	100
14. Povrchy podlah	betonová	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	nefunkční	C	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	50	1,00	15,20
2. Svislé konstrukce	P	30,40	50	0,46	6,99
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	50	1,00	1,45
5. Krytiny střech	C	2,90	50	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,20	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,90	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,74
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6074

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9720
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6074
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9680
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 349,36

Plná cena: $603,25 \text{ m}^3 * 2\,349,36 \text{ Kč/m}^3 = 1\,417\,251,42 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 70 = 57,1 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 57,1 \% / 100)$

* $0,429$

Nákladová cena stavby CS_N

= **608 000,86 Kč**

Koeficient pp

* $0,315$

Cena stavby CS

= **191 520,27 Kč**

Stavba na pozemku p.č.st.146 - cena zjištěná

= **191 520,27 Kč**

1.7. Hala na pozemku p.č.st.145

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

K. skladování a úprava zemědělských produktů

kovová

1271

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	580,61 m ²	5,00 m	2 903,05
Součet	580,61 m²		2 903,05

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

$2\,903,05 / 580,61$

= 5,00 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

$580,61 / 1$

= 580,61 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	580,61*5,0	=	2 903,05 m ³
zastřešení	580,61*0,7/2	=	203,21 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	2 903,05 m ³
zastřešení	Z	203,21 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 106,26 m ³

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 patky	S	100
2. Svislé konstrukce	betonové sloupy a ocel, opláštění	P	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha	krov ocelový	S	100
5. Krytiny střech	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce		C	100
7. Úprava vnitřních povrchů		C	100
8. Úprava vnějších povrchů		C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata		C	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	beton	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100	1,00	12,30
2. Svislé konstrukce	P	29,80	100	0,46	13,71
3. Stropy	C	9,10	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,40	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,80	100	1,00	4,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					49,71
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4971

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	12,30	100,00	1,00	12,30	24,74			60,00	14,8440
2. Svislé konstrukce	P	29,80	100,00	0,46	13,71	27,58			60,00	16,5480
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	22,53			60,00	13,5180
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	5,63			60,00	3,3780
14. Povrchy podlah	S	4,90	100,00	1,00	4,90	9,86			60,00	5,9160
16. Elektroinstalace	S	4,80	100,00	1,00	4,80	9,66			70,00	6,7620
Opotřebení:										61,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9314
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8600
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4971
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 340,11
Plná cena: 3 106,26 m ³ * 1 340,11 Kč/m ³	=	4 162 730,09 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 61,0 % /100)	*	0,390
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 623 464,74 Kč
Koeficient pp	*	0,315
Cena stavby CS	=	511 391,39 Kč
Hala na pozemku p.č.st.145 - cena zjištěná	=	511 391,39 Kč

Pozemky se zemědělskými stavbami – rekapitulace

1.1. Pozemky: 277 280,64 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Stavba na pozemku p.č.st.143	3 774,27 Kč
1.3. Stavba na pozemku p.č.st.145 neev. d.	3 774,27 Kč
1.4. Stavba na pozemku p.č.st.145	4 025,89 Kč
1.5. Stavba na pozemku p.č.st.144	52 452,13 Kč
1.6. Stavba na pozemku p.č.st.146	191 520,27 Kč
1.7. Hala na pozemku p.č.st.145	511 391,39 Kč

Stavby na pozemku - celkem **+ 766 938,22 Kč**

Pozemky se zemědělskými stavbami - cena zjištěná celkem = 1 044 218,86 Kč

Zemědělský pozemek

1. Zemědělský pozemek

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:							40,00%	
Celková úprava ceny:							40,00 %	
Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
orná půda	2295/2	72504	818	5,21	40,00	7,29	5 963,22	
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6								
Celkem:			818 m ²				5 963,22	
Zemědělský pozemek - cena zjištěná celkem							=	5 963,22 Kč

