

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 237-3905-2014

**NEMOVITOST: areál záměčku Oltyně, provozní objekty**

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Opařany, k.ú. Oltyně  
Adresa nemovitosti: Oltyně 15,37,38, 391 61 Opařany  
Vlastník stavby: Michal Herčík, Hraniční 16, 130 00 Praha 3, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: Michal Herčík, Hraniční 16, 130 00 Praha 3, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNATEL : MIDESTA s.r.o.**

Adresa objednatele: Čechyňská 419/14a, 60200 Brno

**ZHOTOVITEL : Luboš Šimůnek**

Adresa zhotovitele: Pražská 120, 267 53 Žebrák  
IČ: telefon: 604868833 e-mail: simunek.simunek@seznam.cz  
DIČ: fax: z

**ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****33 000 000 Kč**

Datum místního šetření: 5.4.2014

Stav ke dni :

5.4.2014

Počet stran: 43 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení:

V Žebráku, dne 24.4.2014

Luboš Šimůnek

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Ocenění předmětných nemovitostí na základě objednávky ze dne 6.4.2014

**Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.**

*Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů*

#### § 1

##### **Předmět úpravy**

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy<sup>1)</sup>. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen<sup>2)</sup> a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

#### § 2

##### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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

**Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.**

#### **METODY OCEŇOVÁNÍ**

##### **METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy,
- pozemky (včetně vodních ploch).

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje. U staveb těmito vstupními údaji jsou např.:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m<sup>2</sup>]
- obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]
- stáří stavby, úpravy prováděné v průběhu životnosti stavby (modernizace, rekonstrukce, nástavby, atd.)
- reprodukční pořizovací cena 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zast. plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby
- užívání stavby - soulad či nesoulad s kolaudačním rozhodnutím, intenzita užívání, apod.
- ostatní údaje ovlivňující hodnotu stavby (statika, poruchy, vady, apod.)

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a u nezastavěných pozemků údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se navrhne reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U pozemků je preferována metoda porovnávací / srovnávací.

Metoda porovnávací / srovnávací u pozemků je založena na dostatečném souboru vstupních dat o realizovaných cenách v posledním období.

## **METODA VÝNOSOVÁ**

Výnosový přístup se používá jako jedna z metod pro odhad tržní hodnoty, nebo ke kalkulaci obvyklé individuální investiční hodnoty. Při odhadu tržní hodnoty musí proces začínat u podmínek na současném trhu, tzn., že všechna data musí být odvozena z trhu.

Obecně je třeba se při výpočtu výnosové hodnoty zaměřit na následující oblasti:

- model kalkulace
- očekávaný čistý roční výnos (peněžní tok)
- časový horizont (předurčená doba kalkulace)
- míra návratnosti (diskontní míra)

Je důležité se při oceňování na tomto základě ujistit, že neobsahuje žádné dvojí započítání inflace v hodnotě nájemného. Upravená míra návratnosti bude normálně reflektovat očekávaný růst hodnoty nájemného.

Míra nebo míry použité pro kapitalizaci nebo diskontování při odhadu tržní hodnoty, musí mít míra nebo míry před zdaněním, které reflektují odhady současné tržní hodnoty časové hodnoty peněz a riziko specifické pro daný majetek.

Je velmi důležité prozkoumat povahu jakéhokoliv posuzovaného vzorku nájemného nebo zaznamenání rezerv, protože to může ovlivnit předpoklady, které jsou determinovány při tvorbě míry návratnosti.

Úroveň nájemce spíše než charakteristiky majetku nebo nájmu mohou být rozhodující při úvahách investora o hodnotě. Zabezpečení toku výnosů by mohlo generovat vyšší hodnotu pro určité investory, protože vyplývat může zvýšená likvidita a vnímaná jistota. Za takových podmínek se může tradiční metoda oceňování založená na úvaze o majetku v izolaci odlišovat od hodnoty, která by mohla být dosažitelná díky finančnímu obratu. Avšak musí být uplatněna velká péče při analýze a aplikaci údajů z finančních trhů.

Techniky výpočtu spojené s výnosovým přístupem mohou být rozděleny do dvou hlavních skupin, záleží na časovém horizontu:

- přímé kapitalizační techniky
- techniky diskontování

Přímé kapitalizační techniky jsou používány pro přeměnu výnosových očekávání na indikátory hodnoty aplikací příslušného výnosu na odhadovanou věčnou rentu (nejčastěji čistý provozní zisk nebo nájemné).

Výnos, který je kapitalizován je očekávaný příjem na jeden rok (obvykle pro první rok kalkulace).

Protože přímé kapitalizační techniky obsahují stálou kapitalizaci výnosu prvního roku daného majetku, tyto techniky nereflakují jakýkoliv potenciální budoucí růst nájemní hodnoty.

Pokud máme dospět k pravdivé tržní hodnotě, pak jakýkoliv potenciální růst nájemného bude odrážen v míře návratnosti.

Metody diskontování jsou založeny na kalkulacích současné hodnoty očekávaného ročního výnosu nebo peněžního toku předvídaného v průběhu specifické doby kalkulace.

Výnosová hodnota oceňování, která je určena pro oceňování založené na výkazech podnikání s daným majetkem.

Metoda se normálně aplikuje tam, kde je nějaký prvek monopolu, buď monopol pocházející z umístění majetku nebo z plánovaného svolení pro určité užití majetku. Metoda vyžaduje speciální znalosti určitého obchodu provozovaného s majetkem a ocenění může být provedeno několika technikami.

Typické případy, kde je tato metoda vhodná, nalezneme v odvětví volného času jako jsou centra volného času, sportovní stadiony pro profesionální sporty, divadla, hotely, restaurace a kluby a také v některých případech při oceňování pozemků s komerčními porosty.

Položky, které se používají při výpočtu čistého provozního zisku mají následující posloupnost:

hrubý obrat:

- přímé náklady
- provozní náklady

hrubý provozní zisk:

- odpisy
  - úroky z kapitálu
  - poplatky managementu
- = čistý provozní zisk

Základem pro budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky v ČR tak i možné rizikové faktory.

