

Znalecký posudek

č. 1135-407 / 2014

Objednatel: PROKONZULTA, a.s.
Ing. Eva Jeřábková
Křenová 299/26,
602 00 Brno

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 11, obec Horšovský Týn, kat. území Oplotec, okres Domažlice, a parc. č. 13, 69, 71 a 74.

Dle tržních metodik a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 sb. a č. 441/2013 Sb. podle stavu ke dni 24. 7. 2014 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

31.7.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 11, obec Horšovský Týn, kat. území Oplotec, okres Domažlice, a parc. č. 13, 69, 71 a 74.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: RD č. p. 11
Adresa: č. p. 11, Oplotec
Kraj: Plzeňský
Okres: Domažlice
Katastrální území: Oplotec
Obec: Horšovský Týn

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 24. 7. 2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 31.7.2014
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje zjištěné při prohlídce dne 24. 7. 2014.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje: SJM Vítkovič Bořivoj a Vítkovičová Miroslava, č.p. 31, 34401 Zahořany

Nemovitosti: RD č. p. 11, obec Horšovský Týn, kat. území Oplotec, okres Domažlice, a parc. č. 13, 69, 71 a 74.

Obec: Horšovský Týn
Okres: Domažlice
Kat. území: Oplotec

6. Dokumentace a skutečnost

Uvedené dokumenty odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je objekt č. p. 11, obec Horšovský Týn, kat. území Oplotec, okres Domažlice		
Popis objektu:	Typ objektu:	hospodářské stavení
	Počet nadzemních podlaží :	1 + obytné podkroví, půda
	Počet podzemních podlaží :	0
	Dům byl postaven v roce :	1893
	Základy :	betonové a kamenné
	Konstrukce :	konstrukce smíšená – zdivo a kameny
	Tloušťka zdiva:	50 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	šindele
	Vnější omítky:	vápenné
	Vnitřní omítky:	vápenné
	Vybavení domu:	dřevěná okna, toaleta, vana
	Rok rekonstrukce domu	odhadem v 60. letech 20. stol.
	Rozsah rekonstrukce domu	rozvody elektřiny a vody, částečně střecha
	Dispozice domu:	3+1
	Popis místností podle podlaží:	v obytné části jsou v přízemí dva pokoje, kuchyň a koupelna v podkroví je jeden pokoj ostatní části objektu tvoří kotce a sklady
	Energie využívané v domě:	rozvod elektřiny, rozvod vody, splašky svedené do trativodu
	Řešení vytápění v domě:	není
	Řešení ohřevu vody v domě:	není
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech prkenná podlaha, v ostatních cementový potěr nebo bez podlah
	Popis stavu domu:	podstandardní objekt před celkovou rekonstrukcí – neobyvatelný a v havarijním stavu
	Vady domu:	obnažené zdivo, protékající střešní krytina, zastaralé a nefunkční rozvody, okna ve špatném stavu, dveře a vrata ve špatném stavu, plísň napadené podlahy a zdivo
	Zahrada:	bez trvalých porostů

	Vedlejší stavby:	/
	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní cestě
Popis okolí :	Občanská vybavenost:	minimální
	Životní prostředí:	bez zátěže
	Spojení a parkovací možnosti:	omezené spojení, dobré parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	bezproblémové okolí
Věcná břemena	/	
Další informace:		

8. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění dle cenového předpisu

II. Ocenění srovnávací metodou

B. Znalecký posudek

Pro odhad obvyklé ceny budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 24. 7. 2014. Ocenění nemovitosti je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb. a č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Srovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že by uskutečněné a vyhodnocované prodeje měly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

I. Ocenění dle cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit 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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000 m	I	-0,10
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,927}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,871}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Obytná část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	121 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 694,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	7,5*17,02	=	127,65 m ²
podkroví:	7,5*17,02	=	127,65 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	127,65 m ²	3,80 m
podkroví:	127,65 m ²	4,50 m

Obestavěný prostor

přízemí až po	$(7,5 \cdot 17,02) \cdot (5,20)$	=	663,78 m ³
nadezdívku:			
podkroví:	$(7,5 \cdot 17,02) \cdot (2,20) / 2$	=	140,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	804,20 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	127,65 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	255,30 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00		