Tržní ocenění majetku

Rodinný dům


1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	123,92 m ²
Výměra pozemku:	1 885,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Hradec nad Svitavou 363			
Popis:	V-7016/2024-609			
Pozemek:	638,00 m ²			
Užitná plocha:	73,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší objekt			0,95	
K3 Poloha - lepší			0,90	
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu			1,00	
K5 Celkový stav - lepší			0,85	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
2 226 000	73,00	30 493	0,80	24 394



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Sklené 72			
Popis:	V-2139/2024-609			
Pozemek:	1 351,00 m ²			

Užitná plocha: 42,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,83
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,94
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.3.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 450 000	42,00	34 524	0,80	27 619

Název: Rodinný dům

Lokalita: Svitavy, Lány, Česká 10/9

Popis: V-1842/2024-609

Pozemek: 264,00 m²

Užitná plocha: 63,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,95
K3 Poloha - lepší	0,80
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.3.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 300 000	63,00	20 635	0,91	18 778

Název: Rodinný dům

Lokalita: Svitavy, Vrchlického 548/24

Popis: V-5781/2024-609

Pozemek: 290,00 m²

Užitná plocha: 65,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,95
K3 Poloha - lepší	0,80
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 12.8.2024	65,00	39 231	0,82	32 169

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	18 778 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 740 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 169 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	21,94 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	18,95 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	25 740 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	123,92 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	3 189 700,80
nutnost nápravy nesouladu v evidenci v KN	* 0,85
=	2 711 245,68
Výsledná porovnávací hodnota	2 711 246 Kč

Zemědělské stavby


1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky se zemědělskými stavbami

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	522,55 m ²
Výměra pozemku:	4 232,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Zemědělská stavba			
Lokalita:	Vendolí 374			
Popis:	V-7205/2023-609			
Pozemek:	251,00 m ²			
Užitná plocha:	220,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
K2 Velikosti objektu - menší objekt		0,85		
K3 Poloha - bez vlivu		1,00		
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu		1,00		
K5 Celkový stav - bez vlivu		1,00		
K6 Vliv pozemku - menší pozemek		3,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.10.2023	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
266 204	220,00	1 210	2,55	3 086



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Zemědělská stavba			
Lokalita:	Krchleby			
Popis:	V-8774/2023-809			
Pozemek:	1 771,00 m ²			
Užitná plocha:	1 231,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,70
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 825 000	1 231,00	5 544	0,55	3 049

Název: Zemědělská stavba**Lokalita:** Nyklovice**Popis:** V-95/2023-714**Pozemek:** 1 993,00 m²**Užitná plocha:** 189,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,80
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - zděný objekt	0,80
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,08
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - zděný objekt; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 295 450	189,00	6 854	0,69	4 729

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí

Minimální jednotková porovnávací cena	3 049 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 621 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 729 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	53,17 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	21,63 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	3 621 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	522,55 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 892 153,50
přípočet drobných staveb	+ 200 000,00
	= 2 092 153,50
nutnost nápravy nesouladu v evidenci v KN	* 0,85
	= 1 778 330,48
Výsledná porovnávací hodnota	1 778 330 Kč

Zemědělský pozemek

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělský pozemek

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	818,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Zemědělský pozemek
Lokalita:	Čtyřicet Lánů
Popis:	Orná půda p.č.1658/47 V-4781/2024-609
Pozemek:	3 931,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00
K3 Velikost - bez vlivu	1,00
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 4.7.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
140 000	3 931	36	1,00	36,00

Název: Zemědělský pozemek

Lokalita: Sklené

Popis: Orná půda p.č.2031

V-2421/2024-609

Pozemek: 98 702,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00

K2 Lokalita - bez vlivu 1,00

K3 Velikost - bez vlivu 1,00

K4 Tvar pozemku - bez vlivu 1,00

K5 Inženýrské sítě - bez vlivu 1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 8.4.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
4 021 199	98 702	41	1,00	41,00