Současná výnosová hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu
- stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů)
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň



Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá zpravidla ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / \text{Suma } r$$

Tento vzorec je použitelný pro roční čisté výnosy, případně pro konstantní částky po neomezenou dobu.

V případě, je pracováno s hodnotami pro určitou dobu trvání a proměnlivými ročními částkami, případně s konstantními částkami po určitou dobu je nutno vzorec upravit do správného matematického výrazu.

Ve vzorci je možno Z nahradit Zu,

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos (před zdaněním, je-li stanoven z nájmu)

Zu je upravený stabilizovaný roční zisk (po zdanění), je-li stanoven z provozu nemovitosti jako podnik

r je kapitalizační míra (setinná kap.míra)

Kapitalizační míru r lze stanovit jako součet základních členů: skutečné míry výnosnosti a rizikové míry:

$$\text{Suma } r = r_1 + r_3$$

kde

r<sub>1</sub> je míra ekonomické výnosnosti (např. státní dluhopisy)

r<sub>3</sub> je riziková míra. Výši rizika oceňované nemovitosti nutno posoudit např. dle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence, a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti. Můžeme zahrnovat i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy.

Poznámka:

Při výpočtu je nutno zachovávat zásadu symetrie čitatele a jmenovatele (inflace, odpisy).

## METODA POROVNÁVACÍ / SROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací / srovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací / srovnávací metoda dává nej přesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována parametry jako např.:

- a) Obestavěný prostor
- b) Zastavěná plocha
- c) Užitná plocha
- d) Počet podlaží
- e) Poloha v lokalitě
- f) Konstrukční systémy
- g) Vybavenost
- h) Fyzické opotřebení
- i) Funkční a ekonomická zastaralost
- j) Ekologické zatížení
- k) Věcné břemeno apod.

## APLIKACE METOD

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejvíce preferovanou je metoda porovnání / srovnání, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů). Tento výraz je v poslední době používán spíše než "metoda tržního porovnání / srovnání", protože tato metoda se používá pro dvě funkce a to pro kapitálové a nájemní oceňování.

Druhou nejvíce používanou metodou je výnosový přístup. V některých zemích EU se tato metoda, která analyzuje a kapitalizuje současné nebo potenciální peněžní toky nazývá "podsekcí" nebo "subdivizí" porovnávací / srovnávací metody. Z hlediska vlastního názvu se výnosový přístup nazývá jako "příjmová a výdajová metoda", někdy jako "zisková základna".

Nákladový přístup v Evropě, známý jako metoda zůstatkové reprodukční ceny je metodou, ve které se hodnota získá z hrubých reprodukčních nákladů, které se sníží o znehodnocení.

Aplikaci metody, nebo více metod je nutné v ocenění zdůvodnit.

### Přehled podkladů

Dodané objednatelem:

Kopie výpisů z katastru nemovitostí

Dodané uživatelem a zástupcem majitele

Informace zástupce majitele o rozsahu vlastnictví, rozsahu jejich užívání a účelu nemovitosti.

Informace zástupce majitele ohledně současného využití nemovitosti.

Informace zástupce majitele o vedení přípojek a sítí a zakrytých konstrukcí objektu

Informace zástupce majitele o právech omezujících právo vlastnické, zvláště o věcných břemenech a zástavách zvláště o právech omezujících právo vlastnické, které nejsou zapisovány a vedeny v KN.

Zjištěné zpracovatelem:

Informace realitních kanceláří

Fotodokumentace pořízená odhadcem při prohlídce a zaměření nemovitosti

Skutečnosti zjištěné odhadcem při prohlídce a zaměření nemovitosti

Informace o nemovitosti z portálu CÚZK

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

### Omezující podmínky

**Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění. Nebyly předloženy žádné podklady stavebně právní (stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, projektová dokumentace) o stáří nemovitosti, nebyly doloženy případné nájemní smlouvy na části objektů, ani nebyly zjištěny. Z tohoto důvodu jsou veškeré vstupní hodnoty odhadnuty a nemusí odpovídat skutečnosti.**

**Ocenění je vypracováno na základě získaných podkladů a osobních zjištění v rozsahu prohlídky z chodníku. V částech které nebyly doloženy ani zjištěny je uvažováno standardní rozsah a**

vybavení, případně dle úvahy odpovídající charakteru nemovitosti, případně odhadem V případě, že se zjistí něco jiného nebo bude doloženo, je ocenění v části které se bude tato skutečnost týkat neplatné a závěry této správy bude nutné revidovat.

Znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem zodpovězení zadaných otázek - stanovit cenu obvyklou a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.

Závěry znaleckého posudku je nezbytné revidovat v případě, že budou zjištěny další skutečnosti, které tyto závěry ovlivní.

Znalecký posudek byl vypracován výhradně pro účel zde stanovený a proto ho nelze používat k jiným účelům a jinými osobami. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.

## Místopis

Nemovitost se nachází mezi zástavbou provozních a obytných objektů v uzavřeném areálu v části obce Oltně u místní zpevněné komunikace. Areál je situován v klidném prostředí s optimální dostupností z okresního města.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna		<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace
	<input checked="" type="checkbox"/> plyn			<input checked="" type="checkbox"/> plyn	
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon

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	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	885/1 Barandov studio, a.s.	

## Celkový popis

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti. Nemovitosti jsou zařazeny podle skutečného využití.

Nemovitost byla při prohlídce zaměřena, byla provedena prohlídka a posouzení stavby z hlediska typu stavebních konstrukcí a stáří stavby, opotřebení a závad jednotlivých stavebních konstrukcí.

Rozsah nemovitosti je brán na základě předložených podkladů a dle informací majitele ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a konstrukcí staveb a příslušenství.

Stavebně-technický stav objektu: Technické parametry, výměry a zařazení které je rozhodné pro ocenění je uvedeno v části „Věcná hodnota“ která nahrazuje popis celkového stavu. Při zařazení bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem a stavu objektu ve všech detailech které mohou a ovlivňují konečnou hodnotu nemovitosti.

Stav objektu je zdokumentován fotodokumentací která je přílohou tohoto ocenění a svým rozsahem pouze identifikuje objekt zájmu.

Přílohou tohoto ocenění nejsou veřejně dostupné, veřejně známé dokumenty a veškeré podklady kterou jsou v držení objednatele ocenění a které byly k vypracování ocenění poskytnuty v rozsahu dle odst. „Přehled podkladů“ a jsou v plném rozsahu objednateli známy.

Ocenění je vypracováno pro potřeby objednatele a bude-li poskytnuto třetím osobám, je na vůli

objednatele v jakém rozsahu doloží předmětné dokumenty..

Předmětem ocenění je nově zrekonstruovaný zámek postavený kolem roku 1840 baronem z Feldegu umístěný nedaleko Tábora. Zámek se nachází v oploceném 300 let starém anglickém parku o rozloze 80.000 m<sup>2</sup> včetně vlastního malého rybníčku 2000m<sup>2</sup> a louky. Objekt zámku je dvoupodlažní o celkové rozloze obou pater 2000 m<sup>2</sup>, v přízemí jsou dva apartmány, dva pokoje, vyhřívaný bazén s protiproudem (3 x 8m, hl. 1,4m), včetně sociálního zařízení, 2 místnosti určené pro wellness. V podkroví se nachází další menší apartmán a rozsáhlý půdní prostor. Koupelny apartmánů jsou vybaveny vanami, koupelny všech pokojů sprchovými kouty. V apartmánech jsou kuchyňské linky. Veškeré prostory zámku jsou bez zařízení. Součástí pozemku je i myslivna a bývalý špejchar. V bývalém špejcharu, který prochází rekonstrukcí je 7 boxů pro koně a kompletně vybavené zázemí složené ze sedlovny, šatny a přípravny potravy s vlastním sociál. zařízením. Další zrekonstruované prostory jsou klubovna – bar, soc.zařízení a garáž pro zemědělské stroje. Vyšší patra špejcharu nejsou zatím zrekonstruovány. Z bývalé myslivny je zrekonstruovaný objekt, který obsahuje zařízený v přízemí jako restaurace s kuchyní, samostatným soc.zařízením a hernou. V podkroví se nachází rozsáhlý apartmán 3+1. V jižním konci parku je nevyužívaná skladová hala s vlastní studnou, sociálním zařízením, žumpou, velkou garáží, el.energií. Sklad je přístupný vlastním vjezdem z okresní komunikace. Zámek není památkově chráněn.

#### Silné stránky

Klidná poloha, objekt užíván a vybaven pro daný účel

#### Slabé stránky

Stavba bez řádné údržby, jednoúčelový objekt

Věcné břemeno omezení využití stavby

#### RIZIKA

##### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- |  |  |
|--|--|
| ☉ Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | ☹ Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| ☉ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)   | ☹ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                 |
| ☉ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací      | ☹ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací          |
| ☉ Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☹ Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Objekt je brán pro účely ocenění tak jak je bez závad užíván.

##### Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

- |  |   |
|--|---|
| ☉ Nemovitost není situována v záplavovém území | ☹ Nemovitost situována v záplavovém území |
|--|---|

##### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☉ Zástavní právo
- ☉ Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Bez rizik ovlivňujících ocenění k danému účelu.

##### Ostatní rizika: nejsou

Komentář: V současné době objekt není užíván.



## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. Ocenění staveb

- 1.1 Objekt bydlení

#### 2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemky

#### 3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1 Trvalé porosty

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Skladová stavba na st. 48
- 1.2 Zemědělská stavba na st.37/1
- 1.3 Myslivna na p.č. st. 36
- 1.4 Objekt bydlení

#### 2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 2.1 Dílna
- 2.2 Venkovní úpravy

#### 3. Ocenění pozemků

- 3.1 Pozemek stavební

#### 4. Výnosové ocenění

- 4.1 Administrativní budova

#### 5. Porovnávací ocenění

- 5.1 Areál Oltně

## OCENĚNÍ

### Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Oltně:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 320,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	IV	0,80
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 306,98 \text{ Kč/m}^2$$

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.



## L Ocenění staveb

### L1 Objekt bydlení

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### Objekt bydlení

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Swislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

##### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	18,90*14,10	=	266,49
1.NP	13,15*27,80+22,15*12,90+3,70*5,60	=	672,03
2.NP	13,15*27,80+22,15*12,90	=	651,30
půda	13,15*27,80+22,15*12,90	=	651,30
krov	651,31	=	651,31

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	266,49 m <sup>2</sup>	3,30 m	879,42
1.NP	672,03 m <sup>2</sup>	3,60 m	2 419,31
2.NP	651,30 m <sup>2</sup>	4,25 m	2 768,02
půda	651,30 m <sup>2</sup>	2,20 m	1 432,86
krov	651,31 m <sup>2</sup>	4,65 m	3 028,59
Součet	2 892,43 m <sup>2</sup>		10 528,20

Průměrná výška podlaží:	PVP =	10 528,20 / 2 892,43	= 3,64 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	2 892,43 / 5	= 578,49 m <sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.PP	(18,90*14,10)*(3,30)	=	879,42 m <sup>3</sup>
1.NP	(13,15*27,80+22,15*12,90+3,70*5,60)*(3,60)	=	2 419,29 m <sup>3</sup>
2.NP	(13,15*27,80+22,15*12,90)*(4,25)	=	2 768,05 m <sup>3</sup>
půda	(13,15*27,80+22,15*12,90)*(2,20)	=	1 432,87 m <sup>3</sup>
krov	(651,31)*(4,65)/2	=	1 514,30 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	879,42 m <sup>3</sup>

1.NP  
2.NP  
půda  
krov

NP	2 419,29 m <sup>3</sup>
NP	2 768,05 m <sup>3</sup>
NP	1 432,87 m <sup>3</sup>
Z	1 514,30 m <sup>3</sup>
	<b>9 013,93 m<sup>3</sup></b>

**Obestavěný prostor - celkem:**

### 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		P	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		N	100
6. Klempířské konstrukce		N	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		N	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní	vnitřní bazén a technologie	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	N	2,40	100	1,54	3,70
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77

9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	N	5,60	100	1,54	8,62
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,03
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0103</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9314
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8769
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0103
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1120
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 166,48</b>
Plná cena: 9 013,93 m <sup>3</sup> * 3 166,48 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>28 542 429,07 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 154 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 146 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 300 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 154 / 300 = 51,3 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 51,3 % / 100)

*	0,487
=	<b>13 900 162,96 Kč</b>

### Objekt bydlení - zjištěná cena

Myslivna na p.č. st. 36

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: G. budovy hotelů  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	$9,25 \cdot 13,15 + 3,10 \cdot 3,10 + 1,80 \cdot 13,15$	=	154,92
podkroví	$9,25 \cdot 13,15 + 3,10 \cdot 3,10$	=	131,25

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	154,92 m <sup>2</sup>	3,15 m	488,00
podkroví	131,25 m <sup>2</sup>	2,90 m	380,63
Součet	286,17 m <sup>2</sup>		868,63

Průměrná výška podlaží:	PVP =	$868,63 / 286,17$	= 3,04 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	$286,17 / 2$	= 143,08 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$(9,25 \cdot 13,15 + 3,10 \cdot 3,10 + 1,80 \cdot 13,15) \cdot (3,15)$	=	487,99 m <sup>3</sup>
podkroví	$(9,25 \cdot 13,15 \cdot 1,70 + 3,10 \cdot 3,10 \cdot 2,20) + (9,25 \cdot 13,15 \cdot 3,00 / 2 + 3,10 \cdot 3,10 \cdot 1,00 / 2)$	=	415,19 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	487,99 m <sup>3</sup>
podkroví	Z	415,19 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		903,18 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

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

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00

13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :	1,0000

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9661
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9908
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0460
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	4 485,30
Plná cena: 903,18 m <sup>3</sup> * 4 485,30 Kč/m <sup>3</sup>	=	4 051 033,25 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 110 / 200 = 55,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 55,0 % / 100) \* 0,450

Myslivna na p.č. st. 36 - zjištěná cena = 1 822 964,96 Kč

### Zemědělská stavba na st.37/1

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

O. budovy pro zemědělství živočišná produkce

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1.NP	28,00*13,00	= 364,00
2.NP	28,00*13,00	= 364,00
krov	28,00*13,00	= 364,00



## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	364,00 m <sup>2</sup>	4,00 m	1 456,00
2.NP	364,00 m <sup>2</sup>	3,40 m	1 237,60
krov	364,00 m <sup>2</sup>	5,80 m	2 111,20
Součet	<b>1 092,00 m<sup>2</sup></b>		<b>4 804,80</b>

Průměrná výška podlaží: PVP =  $4\,804,80 / 1\,092,00 = 4,40\text{ m}$   
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP =  $1\,092,00 / 3 = 364,00\text{ m}^2$

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$(28,00 \cdot 13,00) \cdot (4,00)$	=	1 456,00 m <sup>3</sup>
2.NP	$(28,00 \cdot 13,00) \cdot (3,40)$	=	1 237,60 m <sup>3</sup>
krov	$(28,00 \cdot 13,00) \cdot (5,80) / 2$	=	1 055,60 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 456,00 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	1 237,60 m <sup>3</sup>
krov	Z	1 055,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>3 749,20 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	50	1,00	2,15

13. Okna	N	4,30	50	1,54	3,31
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100	1,00	2,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,30	100	1,00	2,30
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,30	100	1,00	5,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,33
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9533</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9381
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7773
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9533
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1360
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 381,70</b>
<b>Plná cena:</b> 3 749,20 m <sup>3</sup> * 3 381,70 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>12 678 669,64 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 155 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 155 / 200 = 77,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 77,5 % / 100)

*	0,225
=	<b>2 852 700,67 Kč</b>

### Zemědělská stavba na st.37/1 - zjištěná cena

### Dílňa

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
nadzemí	6,00*4,50	=	27,00

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
nadzemí	27,00 m <sup>2</sup>	2,70 m

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
nadzemí	(6,00*4,50)*(2,70)	=	72,90 m <sup>3</sup>
krov	6,00*4,50*1,50/2	=	20,25 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemí	NP	72,90 m <sup>3</sup>
krov	Z	20,25 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		93,15 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

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

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	N	8,10	100	1,54	12,47
6. Klempířské práce	N	1,70	100	1,54	2,62
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	N	1,10	100	1,54	1,69
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					102,05
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					1,0205

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0205
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,0750

Základní cena upravená  $[Kč/m^3]$

= **2 382,23**

Plná cena:  $93,15 m^3 * 2 382,23 Kč/m^3$

= **221 904,72 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 54 / 80 = 67,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 67,5 \% / 100)$

\* **0,325**

Dílka - zjištěná cena

= **72 119,03 Kč**

### Skladová stavba na st. 48

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		$[m^2]$
1.NP	$38,00 * 18,00$	=	684,00
1.NP	$18,00 * 4,80$	=	86,40

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	684,00 $m^2$	3,50 m	2 394,00
1.NP	86,40 $m^2$	5,80 m	501,12
Součet	<b>770,40 <math>m^2</math></b>		<b>2 895,12</b>

Průměrná výška podlaží:

PVP =

$2 895,12 / 770,40$

= 3,76 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =

$770,40 / 2$

= 385,20  $m^2$

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$(38,00 * 18,00) * (3,50)$	=	2 394,00 $m^3$
1.NP	$(18,00 * 4,80) * (5,80)$	=	501,12 $m^3$
krov	$0,30/2 * 42,80 * 18,00$	=	115,56 $m^3$

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	2 394,00 $m^3$
1.NP	NP	501,12 $m^3$

Obestavěný prostor - celkem:

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení $K_4$ :					1,0000

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 1 599,-

Koeficient konstrukce  $K_1$  (dle příl. č. 10):

\* 0,9480

Koeficient  $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :

\* 0,9371

Koeficient  $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$ :

\* 1,0447

Koeficient vybavení stavby  $K_4$  (dle výpočtu):

\* 1,0000

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,9000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,0670

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

= 2 760,69

**Plná cena:**  $3\,010,68 \text{ m}^3 * 2\,760,69 \text{ Kč/m}^3$

= 8 311 554,17 Kč



**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 41 / 50 = 82,0 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 82,0 \% / 100)$ 

\* 0,180

**Skladová stavba na st. 48 - zjištěná cena**

= 1 496 079,75 Kč

**Venkovní úpravy****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

**Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav**

Název stavby	Cena stavby
Objekt bydlení	13 900 162,96 Kč
Dílňa	72 119,03 Kč
Celkem:	13 972 281,99 Kč

**Ocenění**

Cena staveb celkem:

13 972 281,99

5,00 % z ceny staveb

\* 0,0500

**Venkovní úpravy - zjištěná cena**

= 698 614,10 Kč

**Rekapitulace nákladové ceny staveb:**

Objekt bydlení	13 900 162,96 Kč
Myslivna na p.č. st. 36	1 822 964,96 Kč
Zemědělská stavba na st.37/1	2 852 700,67 Kč
Dílňa	72 119,03 Kč
Skladová stavba na st. 48	1 496 079,75 Kč
Venkovní úpravy	698 614,10 Kč
	<hr/> 20 842 641,47 Kč

**Nákladové ceny - celkem**

= 20 842 641,47 Kč

**Ocenění výnosovým způsobem****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:

Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

7,50 %

**Výnosy z pronajímaných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
			123 333,33	1 480 000,-

<b>Výnosy celkem</b>		1 480 000,-
<b>Ocenění</b>		
<b>Roční výnosy z pronajímaných prostor:</b>	=	1 480 000,- Kč
<b>Výpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:</b>		
- cena stavebního pozemku:	20 759 917,96 Kč	
- výměra stavebního pozemku:	77 642,00 m <sup>2</sup>	
- skutečně zastavěná plocha:	1 951,00 m <sup>2</sup>	
- cena skutečně zastavěné plochy:	521 658,38 Kč	
<b>Výpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:</b>	-	26 082,92 Kč
<b>Výpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:</b>		
	1 480 000,00 * 40 %	- 592 000,- Kč
<b>Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:</b>	=	861 917,08 Kč
<b>Míra kapitalizace 7,50 %</b>	/	7,50 %
<b>Cena stanovená výnosovým způsobem</b>	=	11 492 227,70 Kč

#### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

**Zdůvodnění zařazení do skupiny D):**

stabilizovaná oblast

<b>Ocenění nákladovým způsobem</b>	CN =	20 842 641,47 Kč
<b>Ocenění výnosovým způsobem</b>	CV =	11 492 227,70 Kč
<b>Rozdíl</b>	R =	9 350 413,77 Kč

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

$$CV + 0.10 R = 12 427 269,08 \text{ Kč}$$

**Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu** = 12 427 269,08 Kč

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1 Pozemky

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - Bez dalších vlivů - bez	II	0,00

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

### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	III	0,05
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,927 = 0,871$$

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

**Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků**

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	306,98	0,871		267,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 10/1	8 293,00	267,38	2 217 382,34
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 36	176,00	267,38	47 058,88
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 37/1	2 804,00	267,38	749 733,52
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 37/2	6 330,00	267,38	1 692 515,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 48	807,00	267,38	215 775,66
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	50/1	27 473,00	267,38	7 345 730,74
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	54	504,00	267,38	134 759,52
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	59/2	31 255,00	267,38	8 356 961,90
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>20 759 917,96</b>

Pozemky - zjištěná cena = **20 759 917,96 Kč**

### 3. Ocenění trvalých porostů

#### 3.1

**Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	20 759 917,96
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	77 642,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	1 500,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	401 070,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	34 090,95
<b>- zjištěná cena</b>		<b>34 090,95 Kč</b>

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu**

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

##### 1.1.1. Objekt bydlení

12 427 269,10 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem

**12 427 269,10 Kč**

**2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky

20 759 918,- Kč

**2. Ocenění pozemků celkem****20 759 918,- Kč****3. Ocenění trvalých porostů**

3.1.

34 090,90 Kč

**3. Ocenění trvalých porostů celkem****34 090,90 Kč****Celkem****33 221 278,- Kč****Rekapitulace výsledných cen, celkem****33 221 278,- Kč****Ocenění majetku obecnou metodikou**



# 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

## 1.1 Skladová stavba na st. 48

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	38,00*18,00	=	684,00
1.NP	18,00*4,80	=	86,40

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	684,00 m <sup>2</sup>	3,50 m	2 394,00
1.NP	86,40 m <sup>2</sup>	5,80 m	501,12
<b>Součet</b>	<b>770,40 m<sup>2</sup></b>		<b>2 895,12</b>

<b>Průměrná výška podlaží:</b>	PVP =	2 895,12 / 770,40	= 3,76 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	770,40 / 2	= 385,20 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(38,00*18,00)*(3,50)	=	2 394,00 m <sup>3</sup>
1.NP	(18,00*4,80)*(5,80)	=	501,12 m <sup>3</sup>
krov	0,30/2*42,80*18,00	=	115,56 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	2 394,00 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	501,12 m <sup>3</sup>
krov	Z	115,56 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>3 010,68 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený
----------------------	----------------	------	-------	----------

			[%]		obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					1,0000

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m<sup>3</sup>]:

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10):

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92 + (6,60/PZP):

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30 + (2,80/PVP):

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

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

**Plná cena:** 3 010,68 m<sup>3</sup> \* 2 760,69 Kč/m<sup>3</sup>

=	1 599,-
*	0,9480
*	0,9371
*	1,0447
*	1,0000
*	0,9000
*	2,0670
=	2 760,69
=	8 311 554,17 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 41 / 50 = 82,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 82,0 % / 100)

*	0,180
=	1 496 079,75 Kč

**Skladová stavba na st. 48 - zjištěná cena**

## 1.2 Zemědělská stavba na st.37/1

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

O. budovy pro zemědělství živočišná produkce  
zděná

1271

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	28,00*13,00	=	364,00
2.NP	28,00*13,00	=	364,00
krov	28,00*13,00	=	364,00

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	364,00 m <sup>2</sup>	4,00 m	1 456,00
2.NP	364,00 m <sup>2</sup>	3,40 m	1 237,60
krov	364,00 m <sup>2</sup>	5,80 m	2 111,20
<b>Součet</b>	<b>1 092,00 m<sup>2</sup></b>		<b>4 804,80</b>

Průměrná výška podlaží:

PVP =

4 804,80 / 1 092,00

= 4,40 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =

1 092,00 / 3

= 364,00 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(28,00*13,00)*(4,00)	=	1 456,00 m <sup>3</sup>
2.NP	(28,00*13,00)*(3,40)	=	1 237,60 m <sup>3</sup>
krov	(28,00*13,00)*(5,80)/2	=	1 055,60 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 456,00 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	1 237,60 m <sup>3</sup>
krov	Z	1 055,60 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>3 749,20 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
----------------------	----------------	-------------	-------	------------------------

1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	50	1,00	2,15
13. Okna	N	4,30	50	1,54	3,31
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100	1,00	2,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,30	100	1,00	2,30
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,30	100	1,00	5,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,33
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9533</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9381
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7773
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9533
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1360
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 381,70</b>
<b>Plná cena:</b> 3 749,20 m <sup>3</sup> * 3 381,70 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>12 678 669,64 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 155 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 155 / 200 = 77,5 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 77,5 % / 100)	= 0,225

**Zemědělská stavba na st.37/1 - zjištěná cena** = **2 852 700,67 Kč**

### 1.3 Myslívna na p.č. st. 36

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	$9,25 \cdot 13,15 + 3,10 \cdot 3,10 + 1,80 \cdot 13,15$	=	154,92
podkroví	$9,25 \cdot 13,15 + 3,10 \cdot 3,10$	=	131,25

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	154,92 m <sup>2</sup>	3,15 m	488,00
podkroví	131,25 m <sup>2</sup>	2,90 m	380,63
<b>Součet</b>	<b>286,17 m<sup>2</sup></b>		<b>868,63</b>

<b>Průměrná výška podlaží:</b>	PVP =	$868,63 / 286,17$	= 3,04 m
<b>Průměrná zastavěná plocha podlaží:</b>	PZP =	$286,17 / 2$	= 143,08 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$(9,25 \cdot 13,15 + 3,10 \cdot 3,10 + 1,80 \cdot 13,15) \cdot (3,15)$	=	487,99 m <sup>3</sup>
podkroví	$(9,25 \cdot 13,15 \cdot 1,70 + 3,10 \cdot 3,10 \cdot 2,20) + (9,25 \cdot 13,15 \cdot 3,00 / 2 + 3,10 \cdot 3,10 \cdot 1,00 / 2)$	=	415,19 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	487,99 m <sup>3</sup>
podkroví	Z	415,19 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>903,18 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení standardu

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

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

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20

4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9661
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9908
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0460
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 485,30</b>
<b>Plná cena:</b> 903,18 m <sup>3</sup> * 4 485,30 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 051 033,25 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 110 / 200 = 55,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 55,0 % / 100)

\* 0,450

**Myslivna na p.č. st. 36 - zjištěná cena**

= **1 822 964,96 Kč**



## 1.4 Objekt bydlení

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	18,90*14,10	=	266,49
1.NP	13,15*27,80+22,15*12,90+3,70*5,60	=	672,03
2.NP	13,15*27,80+22,15*12,90	=	651,30
půda	13,15*27,80+22,15*12,90	=	651,30
krov	651,31	=	651,31

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	266,49 m <sup>2</sup>	3,30 m	879,42
1.NP	672,03 m <sup>2</sup>	3,60 m	2 419,31
2.NP	651,30 m <sup>2</sup>	4,25 m	2 768,02
půda	651,30 m <sup>2</sup>	2,20 m	1 432,86
krov	651,31 m <sup>2</sup>	4,65 m	3 028,59
<b>Součet</b>	<b>2 892,43 m<sup>2</sup></b>		<b>10 528,20</b>

<b>Průměrná výška podlaží:</b>	PVP =	10 528,20 / 2 892,43	= 3,64 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	2 892,43 / 5	= 578,49 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.PP	(18,90*14,10)*(3,30)	=	879,42 m <sup>3</sup>
1.NP	(13,15*27,80+22,15*12,90+3,70*5,60)*(3,60)	=	2 419,29 m <sup>3</sup>
2.NP	(13,15*27,80+22,15*12,90)*(4,25)	=	2 768,05 m <sup>3</sup>
půda	(13,15*27,80+22,15*12,90)*(2,20)	=	1 432,87 m <sup>3</sup>
krov	(651,31)*(4,65)/2	=	1 514,30 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	879,42 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	2 419,29 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	2 768,05 m <sup>3</sup>
půda	NP	1 432,87 m <sup>3</sup>
krov	Z	1 514,30 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>9 013,93 m<sup>3</sup></b>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		P	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		N	100
6. Klempířské konstrukce		N	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		N	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní	vnitřní bazén a technologie	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

**Výpočet koeficientu  $K_4$** 

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	N	2,40	100	1,54	3,70
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70

16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	N	5,60	100	1,54	8,62
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,03
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0103</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9314
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8769
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0103
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1120
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 166,48</b>
<b>Plná cena:</b> 9 013,93 m <sup>3</sup> * 3 166,48 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>28 542 429,07 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 154 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 146 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 300 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 154 / 300 = 51,3 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 51,3 % / 100)	= 0,487

**Objekt bydlení - zjištěná cena** = **13 900 162,96 Kč**

## 2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

### 2.1 Dílna

#### 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

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
-------	--------	-------------------

nadzemí  $6,00 \cdot 4,50 = 27,00$

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
nadzemí	27,00 m <sup>2</sup>	2,70 m

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
nadzemí	$(6,00 \cdot 4,50) \cdot (2,70)$	=	72,90 m <sup>3</sup>
krov	$6,00 \cdot 4,50 \cdot 1,50/2$	=	20,25 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemí	NP	72,90 m <sup>3</sup>
krov	Z	20,25 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		93,15 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

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

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	N	8,10	100	1,54	12,47
6. Klempířské práce	N	1,70	100	1,54	2,62
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	N	1,10	100	1,54	1,69
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					102,05
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					1,0205

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0205
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 382,23</b>
<b>Plná cena:</b> 93,15 m <sup>3</sup> * 2 382,23 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>221 904,72 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 54 / 80 = 67,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 67,5 % / 100) \* 0,325

**Dílna - zjištěná cena** = **72 119,03 Kč**

## 2.2 Venkovní úpravy

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

#### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Objekt bydlení	13 900 162,96 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>13 900 162,96 Kč</b>

#### Ocenění

Cena staveb celkem:

13 900 162,96

5,00 % z ceny staveb

\* 0,0500

**Venkovní úpravy - zjištěná cena** = **695 008,15 Kč**

## 3. Ocenění pozemků

### 3.1 Pozemek stavební

#### Metoda tříd polohy

#### Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]
stavební pozemky	10/1,36,37/1,37/2,48,50/1,54,59/2	77 642
<b>Celková výměra oceňovaných pozemků</b>		<b>77 642 m<sup>2</sup></b>

#### Hlavní stavba na pozemku stojící

Reprodukční cena:

53 583 686,13 Kč

Zastavěná plocha hlavní stavbou:

672 m<sup>2</sup>

Využití pozemku pro stavbu

#### Tabulka tříd polohy

Název klíče	Třída	Popis
I - Všeobecná situace	2	stavební území malých a středních vesnic,

II - Intenzita využití pozemku	2	okrajové části malých měst obytné resp. rodinné domy bez zvláštního komfortu, 2-3 podlaží, průmyslové stavby s nepatrným technickým vybavením
III - Dopravní relace k velkoměstu	2	objekty na okraji velkoměstských aglomerací, malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné
IV - Obytný sektor	2	obytné budovy bez individuálního uspořádání, málo komfortu, malé a střední obce, omezené nákupní a kulturní možnosti, podprůměrné oslunění, malý rozhled, prosté zahrady u rodinných domů
V - Průmysl, administrativa, prodej	2	sklady pro neskladný materiál, suroviny, prefabrikáty, vozidla, dílny ručních prací (truhlář, klepíř, malíř)
VI - Povyšující faktory	nejsou	
VII - Redukující faktory	1	
<b>Výsledná třída polohy:</b>	<b>1,00</b>	

#### Výpočet ceny

Podíl ceny stavebního pozemku z celkové ceny:	5,00 %
Výměra stavebního pozemku:	2 016 m <sup>2</sup>
Cena stavebního pozemku: $(53\,583\,686,13 \text{ Kč} * 5,00 \%) / (100,00 \% - 5,00 \%) =$	2 820 194,01 Kč
Jednotková cena stavebního pozemku:	$2\,820\,194,01 \text{ Kč} / 2\,016 = 1\,398,91 \text{ Kč/m}^2$
Výměra ostatních pozemků:	75 626 m <sup>2</sup>
Jednotková cena ostatních pozemků:	$1\,398,91 * 0,15 = 209,84 \text{ Kč/m}^2$
Cena ostatních pozemků:	15 869 359,84 Kč

Průměrná jednotková cena pozemku:

240,7

1 Kč/m<sup>2</sup>

**Výsledná cena**

**= 18 689 553,85 Kč**

## 4. Výnosové ocenění

### 4.1 Areál Oltyně

Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi s databází realizovaných obchodů v tomto regionu. Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí.

Objekt není v současné době dlouhodobě pronajat. Ostatní nemovitosti které tvoří doplňkové služby a tvoří zázemí celého areálu, jsou s hlavní budovou provozně propojeny a neunesou samostatný výnos. Okolní pozemky tvoří zázemí provozních budov. Z tohoto důvodu jsou předloženy a použity výnosy



konečné. Ve výpočtu je použit ukazatel pronajímatelnosti 95% s ohledem na případný pronájem celku..”

Náklady na údržbu a amortizaci jsou stanoveny procentem z reprodukčních cen tak aby tato hodnota odpovídala návratnosti investic s ohledem na současné hospodářské ukazatele provozních nemovitostí na běžném trhu.

### Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní užitné prostory	Celek	12	123 333	123 333	1 480 000	7,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>1 480 000</b>	

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	12
Reprodukční cena	RC	Kč	53 583 686
<b>Výnosy</b> (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> * ro k)	123 333
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 480 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 406 000
<b>Náklady</b> (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	13 280
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	26 792
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	535 837
Správa nemovitosti	0,16 % * RC	Kč/rok	85 734
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	661 643
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	744 357
Míra kapitalizace		%	7,50
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>9 924 760</b>

## 5. Porovnávací ocenění

### 5.1 Zámek Opařany

#### Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	5 041,00 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	16 676,99 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	1 232,96 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	77 642,00 m <sup>2</sup>

#### Popisy porovnatelných nemovitostí Komařice

Renesanční zámek pochází z poloviny 14. století a zastavěná plocha spolu s hospodářskými budovami s nádvořím činí 9 289 m<sup>2</sup>. Ostatní pozemky tvoří 435 728 m<sup>2</sup>. Zámek je dvoupatrová budova, kterou tvoří dvě křídla s hranolovitou věží a kaplí Sv. Bernarda. Zámek se pyšní bohatou historií a je významnou památkou Jižních Čech - viz! August Sedláček: Hradky a zámky a tvrze Království českého. Rozsáhlá rekonstrukce je nezbytná a vzhledem k tomu, že jeho rekonstrukce je i sledovanou prioritou Jižních Čech, dá se předpokládat podpora úřadů i obce (grantové projekty). Komařice jsou obcí 12 km vzdálenou od Českých Budějovic, usazenou v pěkné krajině, historicky doloženou v letech 1346 - 49

### Škvořetice

K prodeji novorenesanční zámek stojí na severozápadním okraji jihočeské obce Škvořetice, okres Strakonice. Zámek je čtyřkřídlá, dvoupatrová budova obdélníkového půdorysu s nádvořím uprostřed. V jižním průčelí je vchod vysokou branou. V severozápadním rohu vystupuje třípatrová věž s pavlačí ve výši druhého patra. U zámku je park. Zámek ve velmi dobrém technickém stavu, byl využíván jako školící středisko do roku 1998. Součástí objektu bývalá kovárna, ovčín a stodola. K zámku patří přilehlé pozemky a rybník. Celková plocha pozemků 67,76 hektarů, zastavěná plocha zámku a staveb 0,89 hektarů, rybník Starka 2,05 hektarů, ostatní plochy včetně zahrady, orné půdy a jiných ploch 64,81 hektarů. Objekt byl bývalým uživatelem udržován v dobrém technickém stavu, byla prováděna údržba střechy, fasád, oken apod. Centrální ústřední vytápění, rozvod vody, dřevěné podlahy s linoelem – pod ním původní podlahy zachovány, kazetové stropy natřeny olejovými nátěry. Zachovalé hlavní vstupní schodiště. Elektro a voda v objektu funkční. Voda obecní a z vlastní studny, odpady svedeny do vlastní jímky s přepadem do trativodu. Celá nemovitost je ihned k dispozici

### Libějovice

barokního zámku s parkem o výměře 440 000 m<sup>2</sup> v jihočeské obci Libějovice, historie zámku sahá do roku 1696 a dokončený byl Josefem Schwarzenberkem v roce 1816 včetně krajinářského parku se 100 druhy dřevin. Dva objekty, původní zámek o rozměrech 63 m x 27 m s atriem a balkony na severní a jižní straně z roku 1816, nový zámek (církevní škola s kaplí) o rozměrech 40 m x 8,5 m z roku 1924 k rekonstrukci s mnohočetným využitím i s pomocí evropských dotací. Park s listnatými stromy, loukou, rybníkem a stavbou hospodářských budov navazuje na poutní cestu z Újezdu na Lomec.

### Srovnatelné nemovitosti

**Název:** Komařice

**Lokalita:** České Budějovice

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,15
K6 Vliv pozemku	0,80

K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>			<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
Redukce pramene ceny - nabídka;			0,70	3 225
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>	
2 730,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	12 508 200 Kč	4 582 Kč/m <sup>2</sup>	

<b>Název: Škvořetice</b>				
<b>Lokalita</b> okres Strakonice				
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		0,85		
K2 Velikosti objektu		1,05		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,05		
K6 Vliv pozemku		0,85		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>			<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
Redukce pramene ceny - nabídka;			0,80	13 105
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>	
1 860,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	30 600 000 Kč	16 452 Kč/m <sup>2</sup>	

<b>Název: Libějovice</b>				
<b>Lokalita</b> okres Strakonice				
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		0,85		
K2 Velikosti objektu		0,80		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		0,90		
K5 Celkový stav		1,10		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>			<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
Redukce pramene ceny - nabídka;			0,67	3 815
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>	
4 500,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	25 500 000 Kč	5 667 Kč/m <sup>2</sup>	

<b>Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy</b>		
Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	3 225 Kč/m <sup>2</sup>	
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	6 715 Kč/m <sup>2</sup>	
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	13 105 Kč/m <sup>2</sup>	
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	6 715 Kč/m <sup>2</sup>	

Celková užitná plocha oceňované nemovitosti  
Výsledná porovnávací hodnota

5 041,00 m<sup>2</sup>  
33 850 315 Kč

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

<b>1. Ocenění staveb</b>	
1.1 Objekt bydlení	12 427 269,00 Kč
<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2.1 Pozemky	20 759 918,00 Kč
<b>3. Ocenění trvalých porostů</b>	
3.1	34 091,00 Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Ocenění staveb nákladovou metodou</b>	
1.1 Skladová stavba na st. 48	1 496 080,00 Kč
1.2 Zemědělská stavba na st.37/1	2 852 701,00 Kč
1.3 Myslivna na p.č. st. 36	1 822 965,00 Kč
1.4 Objekt bydlení	13 900 163,00 Kč
	<hr/> 20 071 909,00 Kč
<b>2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou</b>	
2.1 Dílna	72 119,00 Kč
2.2 Venkovní úpravy	695 008,00 Kč
	<hr/> 767 127,00 Kč
<b>3. Ocenění pozemků</b>	
3.1 Pozemek stavební	18 689 554,00 Kč
<b>4. Výnosové ocenění</b>	
4.1 Administrativní budova	9 924 760,00 Kč
<b>5. Porovnávací ocenění</b>	
5.1 Zámek Opařany	33 850 315,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	33 850 315 Kč
Výnosová hodnota	9 924 760 Kč
Věcná hodnota	39 528 589 Kč
Hodnota pozemku	18 689 554 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	33 221 278 Kč

### Obvyklá cena

**33 000 000 Kč**

slovy: Třicetřímilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.8

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny

#### Analýza ocenění

Pro stanovení odhadu tržní hodnoty se vycházelo z obecně užívaných metod, tj. metody věcné, výnosové a

porovnávací, jejichž charakteristika je uvedena v úvodu. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před rozhodnutím, které metody použijeme, provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací.

Výsledný odhad tržní hodnoty je platný za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje volný bez dalších výdajů na vyklizení a vyprázdnění a jeho technický stav se v žádném případě zásadně nezhorší (bude odpovídat běžnému opotřebení).

Z výše uvedeného přehledu vyplývá podstatný rozdíl v hodnotách zjištěných věcnou, výnosovou a porovnávací metodou. Věcné hodnota zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou.

Výnosová metoda u těchto typů nemovitostí nedopovídá zadání.

Nejllepší přehled o provozních objektech dává metoda porovnávací, která vyjadřuje tržní hodnotu stavby.

V tomto případě se jedná o provozní a obytné objekty s provozními prostory běžné vybavenosti.

**Obvyklá cena:**  
**33 000 000,- Kč**

slovy: třicetřímiliony Kč

#### **Závěr**

#### **Výsledné hodnocení**

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, bylo provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé. V konečné analýze ceny se přiklání k hodnotě porovnávací, která vystihuje nejlépe stav cenové hladiny na trhu s obdobnými nemovitostmi. Pro její použití je v současné době dostatek podkladů.

V Žebráku 24. 4. 2014

Luboš Šimůnek

Pražská 120

267 53 Žebrák

Telefon: 604868833

e-mail: simunek.simunek@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 237-3905-2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 237-2014.



## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