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 více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - snižující hodnotu RD - Hospodářské budovy v havarijním stavu.	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - významně snižující cenu - Objekt v současnosti neobyvatelný a v havarijním stavu.	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 121 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 121 = \mathbf{0,395}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,600 = \mathbf{0,146}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 0,927

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,694,- \text{ Kč/m}^3 * 0,146 = 393,32 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 804,20 \text{ m}^3 * 393,32 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 0,927 = 275\,624,42 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **275 624,42 Kč**

1.1.2. Hospodářská část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	16,48*7,5	=	123,60
podkroví	16,48*7,5	=	123,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	123,60 m ²	3,80 m	469,68
podkroví	123,60 m ²	4,50 m	556,20
Součet	247,20 m²		1 025,88

Průměrná výška podlaží: PVP = $1\,025,88 / 247,20 = 4,15 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = $247,20 / 2 = 123,60 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
přízemí	$(16,48*7,5)*(5,20)$	=	642,72 m ³
podkroví	$(16,48*7,5)*(2,20)/2$	=	135,96 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	642,72 m ³
podkroví	Z	135,96 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		778,68 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 vč. zemních prací	kamenné základy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	trámové	S	100
4. Krov, střecha	sedlová, krov dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	šindele	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	P	100
12. Vrata	dřevěná	P	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	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	chybí	C	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	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100	0,46	1,24
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00

16. Elektroinstalace	P	6,10	100	0,46	2,81
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	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,89
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7689

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	13,10	100,00	1,00	13,10	17,04	121	126	96,03	16,3635
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	39,54	121	126	96,03	37,9703
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	17,95	121	126	96,03	17,2374
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	9,11	121	126	96,03	8,7483
5. Krytiny střech	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,73	121	121	100,00	1,7300
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100,00	0,46	1,79	2,33	121	123	98,37	2,2920
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100,00	0,46	1,24	1,61	121	123	98,37	1,5838
11. Dveře	P	2,40	100,00	0,46	1,10	1,43	121	123	98,37	1,4067
12. Vrata	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,79	121	123	98,37	1,7608
13. Okna	P	3,40	100,00	0,46	1,56	2,03	121	123	98,37	1,9969
14. Povrchy podlah	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,79	121	123	98,37	1,7608
16. Elektroinstalace	P	6,10	100,00	0,46	2,81	3,65	121	121	100,00	3,6500
Opotřebení:										96,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9734
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8060
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7689
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1360
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 559,02
Plná cena: 778,68 m ³ * 2 559,02 Kč/m ³	=	1 992 657,69 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 96,5 % /100)	*	0,035
	=	69 743,02 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: $69\,743,02 \cdot 10\% =$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	6 974,30 Kč
=	62 768,72 Kč
*	0,871
=	54 671,56 Kč

Hospodářská část - zjištěná cena

= **54 671,56 Kč**

1.1.3. Hospodářská část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	9,2*18,1	=	166,52
podkroví	9,2*18,1	=	166,52

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	166,52 m ²	3,80 m	632,78
podkroví	166,52 m ²	4,50 m	749,34
Součet	333,04 m²		1 382,12

Průměrná výška podlaží:

PVP =

1 382,12 / 333,04

= 4,15 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =

333,04 / 2

= 166,52 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
přízemí	(9,2*18,1)*(5,30)	=	882,56 m ³
podkroví	(9,2*18,1)*(2,2)/2	=	183,17 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	882,56 m ³
podkroví	Z	183,17 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 065,73 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 vč. zemních prací	kamenné základy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	trámové	S	100
4. Krov, střecha	sedlová, krov dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	šindele	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	P	100
12. Vrata	dřevěná	P	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	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	chybí	C	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	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100	0,46	1,24
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00

16. Elektroinstalace	P	6,10	100	0,46	2,81
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	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,89
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7689

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	13,10	100,00	1,00	13,10	17,04	121	131	92,37	15,7398
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	39,54	121	131	92,37	36,5231
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	17,95	121	131	92,37	16,5804
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	9,11	121	131	92,37	8,4149
5. Krytiny střech	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,73	121	126	96,03	1,6613
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100,00	0,46	1,79	2,33	121	126	96,03	2,2375
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100,00	0,46	1,24	1,61	121	126	96,03	1,5461
11. Dveře	P	2,40	100,00	0,46	1,10	1,43	121	126	96,03	1,3732
12. Vrata	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,79	121	126	96,03	1,7189
13. Okna	P	3,40	100,00	0,46	1,56	2,03	121	126	96,03	1,9494
14. Povrchy podlah	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,79	121	126	96,03	1,7189
16. Elektroinstalace	P	6,10	100,00	0,46	2,81	3,65	121	121	100,00	3,6500
Opotřebení:										93,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9596
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8060
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7689
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1360
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 522,74
Plná cena: 1 065,73 m ³ * 2 522,74 Kč/m ³	=	2 688 559,70 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 93,1 % /100)	*	0,069
	=	185 510,62 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: $185\,510,62 \cdot 10\% =$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	18 551,06 Kč
=	166 959,56 Kč
*	0,871
=	145 421,78 Kč

Hospodářská část - zjištěná cena

= 145 421,78 Kč

1.1.4. Hospodářská část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	10,7*17,8	=	190,46
	5,7*20	=	114,00
podkroví	10,7*17,8	=	190,46
	5,7*20	=	114,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
přízemí	190,46	3,90	3,90	742,79
	114,00	5,30	3,90	444,60
podkroví	190,46	4,80	4,80	914,21
	114,00	6,90	4,80	547,20
Součet	608,92			2 648,80

Průměrná výška podlaží:

PVP =

$2\,648,80 / 608,92$

= 4,35 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =

$608,92 / 2$

= 304,46 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
přízemí	$(10,7*17,8)*(3,90)$	=	742,79 m ³
	$(5,7*20)*(5,30)$	=	604,20 m ³
podkroví	$(10,7*17,8)*(4,80)/2$	=	457,10 m ³
	$(5,7*20)*(6,90)/2$	=	393,30 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	742,79 m ³
	NP	604,20 m ³
podkroví	Z	457,10 m ³
	Z	393,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 197,39 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 vč. zemních prací	kamenné základy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	trámové	S	100
4. Krov, střecha	sedlová, krov dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	šindele	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	P	100
12. Vrata	dřevěná	P	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	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	chybí	C	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	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33

6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100	0,46	1,24
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	6,10	100	0,46	2,81
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	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,89
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7689

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	13,10	100,00	1,00	13,10	17,04	121	126	96,03	16,3635
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	39,54	121	126	96,03	37,9703
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	17,95	121	126	96,03	17,2374
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	9,11	121	126	96,03	8,7483
5. Krytiny střech	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,73	121	123	98,37	1,7018
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100,00	0,46	1,79	2,33	121	123	98,37	2,2920
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100,00	0,46	1,24	1,61	121	123	98,37	1,5838
11. Dveře	P	2,40	100,00	0,46	1,10	1,43	121	123	98,37	1,4067
12. Vrata	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,79	121	123	98,37	1,7608
13. Okna	P	3,40	100,00	0,46	1,56	2,03	121	123	98,37	1,9969
14. Povrchy podlah	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,79	121	123	98,37	1,7608
16. Elektroinstalace	P	6,10	100,00	0,46	2,81	3,65	121	121	100,00	3,6500
Opotřebení:										96,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9417
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7828
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7689
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1360
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 404,42
Plná cena: 2 197,39 m ³ * 2 404,42 Kč/m ³	=	5 283 448,46 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 96,5 % /100)	*	0,035
	=	184 920,70 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 184 920,70 * 10 % =	-	18 492,07 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	166 428,63 Kč
Koeficient pp	*	0,871
Cena stavby CS	=	144 959,34 Kč
Hospodářská část - zjištěná cena	=	144 959,34 Kč

1.1.5. Hospodářská část

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	7,5*10,5	=	78,75
podkroví	7,5*10,5	=	78,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	78,75 m ²	3,80 m	299,25
podkroví	78,75 m ²	4,50 m	354,38
Součet	157,50 m²		653,63

Průměrná výška podlaží:	PVP =	653,63 / 157,50	= 4,15 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	157,50 / 2	= 78,75 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
přízemí	$(7,5 \cdot 10,5) \cdot (5,2)$	=	409,50 m ³
podkroví	$(7,5 \cdot 10,5) \cdot (2,2) / 2$	=	86,63 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	409,50 m ³
podkroví	Z	86,63 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		496,13 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 vč. zemních prací	kamenné základy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	trámové	S	100
4. Krov, střecha	sedlová, krov dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	šindele	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	P	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	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	chybí	C	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	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40

3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	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	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,00	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	6,10	100	0,46	2,81
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	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6954

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	13,10	100,00	1,00	13,10	18,84	121	123	98,37	18,5329
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	43,72	121	123	98,37	43,0074
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	19,84	121	123	98,37	19,5166
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	10,07	121	123	98,37	9,9059
5. Krytiny střech	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,91	121	121	100,00	1,9100
11. Dveře	P	2,40	100,00	0,46	1,10	1,58	121	121	100,00	1,5800
16. Elektroinstalace	P	6,10	100,00	0,46	2,81	4,04	121	121	100,00	4,0400
Opotřebení:										98,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0038
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8060
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6954
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1360
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 386,68
Plná cena: 496,13 m ³ * 2 386,68 Kč/m ³	=	1 184 103,55 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 98,5 % /100)	*	0,015
	=	17 761,55 Kč
Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení		
Srážka za morální opotřebení: 17 761,55 * 10 % =	-	1 776,16 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	15 985,40 Kč
Koeficient pp	*	0,871
Cena stavby CS	=	13 923,28 Kč
Hospodářská část - zjištěná cena	=	13 923,28 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Na pozemcích se nachází neobyvatelné objekty v havarijním stavu - předpoklad nutnosti demolice.	I	-0,25

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,750}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,927$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,750 * 0,927 = \mathbf{0,654}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	224,31	0,654		146,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	13	1 670,00	146,70	244 989,-
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					244 989,-

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemní komunikace	
III Účelové komunikace	0,50
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	0,90
P3. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	1,00
P4. Povrch komunikace	
II S nezpevněným povrchem	0,85

Úprava základní ceny pozemků komunikací $P1 * P2 * P3 * P4 = 0,383$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	224,31	0,383	1,000	85,91	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	zahrada	69	753,00	85,91	64 690,23
§ 4 odst. 3	zahrada	71	342,00	85,91	29 381,22
§ 4 odst. 3	zahrada	74	18,00	85,91	1 546,38
Ostatní stavební pozemky - celkem					95 617,83

Pozemky - zjištěná cena = **340 606,83 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Obytná část	275 624,40 Kč
1.1.2. Hospodářská část	54 671,60 Kč
1.1.3. Hospodářská část	145 421,80 Kč
1.1.4. Hospodářská část	144 959,30 Kč
1.1.5. Hospodářská část	13 923,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem **634 600,40 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky	340 606,80 Kč
--------------	---------------

2. Ocenění pozemků celkem **340 606,80 Kč**

Celkem **975 207,20 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **975 207,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **975 210,- Kč**

slovy: Devětsetsedmdesátpěttisícdvěstědeset Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Hospodářské stavení č. p. 11, Oplotec, Horšovský Týn
(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	Velikost	Stav	Pozemek	Jiné
Oceňovaný objekt	Hospodářské stavení č. p. 11, Oplotec, Horšovský Týn	objekt rozdělený na jednu obytnou část a čtyři hospodářské, každá část má jedno nadzemní podlaží, podkroví, OP celkem 5342 m ³	před kompletní rekonstrukcí, neobyvatelný, v havarijním stavu před demolicí	2783 m ²	bez vybavení, zavedena elektřina, vodovod
1	Sedlec	objekt rozdělený na obytnou část, hospodářskou část a chlív, OP cca 3200 m ³	částečná rekonstrukce, udržovaný stav	1562 m ²	elektřina, studna, septik
2	Chodská Lhota	objekt rozdělený na obytnou část a dvě hospodářské části, OP cca 6500 m ³	částečná rekonstrukce, udržovaný stav	3896 m ²	elektřina, studna, vodovod, septik
3	Háje	objekt rozdělený na obytnou část a dvě hospodářské části, OP cca 6100 m ³	částečná rekonstrukce, zdevastované obytné prostory	4294 m ²	elektřina, studna, čov,

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	980 000	0,85	833000	1	0,87	0,9	1,3	1,17	1,28	1,524407	546 442
2	2 200 000	0,85	1870000	1,06	1,07	1,17	1,3	1,19	1,3	2,668758	700 701
3	1 250 000	0,8	1000000	1	1,04	1,28	1,29	1,22	1,28	2,681654	372 904
Celkem průměr											540 016
Minimum											372 904
Maximum											700 701
Směrodatná výběrová odchylka - s											163 993
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											376 023
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											704 008
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

540 000,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Administrativní cena:

975 210,- Kč

Srovnávací hodnota:

540 000,-Kč

Závěr:

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty ke dni ocenění je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postihnuty matematickým výpočtem a které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu a na stav trhu v době ocenění. Dále na podmínky pronajmutí jednotek a vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, lokalitu, občanskou vybavenost, demografické podmínky, stabilitu území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na

600 000 Kč

slovy: Šestsettisíc korun

V Praze, dne 31.7.2014

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Martin Málek, CEO

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1135-407 / 2014 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 13
Obec:	Horšovský Týn [553671]
Katastrální území:	Oplotec [781649]
Číslo LV:	161
Výměra [m ²]:	1670
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.Z.S.XIII-23-07
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Oplotec [181641] , č.p. 11; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 13
Stavební objekt:	č.p. 11
Adresní místa:	č.p. 11

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SIM Vítkovič Bořivoj a Vítkovičová Miroslava, č.p. 31, 34401 Zahořany	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	69
Obec:	Horšovský Týn [553671]
Katastrální území:	Oplotec [781649]
Číslo LV:	161
Výměra [m ²]:	753
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.Z.S.XIII-23-07
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	71
Obec:	Horšovský Týn [553671]
Katastrální území:	Oplotec [781649]
Číslo LV:	161
Výměra [m ²]:	342
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.Z.S.XIII-23-07
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada




Informace o pozemku

Parcelní číslo:	74
Obec:	Horšovský Týn [553671]
Katastrální území:	Oplotec [781649]
Číslo LV:	161
Výměra [m ²]:	18
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.Z.S.XIII-23-07
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada










[Zvětšit obrázek](#)






[Zobrazit na Mapy.cz](#)

Prodej, zemědělská usedlost, 160 m²


Celková cena: 980 000 Kč za nemovitost včetně provize


Adresa: Sedlec
Datum aktualizace: 17.02.2014
ID zakázky: 180419
Budova: Cihlová
Stav objektu: Dobrý
Vlastnictví: Osobní
Umístění objektu: Centrum obce
Počet bytů: 1
Plocha zastavěná: 383 m²
Plocha užitná: 160 m²
Plocha podlahová: 160 m²
Plocha pozemku: 1 582 m²
Sklep: Ano
Parkovací stání: Ano
Voda: Místní zdroj
Topení: Lokální tuhá paliva
Odpad: Septik
Elektrina: 400V
Doprava: Silnice
Zařeno: Částečně

Popis:
Samostatně stojící, vesnický dům - původní zemědělská usedlost s navazující hospodářskou přístavbou-stájí, přístřeškem, samostatně stojícím ohřevem a navazujícími pozemky (uzavřený dvůr + zahrada) tvoří jeden uzavřený, funkční celek v klidné okrajové části obce. Jedná se zděný, přízemní, částečně podsklepený objekt původní zemědělské usedlosti adaptované k bydlení s bytovou jednotkou o velikosti 3+1 (3x místnost + kuchyně) s volným, nevyužitým podkrovím, případně využitelným k obytné vestavbě. Objekt, jehož původní stáří je cca 150 let, byl po celou dobu standardně udržován a užíván k původnímu účelu a řádně spravován. V letech 2003-04 byla provedena částečná rekonstrukce a modernizace vnitřních prostor v objektu: zbudování sociálního zařízení (koupelna + WC), kompletní výměna instalací (elektroinstalace, voda, odpady), odizolování a renovace podlah, nové dlažby, výměna oken, kompletní úprava vnitřních prostor. Objekt je kompletně provozně vybaven a zařízen, ihned obývatelný, doposud využívaný k rekreačnímu bydlení. Navazující pozemek, zahrada s travním porostem, vrostlými stromy a



[Zvětšit obrázek](#)





[Zobrazit na Mapy.cz](#)

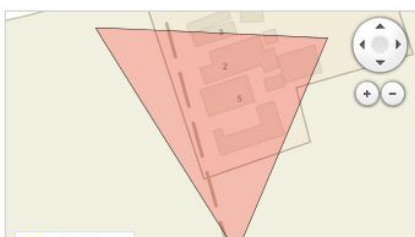
Prodej, zemědělská usedlost, 1 854 m²

Celková cena: 2 200 000 Kč za nemovitost

Poznámka k ceně: Cena je konečná včetně provize a všech služeb

Adresa: Chodská Lhota
Datum aktualizace: 22.02.2014
ID zakázky: 1924
Budova: Smíšená
Stav objektu: Dobrý
Poloha domu: Samostatný
Umístění objektu: Samota
Typ domu: Patrový
Podlaží počet: 3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná: 987 m²
Plocha užitná: 1 854 m²
Plocha pozemku: 3 896 m²
Plocha zahrady: 1 597 m²
Parkovací stání: Ano
Garáž: Ano
Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
Odpad: Jímka
Telekomunikace: Telefon
Elektrina: 230V, 400V
Zařeno: Ano
Bezbariérový přístup: Ano

Popis:
Nabízíme Vám ke koupi zemědělskou usedlost ve Všebovském průmyslu. Tato nabídka osloví zájemce o bydlení v klidu a pohodě, obklopeného loukami a lesy. Je zde možnost chovat veškerá užitková zvířata, těšit se z čisté vody, vzduchu a nezapomenutelných výhledů do krajiny. Nemovitost, kterou vám nabízíme je historickým a přírodním unikátem. Má bohatou minulost a zajímavou přítomnost. Usedlost se nachází při kilometru od obce Chodská Lhota, kde je dobrá dopravní dostupnost, obohat o restaurace. K samotě vede udržovaná zpevněná cesta. Celá usedlost byla obhájena kamennou zdí se třemi vjezdovými branami. Jednou z nich se dostáváme přímo na nádvoří statku. Z pravé strany jsou velké klenuté stáje a ohlavy. Zleva nás udivuje mohutnost fípy, která je přimknuta k objektu stodoly. Pod stodolou s výsypovou rampou je výjezd k polím a bývalému rybníku. Nyní je zarostlý, ale není problém jeho obnovy. U výjezdu je další udržovaná stodola. V čele



Prodej, zemědělská usedlost, 350 m²

Celková cena:	1 250 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	Orientační nabídková cena.
Adresa:	Háje
Datum aktualizace:	15.01.2014
ID:	442383436
Budova:	Chlívá
Stav objektu:	Špatný
Plocha užitná:	350 m ²

Popis:

Zemědělská usedlost na polosamotě v blízkosti osady Háje, situovaná na půli cesty mezi Pletínem a Poděvousy (okr. Domažlice), v klidné venkovské lokalitě. Usedlost sestává z obytné části s využitým podkrovím (zastavěná plocha 196 m²), z navazujících stájí (340 m²) dvou stodol (286 m² a 180 m²), přístavku kolny, středového nádvoří a přilehlých pozemků zahrad. Celková výměra pozemků 4294 m². První zmínky o usedlosti ze 17. stol., před cca 100 lety zásadní přestavba, před cca 5 lety dílčí stavební úpravy a modernizace, zejména obytné části. Stávající stav je však velmi špatný – modernizované interiéry obytné části zdevastované, jedna ze stodol po požáru v havarijním stavu, rovněž ostatní objekty ve zhoršeném stavu. Potřeba celkové rekonstrukce. IS: Možnost napojení na elektřinu, voda z vlastní studny, odkanalizování bylo řešeno do domovní ČOV. Prodej v insolvenčním řízení – daň z převodu nemovitosti platí kupující, dluhy na kupujícího nepřecházejí. K objektům usedlosti není k dispozici průkaz energetické náročnosti. Uvedená cena je pouze orientační. Zájemci mohou podat nabídku dle svého uvážení.

[Zavřít](#)

Sdílet: [f](#) [t](#) [s](#) [e](#)

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)

Kontaktovat prodejce



Aneta Hájková
Telefon: **4420 377 227 670**