Název: Zemědělský pozemek

Lokalita: Dlouhá Loučka

Popis: Orná půda p.č.3381

V-3043/2024-609

Pozemek: 55 183,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00

K2 Lokalita - bez vlivu 1,00

K3 Velikost - bez vlivu 1,00

K4 Tvar pozemku - bez vlivu 1,00

K5 Inženýrské sítě - bez vlivu 1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 29. 4. 2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 483 235	55 183	45	1,00	45,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí

Minimální jednotková porovnávací cena	36 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	41 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	45 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	9,02 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	9,02 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	41 Kč/m²
Výměra pozemku	818,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	33 538 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rodinný dům

1. Pozemky s rodinným domem	1 881 081,40 Kč
1.1. Oceňované pozemky	384 351,50 Kč
1.2. Rodinný dům	1 493 443,- Kč
1.3. Porosty	3 286,90 Kč
	<hr/>
	= 1 881 081,40 Kč

Rodinný dům - celkem: **1 881 081,40 Kč**

Zemědělské stavby

1. Pozemky se zemědělskými stavbami	1 044 218,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	277 280,64 Kč
1.2. Stavba na pozemku p.č.st.143	3 774,30 Kč
1.3. Stavba na pozemku p.č.st.145 neev.vid.	3 774,30 Kč
1.4. Stavba na pozemku p.č.st.145	4 025,90 Kč
1.5. Stavba na pozemku p.č.st.144	52 452,10 Kč
1.6. Stavba na pozemku p.č.st.146	191 520,30 Kč
1.7. Hala na pozemku p.č.st.145	511 391,40 Kč
	<hr/>
	= 1 044 218,90 Kč

Zemědělské stavby - celkem: **1 044 218,90 Kč**

Zemědělský pozemek

1. Zemědělský pozemek 5 963,20 Kč

Zemědělský pozemek - celkem: **5 963,20 Kč**

Zjištěná cena - celkem: 2 931 263,50 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 931 260,- Kč

slovy: Dva miliony devět set třicet jedna tisíc dvě stě šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	2 931 260 Kč
--	---------------------

slovy: Dva miliony devět set třicet jedna tisíc dvě stě šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Rodinný dům

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

2 711 245,70 Kč

Rodinný dům s pozemky	
Obvyklá cena	2 710 000 Kč
slovy: Dva miliony sedm set deset tisíc Kč	

Zemědělské stavby

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky se zemědělskými stavbami

1 778 330,50 Kč

Zemědělské stavby s pozemky	
Obvyklá cena	1 780 000 Kč
slovy: Jeden milion sedm set osmdesát tisíc Kč	

Zemědělský pozemek

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělský pozemek

33 538,- Kč

Zemědělský pozemek	
Obvyklá cena	30 000 Kč
slovy: Třicet tisíc Kč	

Porovnávací hodnota	4 523 115 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena

4 520 000 Kč

slovy: Čtyři miliony pět set dvacet tisíc Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v klidné lokalitě

Slabé stránky

Negativně působí absence občanské vybavenosti. Minusem je také nesoulad skutečnosti s právním stavem, kdy některé stavby nejsou v KN vůbec evidovány, některé pak mají jiný půdorys.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemků, p.č.St.107, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 157 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.58, p.č.St.142, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 386 m², zbořeniště, p.č.St.143, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 15 m², jehož součástí je stavba technického vybavení bez čp/če, p.č.St.144, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 63 m², jehož součástí je zemědělské stavení bez čp/če, p.č.St.145, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 3320 m², jehož součástí je stavba technického vybavení bez čp/če a dále p.č.St.146, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 62 m², jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če v obci Sklené, včetně příslušenství a pozemků, p.č.900/1, trvalý travní porost, o velikosti 348 m², p.č.900/2, orná půda, o velikosti 135 m², p.č.903/2, zahrada, o velikosti 245 m², p.č.2295/2, orná půda, o velikosti 818 m², p.č.2314, zahrada, o velikosti 916 m² a p.č.2315, zahrada, o velikosti 84 m², vše zapsáno na LV č.201 pro k.ú. Sklené u Svitav

Obvyklá cena

4 520 000 Kč

slovy: Čtyři miliony pět set dvacet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.201 pro k.ú. Sklené u Svitav	4
Kopie katastrální mapy	5
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	5

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.201 pro k.ú. Sklené u Svitav

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2024 08:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 56 INS 8167/2020 pro Libor Pavlíček, Ing.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578754 Sklené

Kat.území: 748242 Sklené u Svitav

List vlastnictví: 201

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Pirkl Jan, č.p. 58, 56802 Sklené	160824/1965	1/3
Pirkl Pavel, č.p. 58, 56802 Sklené	120620/1315	1/3
Pirklová Zuzana Anna, č.p. 58, 56802 Sklené	105224/6008	1/3

B Nemovitosti

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 107	157	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Sklené, č.p. 58, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 107</i>				
St. 142	386	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
St. 143	15	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 143</i>				
St. 144	63	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 144</i>				
St. 145	3320	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 145</i>				
St. 146	62	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 146</i>				
900/1	348	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
900/2	135	orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
903/2	245	zahrada		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2295/2	818	orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2314	916	zahrada		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2315	84	zahrada		ochranné pásmo vodního zdroje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2024 08:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578754 Sklené
Kat.území: 748242 Sklené u Svitav List vlastnictví: 201
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
2.stupně, zemědělský
půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek dle článku IV. zástavní smlouvy, a to:

- 1) ze smlouvy o úvěru až do výše 700.000,- Kč s příslušenstvím,
- 2) budoucí pohledávky až do výše 700.000,- Kč, které vzniknou do 31.12.2015,
- 3) pohledávka z titulu kupní smlouvy č. K 24/2012 v celkové výši 145.047,33 Kč včetně příslušenství,
- 4) budoucí pohledávky až do výše 1.000.000,- Kč, které vzniknou do 31.12.2015,
- 5) budoucí pohledávky až do výše 1.000.000,- Kč, které vzniknou do 31.12.2015.

Oprávnění pro

ZZN Svitavy a.s., Průmyslová 1895/1, Předměstí, 56802
Svitavy, RČ/IČO: 60109114

Povinnost k

Parcela: St. 107, Parcela: 2314, Parcela: 900/1, Parcela: 900/2, Parcela: 903/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.11.2012.

V-5514/2012-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

doživotního a bezplatného dle článku III. smlouvy.

Oprávnění pro

Pavlíková Marie, č.p. 58, 56802 Sklené, RČ/IČO:
416009/409

Povinnost k

Parcela: St. 107, Parcela: 2314, Parcela: 2315, Parcela: 900/1, Parcela: 900/2,
Parcela: 903/2

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná č. NZ 17/2018 ze dne 26.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2018 14:48:54. Zápis proveden dne 18.05.2018.

V-3582/2018-609

Pořadí k 26.04.2018 14:48

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

oprávněný insolvenční správce Ing. Libor Pavlíček, IČO 69585741

Oprávnění pro

Pavlíček Libor Ing., Pavlovského 738/25, Jaktář, 74707
Opava, RČ/IČO: 751021/5438

Povinnost k

Parcela: St. 107, Parcela: St. 142, Parcela: St. 143, Parcela: St. 144, Parcela:
St. 145, Parcela: St. 146, Parcela: 2295/2, Parcela: 2314, Parcela: 2315,
Parcela: 900/1, Parcela: 900/2, Parcela: 903/2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2024 08:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578754 Sklené
Kat.území: 748242 Sklené u Svitav List vlastnictví: 201
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Rozsudek soudu o dovolání se neúčinnosti právního jednání č.j. 56 ICM 1069/2021-52 Krajský soud v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích ze dne 16.05.2022. Právní moc ke dni 10.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2023 09:04:13. Zápis proveden dne 15.12.2023.

Z-4631/2023-609

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Povinnost k

Parcela: St. 107, Parcela: St. 142, Parcela: St. 143, Parcela: St. 144, Parcela: St. 145, Parcela: St. 146, Parcela: 2295/2, Parcela: 2314, Parcela: 2315, Parcela: 900/1, Parcela: 900/2, Parcela: 903/2

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) ze dne 12.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2023 09:04:13. Zápis proveden dne 15.12.2023.

Z-4631/2023-609

o Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: 2295/2, Parcela: 2314, Parcela: 2315

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav č.j. SPU 101495/2024 ze dne 14.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2024 11:35:22. Zápis proveden dne 18.03.2024.

Z-2278/2024-609

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva darovací ze dne 18.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2019 08:25:36. Zápis proveden dne 27.12.2019.

V-9567/2019-609

Pro: Pirklová Zuzana Anna, č.p. 58, 56802 Sklené
Pirkl Pavel, č.p. 58, 56802 Sklené
Pirkl Jan, č.p. 58, 56802 Sklené

RČ/IČO: 105224/6008
120620/1315
160824/1965

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
900/1	72504	348
900/2	72504	135
903/2	72504	245
2295/2	72504	818
2314	72504	916
2315	72504	84

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2024 08:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578754 Sklené
Kat.území: 748242 Sklené u Svitav List vlastnictví: 201
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.07.2024 08:40:41

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Kopie katastrální mapy











Fotodokumentace







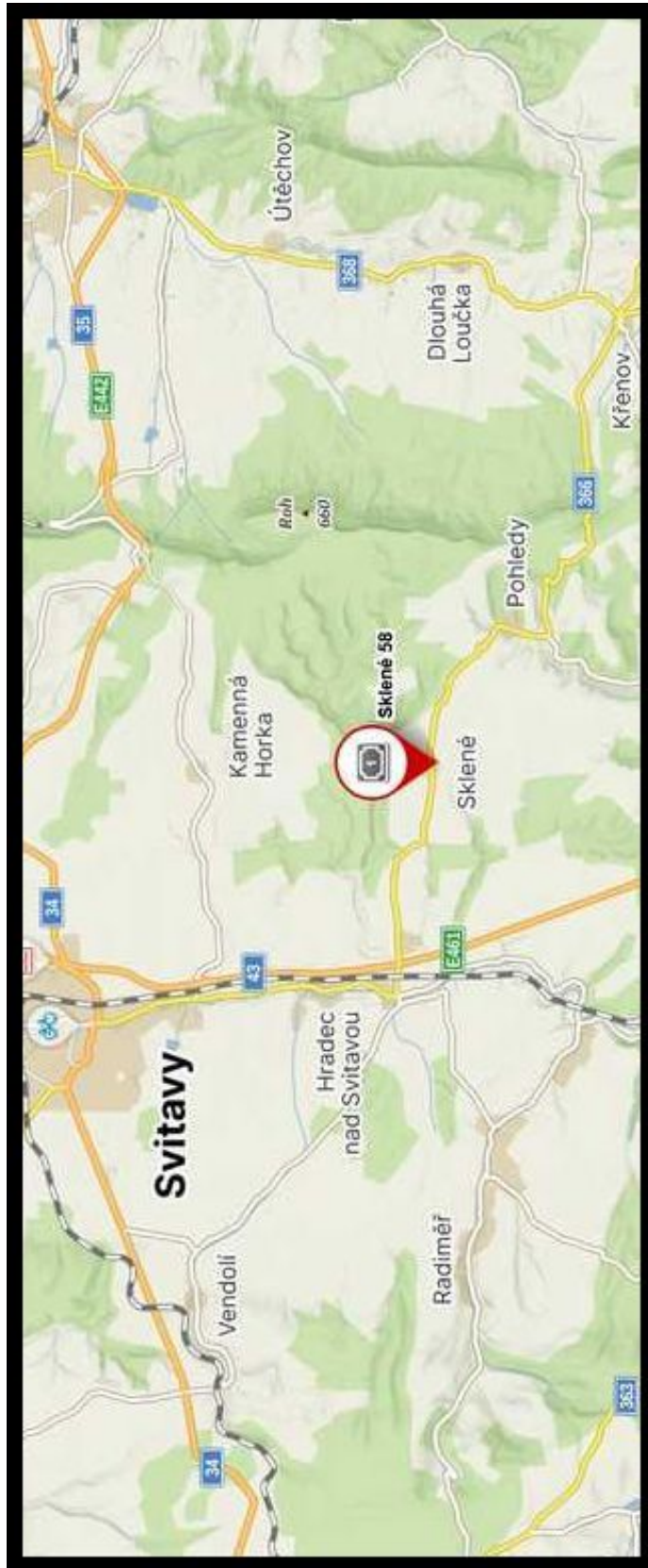


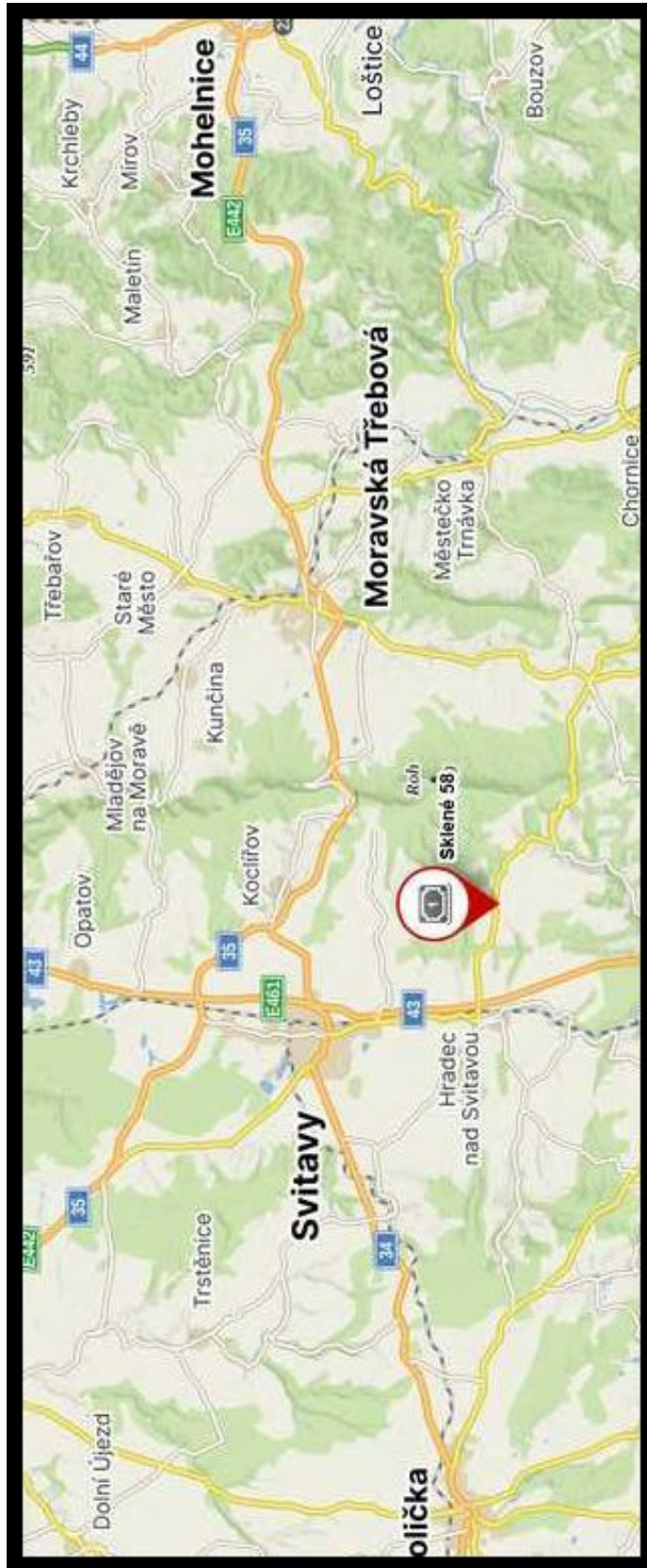
Mapa oblasti











Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 76013/2024.

V Tršicích 14.11.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice