

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 0550-125/12

Zemědělská usedlost č.p. 20, vedlejší stavby, studna a pozemky v obci Horšovský Týn, k.ú. Semošice, okr Domažlice, kraj Plzeňský – ocenění ½ vlastnického podílu

Nedílnou součástí tohoto posudku je dodatek č.1



**Účel ocenění:** Exekuční řízení (ocenění stávajícího stavu)

**Objednatel :** Exekutorský úřad Praha-východ soudní exekutor JUDr. Ivo Ebert  
Milešovská 1326/4, 130 00 Praha

**Zhotovitel:** Ing. Alena Kováčová  
Sokolovská 1036/85, 323 00 Plzeň  
IČ: 67874312 telefon: 603143616 e-mail: kovacova@pilsfree.net

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>OBVYKLÁ CENA</b> | <b>355 000 Kč</b> |
|---------------------|-------------------|

Datum místního šetření: 17.12.2012 Stav ke dni : 17.12.2012

Počet stran: 26 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

V Plzni, dne 28.12.2012

Ing. Alena Kováčová



## A. NÁLEZ

### Znalecký úkol:

Stanovení ceny obvyklé nemovitosti pro účely exekučního řízení

Veškeré uvedené nemovitosti jsou dislokovány v obci Horšovský Týn, k.ú.Semošice, okr.Domažlice a vedeny na LV č.43

### Základní informace:

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Horšovský Týn, k.ú. Horšov  
Adresa nemovitosti: Semošice 20, 346 01 Horšovský Týn

### Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastníci stavby: Bohuslav Komárek, Semošice 20, 346 01 Horšovský Týn, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2  
Anna Komárková, Semošice 20, 346 01 Horšovský Týn, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2  
Vlastníci pozemku: Bohuslav Komárek, Semošice 20, 346 01 Horšovský Týn, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2  
Anna Komárková, Semošice 20, 346 01 Horšovský Týn, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

### Přehled podkladů:

- výpis z Katastru nemovitostí LV 43 vedený u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Domažlice, pro k.ú.Semošice ze dne 11.12.2012
- kopie katastrální mapy ze dne 20.11. 2012
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

Místní šetření bylo provedeno za přítomnosti vlastníků p. Anna Komárkové a p. Bohuslava Komárka.

### Místopis

Obec Semošice je část města Horšovský Týn v okrese Domažlice.Nachází se asi 4 km na východ od Horšovského Týna. Prochází tudy železniční trať Staňkov-Poběžovice a silnice I/26. V obci Semošice se nachází pouze restaurace. Rozsáhlá občanská vybavenost se nachází v Horšovském Týně. Dopravní spojení je vlakem a autobusem.

| Současný stav                            |  |   | Budoucí stav |   |  |
|--|--|---|--------------|---|--|
| Okolí:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna  | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | Okolí :      | <input type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                       |
|  | <input type="checkbox"/> ostatní   | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                     |              | <input type="checkbox"/> ostatní                            | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                          |
| Přípojky:                                | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda                                    | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | Přípojky:    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace |
| veř. / vl.                               | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro                                 | <input type="checkbox"/> plyn   | veř. / vl.   | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> plyn                                  |
|  |  | <input type="checkbox"/> telefon  |              |   | <input type="checkbox"/> telefon                               |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD   | <input checked="" type="checkbox"/> železnice                             |              | <input checked="" type="checkbox"/> autobus                 |  |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř  |   |              | <input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř                 |  |
| Polooha v obci:                          | širší centrum - zástavba RD  |   |              |   |  |
| <b>Přístup k pozemku</b>                 | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace |   |              |   |  |

### Celkový popis:

Oceňovaná nemovitosti se nacházejí na zastavěné části obce Semošice, v těsné blízkosti malé návsi. Přístup k nemovitostem je odbočkou, asfaltová komunikace, ze silnice I/26 procházející obcí směrem na Horšovský Týn. Okolní zástavba je rodinnými domy. Pozemek, na kterém je nemovitost

umístěna je oplocený, roviný. Na pozemku se vyskytuje několik dalších staveb (stodola, chlévy, kurník) a studna. Za stodolou je zahrada s ovocnými stromy.

#### **Silné stránky**

- klidná část obce
- dobrá dopravní dostupnost
- možnost parkování
- možnost napojení na plyn
- zahrada

#### **Slabé stránky**

- objekty v neudržovaném stavu
- větší množství nevyužitých vedlejších staveb
- severní část domu přímo u komunikace
- technické vybavení domu zastaralé

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

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí                      | <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)   | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kořaudací      | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kořaudací           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace  |

Komentář: Nebyla zjištěna žádná rizika spojená s právním stavem nemovitosti.

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

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
|--|--|

Komentář: Nebyla zjištěna žádná rizika spojená s umístěním nemovitosti.

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- Zástavní právo
- Exekuce

Komentář: Omezení vlastnického práva je dle zápisu v KN : exekučním příkazem k prodeji nemovitosti, nařízením exekuce - Komárek Bohuslav, zástavním právem exekutorským  
Uvedená omezení nemají vliv na stanovení ceny obvyklé pro potřeby tohoto ocenění. Tato omezení zanikají nejpozději prodejem nemovitosti.

#### **Ostatní rizika:**

- Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Nebyla zjištěna žádná další rizika.

## B. OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### 1. Ocenění pozemků

##### 2.1 Pozemky

#### 2. Ocenění trvalých porostů

##### 3.1 Ovocné dřeviny

### Obsah tržního ocenění majetku:

#### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

##### 1.1 Stodola

##### 1.2 Objekt bydlení č.p. 20

#### 2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

##### 2.1 Studna

##### 2.2 Chlív IV

##### 2.3 Chlív III

##### 2.4 Kurník

##### 2.5 Chlív II

##### 2.6 Chlív I

#### 3. Porovnávací ocenění

##### 3.1 Zemědělská usedlost včetně příslušenství a pozemků

## C. OCENĚNÍ

### 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. 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. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Ocenění pozemků

#### 1.1 Pozemky

##### Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

|   |      |
|---|------|
| 2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.): | -3 % |
| 2.11. Možnost napojení na plynovod:   | 10 % |

Úprava cen: 7 %

Zdůvodnění použití přírážek a srážek:

Poloha hodnocena jako standardní.

|  |        |
|--|--------|
| Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)  | 0,5140 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): | 2,1220 |

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

| Zatřídění   | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koef. | $K_i$  | $K_p$  | Úprava<br>[%] | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---|------------------------------------|-------|--------|--------|---------------|-----------------------------------|
| <b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>             |                                    |       |        |        |               |                                   |
| § 28 odst. 1 a 2  | 64,26                              | 1,00  | 2,1220 | 0,5140 | 7,00          | 75,00                             |
| <b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b> |                                    |       |        |        |               |                                   |
| § 28 odstavec 5   | 64,26                              | 0,40  | 2,1220 | 0,5140 | 7,00          | 30,00                             |

| Typ                       | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]   |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------|
| § 28 odst. 1 a 2          | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 306               | 1 475,00                    | 75,00                              | 110 625,-      |
| § 28 odstavec 5           | zahrada                       | 307               | 642,00                      | 30,00                              | 19 260,-       |
| Stavební pozemky - celkem |                               |                   |                             |                                    | 129 885,-      |
|                           |                               |                   |                             |                                    | = 129 885,- Kč |

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 2

Pozemky - zjištěná cena = 64 942,50 Kč

### 2. Ocenění trvalých porostů

#### 2.1 Ovocné dřeviny

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

|                        |                |           |
|------------------------|----------------|-----------|
| Celková cena pozemku:  | Kč             | 19 260,00 |
| Celková výměra pozemku | m <sup>2</sup> | 642       |

|   |                |          |
|---|----------------|----------|
| Celková pokravná plocha trvalých porostů:                     | m <sup>2</sup> | 300      |
| Cena pokravné plochy porostů                                  | Kč             | 9 000,00 |
| Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokravné plochy porostů: | *              | 0,045    |
| Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:                    | =              | 405,00   |

|                                 |   |                 |
|---------------------------------|---|-----------------|
| <b>Ovocné dřeviny - celkem:</b> |   | <b>405,- Kč</b> |
|                                 | = | <b>405,- Kč</b> |

#### Výpočet vlastnického podílu:

|                                       |   |                  |
|---------------------------------------|---|------------------|
| Úprava ceny vlastnickým podílem       | * | 1 / 2            |
| <b>Ovocné dřeviny - zjištěná cena</b> |   | <b>202,50 Kč</b> |

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

##### Rekapitulace výsledných cen

|   |  |                     |
|---|--|---------------------|
| <b>1. Ocenění pozemků</b>                 |  |                     |
| 1.1. Pozemky                              |  | 64 942,50 Kč        |
| <b>1. Ocenění pozemků celkem</b>          |  | <b>64 942,50 Kč</b> |
| <b>2. Ocenění trvalých porostů</b>        |  |                     |
| 2.1. Ovocné dřeviny                       |  | 202,50 Kč           |
| <b>2. Ocenění trvalých porostů celkem</b> |  | <b>202,50 Kč</b>    |
| <b>Celkem</b>                             |  | <b>65 145,00 Kč</b> |

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **65 145,00Kč**

#### Ocenění majetku obecnou metodikou:

##### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

###### 1.1 Stodola

###### Popis:

Objekt je stejného stáří jako rodinný dům. Je umístěn v západní části pozemku. jedná se o samostatně stojící nepodsklepený objekt. Údržba objektu je zanedbaná. V současnosti je využíván spíše k umístění různých strojů a zařízení. Objektem je průjezd do zahrady umístěné za stodolou. konstrukce a vybavení jsou uvedeny ve výpočtu.

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Budova § 3                            | S. skladování a manipulace |
| Svislá nosná konstrukce               | zděná                      |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1252                       |

**Výpočet jednotlivých ploch:**

| Název | Plocha      |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|-------------|---|-------------------|
| I.NP  | 11,50*27,50 | = | 316,25            |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

| Název  | Zastavěná plocha      | Konstr. výška | Součin   |
|--------|-----------------------|---------------|----------|
| I.NP   | 316,25 m <sup>2</sup> | 3,92 m        | 1 239,70 |
| Součet | 316,25                |               | 1 239,70 |

**Průměrná výška podlaží:**

$$PVP = 1\,239,70 / 316,25 = 3,92 \text{ m}$$

**Průměrná zastavěná plocha podlaží:**

$$PZP = 316,25 / 1 = 316,25 \text{ m}^2$$

**Obestavěný prostor:****Výpočet jednotlivých výměr:**

| Název | Obestavěný prostor   |   | [m <sup>3</sup> ]       |
|-------|----------------------|---|-------------------------|
| I.NP  | (11,50*27,50)*(3,92) | = | 1 239,70 m <sup>3</sup> |
| Z     | 316,25*5,45/2        | = | 861,78 m <sup>3</sup>   |

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

| Název                               | Typ | Obestavěný prostor            |
|-------------------------------------|-----|-------------------------------|
| I.NP                                | NP  | 1 239,70 m <sup>3</sup>       |
| Z                                   | NP  | 861,78 m <sup>3</sup>         |
| <b>Obestavěný prostor - celkem:</b> |     | <b>2 101,48 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 včetně zemních prací | kamenné bez izolací        | P                   | 100      |
| 2. Svislé konstrukce            | zděné tl. 45 cm a více     | S                   | 100      |
| 3. Stropy                       | chybí                      | C                   | 100      |
| 4. Krov, střecha                | dřevěný vázaný             | S                   | 100      |
| 5. Krytiny střech               | pozinkovaný plech          | S                   | 100      |
| 6. Klempířské konstrukce        | pozinkovaný plech          | S                   | 100      |
| 7. Úprava vnitřních povrchů     | jednovrstvé vápenné omítky | S                   | 100      |
| 8. Úprava vnějších povrchů      | vápenná omítka             | S                   | 100      |
| 9. Vnitřní obklady keramické    |                            | X                   | 100      |

|                                 |                 |   |     |
|---------------------------------|-----------------|---|-----|
| 10. Schody                      | chybí           | C | 100 |
| 11. Dveře                       | chybí           | C | 100 |
| 12. Vrata                       | dřevěná         | S | 100 |
| 13. Okna                        | chybí           | C | 100 |
| 14. Povrchy podlah              | cementový potěr | S | 100 |
| 15. Vytápění                    |                 | X | 100 |
| 16. Elektroinstalace            | chybí           | C | 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 vybavení |                 | X | 100 |
| 24. Výtahy                      |                 | X | 100 |
| 25. Ostatní                     | chybí           | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra      |                 | X | 100 |

#### Výpočet koeficientu $K_4$ :

| Konstrukce, vybavení                | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy včetně zemních prací     | P                   | 13,20          | 100      | 0,46       | 6,07                |
| 2. Svislé konstrukce                | S                   | 30,40          | 100      | 1,00       | 30,40               |
| 3. Stropy                           | C                   | 13,80          | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 4. Krov, střecha                    | S                   | 7,00           | 100      | 1,00       | 7,00                |
| 5. Krytiny střech                   | S                   | 2,90           | 100      | 1,00       | 2,90                |
| 6. Klempířské konstrukce            | S                   | 0,70           | 100      | 1,00       | 0,70                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů         | S                   | 4,20           | 100      | 1,00       | 4,20                |
| 8. Úprava vnějších povrchů          | S                   | 2,90           | 100      | 1,00       | 2,90                |
| 9. Vnitřní obklady keramické        | X                   | 0,00           | 100      | 1,00       | 0,00                |
| 10. Schody                          | C                   | 1,80           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 11. Dveře                           | C                   | 2,40           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 12. Vrata                           | S                   | 3,00           | 100      | 1,00       | 3,00                |
| 13. Okna                            | C                   | 3,40           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 14. Povrchy podlah                  | S                   | 2,90           | 100      | 1,00       | 2,90                |
| 15. Vytápění                        | X                   | 0,00           | 100      | 1,00       | 0,00                |
| 16. Elektroinstalace                | C                   | 5,80           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 17. Bleskosvod                      | C                   | 0,40           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 18. Vnitřní vodovod                 | X                   | 0,00           | 100      | 1,00       | 0,00                |
| 19. Vnitřní kanalizace              | X                   | 0,00           | 100      | 1,00       | 0,00                |
| 20. Vnitřní plynovod                | X                   | 0,00           | 100      | 1,00       | 0,00                |
| 21. Ohřev teplé vody                | X                   | 0,00           | 100      | 1,00       | 0,00                |
| 22. Vybavení kuchyní                | X                   | 0,00           | 100      | 1,00       | 0,00                |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení     | X                   | 0,00           | 100      | 1,00       | 0,00                |
| 24. Výtahy                          | X                   | 0,00           | 100      | 1,00       | 0,00                |
| 25. Ostatní                         | C                   | 5,20           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 26. Instalační pref. jádra          | X                   | 0,00           | 100      | 1,00       | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů |                     |                |          |            | 60,07               |



**Ocenění:**

|   |                      |   |         |
|---|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 2)                                      | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 2 231,- |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4)               |                      | * | 0,9390  |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP)                         |                      | * | 0,9409  |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP)                         |                      | * | 0,8357  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu)             |                      | * | 0,6007  |
| Položový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce) |                      | * | 1,0000  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP)  |                      | * | 2,1220  |

|                        |  |   |                 |
|------------------------|--|---|-----------------|
| Základní cena upravená | [Kč/m <sup>3</sup> ]                                 | = | 2 099,72        |
| Plná cena:             | 2 101,48 m <sup>3</sup> * 2 099,72 Kč/m <sup>3</sup> | = | 4 412 519,59 Kč |

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

|  |  |   |                      |
|--|--|---|----------------------|
| Stáří (S): 200 roků  |  |   |                      |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků               |  |   |                      |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 210 roků            |  |   |                      |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 200 / 210 = 95,238 % |  | - | 4 202 395,41 Kč      |
|  |  | - | <u>210 124,18 Kč</u> |

**Výpočet vlastnického podílu:**

|                                 |  |   |                      |
|---------------------------------|--|---|----------------------|
| Úprava ceny vlastnickým podílem |  | * | 1 / 2                |
| Stodola - zjištěná cena         |  | = | <u>105 062,09 Kč</u> |

**1.2 Objekt bydlení č.p. 20****Popis:**

Jedná se objekt pro bydlení patřící k původní zemědělské usedlosti. Objekt je přízemní, nepodsklepený s nevyužitým půdním prostorem. Stáří objektu je odhadováno na 200 let. V 70. letech minulého století proběhla částečná rekonstrukce domu.

V přízemí objektu se nachází zádveří, prádelna, chodba, kuchyně, 2 pokoje a koupelna s umyvadlem, vanou a splachovacím WC.

Objekt má zanedbanou údržbu. Vybavení a konstrukce jsou uvedeny ve výpočtu. Objekt je napojen na rozvod veřejného el. proudu světelného i motorového, ne rozvod vody z vlastní studny a je odkanalizován do jímky. Vytápění je ústřední, kotlem na tuhá paliva. Ohřev TUV je el. bojlerem.

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

|  |  |
|--|--|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 5, typ A   |
| Svislá nosná konstrukce:                   | zděná  |
| Podsklepení:                               | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkrovní:                                 | nemá podkrovní   |
| Střecha:                                   | se šikmou nebo strmou střechou                             |
| Počet nadzemních podlaží:                  | s jedním nadzemním podlažím                                |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:      | 111  |

**Výpočet jednotlivých ploch:**

| Název | Plocha     |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|------------|---|-------------------|
| 1.NP  | 8,10*18,95 | = | 153,50            |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

| Název | Zastavěná plocha      | Konstr. výška |
|-------|-----------------------|---------------|
| I.NP  | 153,50 m <sup>2</sup> | 2,78 m        |

### Obestavěný prostor:

#### Výpočet jednotlivých výměř:

| Název      | Obestavěný prostor  | [m <sup>3</sup> ]     |
|------------|---------------------|-----------------------|
| I.NP       | (8,10*18,95)*(2,78) | 426,72 m <sup>3</sup> |
| zastřešení | 153,50*4,75/2       | 364,56 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor    |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| I.NP                         | NP  | 426,72 m <sup>3</sup> |
| zastřešení                   | Z   | 364,56 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 791,28 m <sup>3</sup> |

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

| Konstrukce                      | Provedení                            | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy                      | kamenné bez izolace                  | P                   | 100      |
| 2. Zdivo                        | smíšené zdivo o tl. 45-70 cm         | P                   | 100      |
| 3. Stropy                       | dřevěné povalové                     | S                   | 100      |
| 4. Střecha                      | krov dřevěný, vázaný                 | S                   | 100      |
| 5. Krytina                      | eternitové šablony                   | S                   | 100      |
| 6. Klempířské konstrukce        | pozinkovaný plech                    | S                   | 100      |
| 7. Vnitřní omítky               | vápenné, štukové                     | S                   | 100      |
| 8. Fasádní omítky               | vápenné                              | S                   | 100      |
| 9. Vnější obklady               | chybí                                | C                   | 100      |
| 10. Vnitřní obklady             | běžné keramické obklady              | S                   | 100      |
| 11. Schody                      | chybí                                | C                   | 100      |
| 12. Dveře                       | náplňové                             | S                   | 100      |
| 13. Okna                        | dřevěná dvojitá                      | S                   | 100      |
| 14. Podlahy obytných místností  | PVC,                                 | S                   | 100      |
| 15. Podlahy ostatních místností | keramická dlažba                     | S                   | 100      |
| 16. Vytápění                    | ústřední s kotlem na tuhá paliva     | S                   | 100      |
| 17. Elektroinstalace            | světelná a motorová                  | S                   | 100      |
| 18. Bleskosvod                  | chybí                                | C                   | 100      |
| 19. Rozvod vody                 | ocelové trubky, studená i teplá voda | S                   | 100      |
| 20. Zdroj teplé vody            | bojler                               | S                   | 100      |
| 21. Instalace plynu             | zemní plyn                           | S                   | 100      |
| 22. Kanalizace                  | jímka                                | S                   | 100      |
| 23. Vybavení kuchyně            | plynový sporák                       | S                   | 100      |
| 24. Vnitřní vybavení            | umyvadlo, vana, WC                   | S                   | 100      |

|             |   |             |      |      |      |    |    |   |       |     |
|-------------|---|-------------|------|------|------|----|----|---|-------|-----|
| 25. Záchod  | S | splachovací | 1,10 | 1,20 | 2,30 | 42 | 44 | S | 85,45 | 100 |
| 26. Ostatní | S | není        | 1,00 | 1,00 | 1,27 | 42 | 44 | C | 5,45  | 100 |

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

| Konstrukce, vybavení            | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|---------------------------------|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy                      | P                   | 8,20           | 100      | 0,46       | 3,77                |
| 2. Zdivo                        | P                   | 21,20          | 100      | 0,46       | 9,75                |
| 3. Stropy                       | S                   | 7,90           | 100      | 1,00       | 7,90                |
| 4. Střecha                      | S                   | 7,30           | 100      | 1,00       | 7,30                |
| 5. Krytina                      | S                   | 3,40           | 100      | 1,00       | 3,40                |
| 6. Klempířské konstrukce        | S                   | 0,90           | 100      | 1,00       | 0,90                |
| 7. Vnitřní omítky               | S                   | 5,80           | 100      | 1,00       | 5,80                |
| 8. Fasádní omítky               | S                   | 2,80           | 100      | 1,00       | 2,80                |
| 9. Vnější obklady               | C                   | 0,50           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 10. Vnitřní obklady             | S                   | 2,30           | 100      | 1,00       | 2,30                |
| 11. Schody                      | C                   | 1,00           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 12. Dveře                       | S                   | 3,20           | 100      | 1,00       | 3,20                |
| 13. Okna                        | S                   | 5,20           | 100      | 1,00       | 5,20                |
| 14. Podlahy obytných místností  | S                   | 2,20           | 100      | 1,00       | 2,20                |
| 15. Podlahy ostatních místností | S                   | 1,00           | 100      | 1,00       | 1,00                |
| 16. Vytápění                    | S                   | 5,20           | 100      | 1,00       | 5,20                |
| 17. Elektroinstalace            | S                   | 4,30           | 100      | 1,00       | 4,30                |
| 18. Bleskosvod                  | C                   | 0,60           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 19. Rozvod vody                 | S                   | 3,20           | 100      | 1,00       | 3,20                |
| 20. Zdroj teplé vody            | S                   | 1,90           | 100      | 1,00       | 1,90                |
| 21. Instalace plynu             | S                   | 0,50           | 100      | 1,00       | 0,50                |
| 22. Kanalizace                  | S                   | 3,10           | 100      | 1,00       | 3,10                |
| 23. Vybavení kuchyně            | S                   | 0,50           | 100      | 1,00       | 0,50                |
| 24. Vnitřní vybavení            | S                   | 4,10           | 100      | 1,00       | 4,10                |
| 25. Záchod                      | S                   | 0,30           | 100      | 1,00       | 0,30                |
| 26. Ostatní                     | C                   | 3,40           | 100      | 0,00       | 0,00                |

Součet upravených objemových podílů

78,62

### Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, 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               | P      | 8,20     | 100,00 | 0,46   | 3,77   | 4,80  | 200  | 210         | 95,24         | 4,5715  |
| 2. Zdivo                 | P      | 21,20    | 100,00 | 0,46   | 9,75   | 12,40 | 200  | 210         | 95,24         | 11,8098 |
| 3. Stropy                | S      | 7,90     | 100,00 | 1,00   | 7,90   | 10,05 | 200  | 210         | 95,24         | 9,5716  |
| 4. Střecha               | S      | 7,30     | 100,00 | 1,00   | 7,30   | 9,29  | 42   | 112         | 37,50         | 3,4838  |
| 5. Krytina               | S      | 3,40     | 100,00 | 1,00   | 3,40   | 4,32  | 42   | 47          | 89,36         | 3,8604  |
| 6. Klempířské konstrukce | S      | 0,90     | 100,00 | 1,00   | 0,90   | 1,14  | 42   | 47          | 89,36         | 1,0187  |
| 7. Vnitřní omítky        | S      | 5,80     | 100,00 | 1,00   | 5,80   | 7,38  | 42   | 50          | 84,00         | 6,1992  |
| 8. Fasádní omítky        | S      | 2,80     | 100,00 | 1,00   | 2,80   | 3,56  | 42   | 47          | 89,36         | 3,1812  |
| 10. Vnitřní obklady      | S      | 2,30     | 100,00 | 1,00   | 2,30   | 2,93  | 42   | 47          | 89,36         | 2,6182  |
| 12. Dveře                | S      | 3,20     | 100,00 | 1,00   | 3,20   | 4,07  | 42   | 50          | 84,00         | 3,4188  |
| 13. Okna                 | S      | 5,20     | 100,00 | 1,00   | 5,20   | 6,61  | 42   | 50          | 84,00         | 5,5524  |

|   |   |      |        |      |              |                    |    |    |                |        |
|---|---|------|--------|------|--------------|--------------------|----|----|----------------|--------|
| 14. Podlahy obytných místností              | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20         | 2,80               | 42 | 44 | 95,45          | 2,6726 |
| 15. Podlahy ostatních místností             | S | 1,00 | 100,00 | 1,00 | 1,00         | 1,27               | 42 | 44 | 95,45          | 1,2122 |
| 16. Vytápění                                | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20         | 6,61               | 42 | 47 | 89,36          | 5,9067 |
| 17. Elektroinstalace                        | S | 4,30 | 100,00 | 1,00 | 4,30         | 5,47               | 42 | 47 | 89,36          | 4,8880 |
| 19. Rozvod vody                             | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20         | 4,07               | 42 | 47 | 89,36          | 3,6370 |
| 20. Zdroj teplé vody                        | S | 1,90 | 100,00 | 1,00 | 1,90         | 2,42               | 42 | 44 | 95,45          | 2,3099 |
| 21. Instalace plynu                         | S | 0,50 | 100,00 | 1,00 | 0,50         | 0,64               | 42 | 47 | 89,36          | 0,5719 |
| 22. Kanalizace                              | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10         | 3,94               | 42 | 47 | 89,36          | 3,5208 |
| 23. Vybavení kuchyně                        | S | 0,50 | 100,00 | 1,00 | 0,50         | 0,64               | 42 | 44 | 95,45          | 0,6109 |
| 24. Vnitřní vybavení                        | S | 4,10 | 100,00 | 1,00 | 4,10         | 5,21               | 42 | 47 | 89,36          | 4,6557 |
| 25. Záchod                                  | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30         | 0,38               | 42 | 47 | 89,36          | 0,3396 |
| <b>Součet upravených objemových podílů:</b> |   |      |        |      | <b>78,62</b> | <b>Opotřebení:</b> |    |    | <b>85,6109</b> |        |

#### Ocenění:

|  |   |          |                        |
|--|---|----------|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 6):                                      | [Kč/m <sup>3</sup> ]                                    | =        | 2 290,-                |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |   | *        | 0,7862                 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): |   | *        | 1,0000                 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):  |   | *        | 2,1550                 |
| <b>Základní cena upravená</b>  | <b>[Kč/m<sup>3</sup>]</b>                               | <b>=</b> | <b>3 879,86</b>        |
| <b>Plná cena:</b>  | <b>791,28 m<sup>3</sup> * 3 879,86 Kč/m<sup>3</sup></b> | <b>=</b> | <b>3 070 055,62 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou:

|   |                        |
|---|------------------------|
| Opotřebení analytickou metodou: 85,6109 % |                        |
| Úprava ceny za opotřebení                 | - 2 628 302,25 Kč      |
|   | <b>= 441 753,37 Kč</b> |

#### Výpočet vlastnického podílu:

|   |                        |
|---|------------------------|
| Úprava ceny vlastnickým podílem               | * 1 / 2                |
| <b>Objekt bydlení č.p. 20 - zjištěná cena</b> | <b>= 220 876,69 Kč</b> |

## 2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

### 2.1 Studna

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Studna § 9                            |         |
| Typ studny:                           | kopaná  |
| Hloubka studny:                       | 14,00 m |
| Ruční čerpadlo:                       | 1 ks    |
| Elektrické čerpadlo:                  | 1 ks    |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 2222    |

#### Ocenění:

|   |                       |   |             |
|---|-----------------------|---|-------------|
| <b>Základní cena dle přílohy č. 10:</b> |                       |   |             |
| prvních 5,00 m hloubky:                 | 5,00 m * 1 950,- Kč/m | + | 9 750,- Kč  |
| druhých 5,00 m hloubky:                 | 5,00 m * 3 810,- Kč/m | + | 19 050,- Kč |
| další hloubka:                          | 4,00 m * 5 200,- Kč/m | + | 20 800,- Kč |

|   |                       |   |                      |
|---|-----------------------|---|----------------------|
| ruční čerpadlo:   | 1 ks * 2 772,- Kč/ks  | + | 2 772,- Kč           |
| elektrické čerpadlo:  | 1 ks * 11 990,- Kč/ks | + | 11 990,- Kč          |
| <b>Základní cena celkem:</b>  |                       | = | <b>64 362,- Kč</b>   |
| Přílohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): |                       | * | 1,0000               |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):   |                       | * | 2,3230               |
| <b>Plná cena:</b>   |                       | = | <b>149 512,93 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 200 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 210 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 200 / 210 = 95,238 \%$

- 142 393,12 Kč

= **7 119,81 Kč**

#### Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 2

**Stadna - zjištěná cena**

= **3 559,91 Kč**

## 2.2 Chlív IV

**Popis:**

Přízemní objekt navazující na chlív proti rodinnému domu. Údržba zanedbaná.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:

typ A

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

umožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1274

#### Výpočet jednotlivých ploch:

| Název | Plocha    |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|-----------|---|-------------------|
| I.NP  | 7,55*6,10 | = | 46,05             |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

| Název | Zastavěná plocha     | Konstr. výška |
|-------|----------------------|---------------|
| I.NP  | 46,05 m <sup>2</sup> | 2,69 m        |

#### Obestavěný prostor:

#### Výpočet jednotlivých výměr:

| Název | Obestavěný prostor |   | [m <sup>3</sup> ]     |
|-------|--------------------|---|-----------------------|
| I.NP  | (7,55*6,10)*(2,69) | = | 123,89 m <sup>3</sup> |
| Z     | 46,05*4,50         | = | 207,22 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor    |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| 1.NP                         | NP  | 123,89 m <sup>3</sup> |
| 2.                           | NP  | 207,22 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 331,12 m <sup>3</sup> |

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

| Konstrukce           | Provedení                   | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|-----------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy           | kamenné pasy                | S                   | 100      |
| 2. Obvodové stěny    | zděné tl 30 cm              | S                   | 100      |
| 3. Stropy            | dřevěné s rovným podhledem  | S                   | 100      |
| 4. Krov              | dřevěný umožňující podkroví | S                   | 100      |
| 5. Krytina           | tašková, pálená             | S                   | 100      |
| 6. Klempířské práce  | chybí                       | C                   | 100      |
| 7. Úprava povrchů    | vápená omítka               | S                   | 100      |
| 8. Schodiště         | chybí                       | C                   | 100      |
| 9. Dveře             | kovové                      | S                   | 100      |
| 10. Okna             | chybí                       | C                   | 100      |
| 11. Podlahy          | cihelná dlažba              | S                   | 100      |
| 12. Elektroinstalace | chybí                       | C                   | 100      |

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

| Konstrukce, vybavení                | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy                          | S                   | 6,20           | 100      | 1,00       | 6,20                |
| 2. Obvodové stěny                   | S                   | 30,40          | 100      | 1,00       | 30,40               |
| 3. Stropy                           | S                   | 19,30          | 100      | 1,00       | 19,30               |
| 4. Krov                             | S                   | 10,80          | 100      | 1,00       | 10,80               |
| 5. Krytina                          | S                   | 6,90           | 100      | 1,00       | 6,90                |
| 6. Klempířské práce                 | C                   | 1,90           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 7. Úprava povrchů                   | S                   | 4,90           | 100      | 1,00       | 4,90                |
| 8. Schodiště                        | C                   | 3,80           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 9. Dveře                            | S                   | 3,10           | 100      | 1,00       | 3,10                |
| 10. Okna                            | C                   | 1,00           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 11. Podlahy                         | S                   | 6,80           | 100      | 1,00       | 6,80                |
| 12. Elektroinstalace                | C                   | 4,90           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů |                     |                |          |            | 88,40               |

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8): [Kč/m<sup>3</sup>] = 1 250,-  
 Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu): \* 0,8840

|   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| Příslušný koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):        | * | 1,0000               |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):          | * | 2,1030               |
| <b>Základní cena upravená: [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                   | = | <b>2 323,82</b>      |
| <b>Finální cena:</b> $331,12 \text{ m}^3 * 2 323,82 \text{ Kč/m}^3$ | = | <b>769 463,28 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Stáří (S): 200 roků   |   |                     |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků                    |   |                     |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 210 roků                 |   |                     |
| Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 200 / 210 = 95,238 \%$ | - | 732 821,44 Kč       |
|   | = | <b>36 641,84 Kč</b> |

#### Výpočet vlastnického podílu:

|                                 |   |                     |
|---------------------------------|---|---------------------|
| Uprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 2               |
| <b>Chlév IV - zjištěná cena</b> | = | <b>18 320,92 Kč</b> |

### 2.3 Chlév III

#### Popis:

Přízemní objekt umístěný proti rodinnému domu, vedle kurníku. zanedbaná údržba

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 7:                  | typ A   |
| Svislá nosná konstrukce:              | zděná tl. nad 15 cm   |
| Podsklepení:                          | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny<br>1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                             | nemá podkroví   |
| Krov:                                 | umožňující zřízení podkroví                                   |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1274  |

#### Výpočet jednotlivých ploch:

| Název | Plocha    | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|-----------|-------------------|
| LNP   | 7,55*6,10 | = 46,05           |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

| Název | Zastavěná plocha     | Konstr. výška |
|-------|----------------------|---------------|
| LNP   | 46,05 m <sup>2</sup> | 2,65 m        |

#### Obestavěný prostor:

#### Výpočet jednotlivých výměr:

| Název | Obestavěný prostor   | [m <sup>3</sup> ]       |
|-------|----------------------|-------------------------|
| LNP   | $(7,55*6,10)*(2,65)$ | = 122,05 m <sup>3</sup> |
| Z     | $46,05*3,00/2$       | = 69,08 m <sup>3</sup>  |

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

|                              | Typ | Obestavěný prostor    |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| NP                           | NP  | 122,05 m <sup>3</sup> |
| Z                            | Z   | 69,08 m <sup>3</sup>  |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 191,13 m <sup>3</sup> |

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

| Konstrukce           | Provedení                    | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy           | kamenné pasy                 | S                   | 100      |
| 2. Obvodové stěny    | zděné tl 30 cm               | S                   | 100      |
| 3. Stropy            | dřevěné s rovným podhledem   | S                   | 100      |
| 4. Krov              | dřevěný umožňující podkrovní | S                   | 100      |
| 5. Krytina           | pálená taška                 | S                   | 100      |
| 6. Klempířské práce  | chybí                        | C                   | 100      |
| 7. Úprava povrchů    | vápená omítka                | S                   | 100      |
| 8. Schodiště         | chybí                        | C                   | 100      |
| 9. Dveře             | dřevěné svlakové             | P                   | 100      |
| 10. Okna             | chybí                        | C                   | 100      |
| 11. Podlahy          | cihelná dlažba               | S                   | 100      |
| 12. Elektroinstalace | chybí                        | C                   | 100      |

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

| Konstrukce, vybavení                | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy                          | S                   | 6,20           | 100      | 1,00       | 6,20                |
| 2. Obvodové stěny                   | S                   | 30,40          | 100      | 1,00       | 30,40               |
| 3. Stropy                           | S                   | 19,30          | 100      | 1,00       | 19,30               |
| 4. Krov                             | S                   | 10,80          | 100      | 1,00       | 10,80               |
| 5. Krytina                          | S                   | 6,90           | 100      | 1,00       | 6,90                |
| 6. Klempířské práce                 | C                   | 1,90           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 7. Úprava povrchů                   | S                   | 4,90           | 100      | 1,00       | 4,90                |
| 8. Schodiště                        | C                   | 3,80           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 9. Dveře                            | P                   | 3,10           | 100      | 0,46       | 1,43                |
| 10. Okna                            | C                   | 1,00           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 11. Podlahy                         | S                   | 6,80           | 100      | 1,00       | 6,80                |
| 12. Elektroinstalace                | C                   | 4,90           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů |                     |                |          |            | 86,73               |

### Ocenění:

|  |  |   |               |          |
|--|--|---|---------------|----------|
| Základní cena (dle příl. č. 8):                                      | [Kč/m <sup>3</sup> ]                               | = | 1 250,-       |          |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |  | * | 0,8673        |          |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): |  | * | 1,0000        |          |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):  |  | * | 2,1030        |          |
| Základní cena upravená: [Kč/m <sup>3</sup> ]                         |  |   | =             | 2 279,91 |
| Plná cena:   | 191,13 m <sup>3</sup> * 2 279,91 Kč/m <sup>3</sup> | = | 435 759,20 Kč |          |



**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 200 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 210 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 200 / 210 = 95,238 \%$ 

- 415 008,35 Kč

= 20 750,85 Kč

**Výpočet vlastnického podílu:**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* P 1 / 2

**Článek III - zjištěná cena**

= 10 375,43 Kč

**2.4 Kurník**

Popis:

Objekt je umístěn v jižní části pozemku, proti rodinnému domu. Je přízemní, nepodsklepený. Dříve sloužil jako kurník, dnes není využíván. Stáří je rovněž okolo 300 let, údržba je zanedbaná.

**Zařízení pro potřeby ocenění:**

Vedlejší stavba § 7:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkrovi:

nemá podkrovi

Krov:

neumožňující zřízení podkrovi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1274

**Výpočet jednotlivých ploch:**

| Název | Plocha     | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|------------|-------------------|
| LNP   | 10,35*3,40 | = 35,19           |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

| Název | Zastavěná plocha     | Konstr. výška |
|-------|----------------------|---------------|
| LNP   | 35,19 m <sup>2</sup> | 1,94 m        |

**Obestavěný prostor:****Výpočet jednotlivých výměř:**

| Název | Obestavěný prostor  | [m <sup>3</sup> ]      |
|-------|---------------------|------------------------|
| LNP   | (10,35*3,40)*(1,94) | = 68,27 m <sup>3</sup> |
| Z     | 35,19*2,05/2        | = 36,07 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor    |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| LNP                          | NP  | 68,27 m <sup>3</sup>  |
| Z                            | NP  | 36,07 m <sup>3</sup>  |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 104,34 m <sup>3</sup> |

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:**

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

| Konstrukce           | Provedení                      | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|--------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy           | kamenné pásy                   | S                   | 100      |
| 2. Obvodové stěny    | zděné tl. 15 - 30 cm           | S                   | 100      |
| 3. Stropy            | chybí                          | C                   | 100      |
| 4. Krov              | dřevěný neumožňující podkrovní | P                   | 100      |
| 5. Krytina           | pálená taška                   | S                   | 100      |
| 6. Klempířské práce  | chybí                          | C                   | 100      |
| 7. Úprava povrchů    | vápenná omítka                 | S                   | 100      |
| 8. Schodiště         |                                | X                   | 100      |
| 9. Dveře             | dřevěné svlakové               | P                   | 100      |
| 10. Okna             | chybí                          | C                   | 100      |
| 11. Podlahy          | dlažba cihelná                 | S                   | 100      |
| 12. Elektroinstalace | chybí                          | C                   | 100      |

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

| Konstrukce, vybavení                | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy                          | S                   | 7,10           | 100      | 1,00       | 7,10                |
| 2. Obvodové stěny                   | S                   | 31,80          | 100      | 1,00       | 31,80               |
| 3. Stropy                           | C                   | 19,80          | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 4. Krov                             | P                   | 7,30           | 100      | 0,46       | 3,36                |
| 5. Krytina                          | S                   | 8,10           | 100      | 1,00       | 8,10                |
| 6. Klempířské práce                 | C                   | 1,70           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 7. Úprava povrchů                   | S                   | 6,10           | 100      | 1,00       | 6,10                |
| 8. Schodiště                        | X                   | 0,00           | 100      | 1,00       | 0,00                |
| 9. Dveře                            | P                   | 3,00           | 100      | 0,46       | 1,38                |
| 10. Okna                            | C                   | 1,10           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 11. Podlahy                         | S                   | 8,20           | 100      | 1,00       | 8,20                |
| 12. Elektroinstalace                | C                   | 5,80           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů |                     |                |          |            | 66,04               |

**Ocenění:**

|  |                      |   |         |
|--|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 8):                                      | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 0,6604  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): |                      | * | 1,0000  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):  |                      | * | 2,1030  |

|                                |  |   |                      |
|--------------------------------|--|---|----------------------|
| <b>Základní cena upravená:</b> | [Kč/m <sup>3</sup> ]                               | = | <b>1 736,03</b>      |
| <b>Plná cena:</b>              | 104,34 m <sup>3</sup> * 1 736,03 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>181 137,37 Kč</b> |

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

|  |  |   |               |
|--|--|---|---------------|
| Stáří (S):                             | 200 roků                                       |   |               |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ):   | 10 roků  |   |               |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): | 210 roků                                       |   |               |
| Opotřebení:                            | 100 % * S / PCŽ = 100 % * 200 / 210 = 95,238 % | - | 172 511,61 Kč |

$$= \underline{\underline{8\,625,76\text{ Kč}}}$$

#### Výpočet vlastnického podílu:

Suma ceny vlastnickým podílem

$$* \quad 1/2$$

Kamatůk - zjištěná cena

$$= \underline{\underline{4\,312,88\text{ Kč}}}$$

### 2.5 Chlív II

Objekt

Objekt navazující na předchozí chlív. V současnosti je objekt využíván velmi málo, pouze jako sklad. Stáří objektu je jako rodinného domu, jeho údržba je zanedbaná.

#### Zastavení pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:

typ A

Stěna nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

umožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1274

#### Výpočet jednotlivých ploch:

| Název | Plocha    | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|-----------|-------------------|
| LNP   | 8,10*9,90 | = 80,19           |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

| Název | Zastavěná plocha     | Konstr. výška |
|-------|----------------------|---------------|
| LNP   | 80,19 m <sup>2</sup> | 2,78 m        |

#### Obestavěný prostor:

#### Výpočet jednotlivých výměr:

| Název | Obestavěný prostor | [m <sup>3</sup> ]       |
|-------|--------------------|-------------------------|
| LNP   | (8,10*9,90)*(2,78) | = 222,93 m <sup>3</sup> |
| Z     | 80,19*4,75/2       | = 190,45 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor          |
|------------------------------|-----|-----------------------------|
| LNP                          | NP  | 222,93 m <sup>3</sup>       |
| Z                            | NP  | 190,45 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <u>413,38 m<sup>3</sup></u> |

### Průběh a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

| Konstrukce           | Provedení                    | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy           | kamenné pásy                 | S                   | 100      |
| 2. Obvodové stěny    | smíšené zdivo tl. 45 cm      | S                   | 100      |
| 3. Stropy            | klenba                       | S                   | 100      |
| 4. Krov              | dřevěný umožňující podkrovní | S                   | 100      |
| 5. Krytina           | pálená taška                 | S                   | 100      |
| 6. Klempířské práce  | pozinkovaný plech            | S                   | 100      |
| 7. Úprava povrchů    | vápenná omítka               | S                   | 100      |
| 8. Schodiště         | chybí                        | C                   | 100      |
| 9. Dveře             | dřevěné svlakové             | P                   | 100      |
| 10. Okna             | kovová jednoduchá            | S                   | 100      |
| 11. Podlahy          | betonová                     | S                   | 100      |
| 12. Elektroinstalace | chybí                        | C                   | 100      |

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

| Konstrukce, vybavení                | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy                          | S                   | 6,20           | 100      | 1,00       | 6,20                |
| 2. Obvodové stěny                   | S                   | 30,40          | 100      | 1,00       | 30,40               |
| 3. Stropy                           | S                   | 19,30          | 100      | 1,00       | 19,30               |
| 4. Krov                             | S                   | 10,80          | 100      | 1,00       | 10,80               |
| 5. Krytina                          | S                   | 6,90           | 100      | 1,00       | 6,90                |
| 6. Klempířské práce                 | S                   | 1,90           | 100      | 1,00       | 1,90                |
| 7. Úprava povrchů                   | S                   | 4,90           | 100      | 1,00       | 4,90                |
| 8. Schodiště                        | C                   | 3,80           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 9. Dveře                            | P                   | 3,10           | 100      | 0,46       | 1,43                |
| 10. Okna                            | S                   | 1,00           | 100      | 1,00       | 1,00                |
| 11. Podlahy                         | S                   | 6,80           | 100      | 1,00       | 6,80                |
| 12. Elektroinstalace                | C                   | 4,90           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů |                     |                |          |            | 89,63               |

### Ocenění:

|  |                      |   |         |
|--|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 8):                                      | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 0,8963  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): |                      | * | 1,0000  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):  |                      | * | 2,1030  |

|                         |  |   |               |
|-------------------------|--|---|---------------|
| Základní cena upravená: | [Kč/m <sup>3</sup> ]                               | = | 2 356,15      |
| Plná cena:              | 413,38 m <sup>3</sup> * 2 356,15 Kč/m <sup>3</sup> | = | 973 985,29 Kč |

### Výpočet opotřebení lineární metodou:

|  |  |   |               |
|--|--|---|---------------|
| Stáří (S):                             | 200 roků                                       |   |               |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ):   | 10 roků  |   |               |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): | 210 roků                                       |   |               |
| Opotřebení:                            | 100 % * S / PCŽ = 100 % * 200 / 210 = 95,238 % | - | 927 604,11 Kč |

= 46 381,18 Kč

**Výpočet vlastnického podílu:**

Podíl na ceně vlastnickým podílem

\* 1/2

**Část II - zjištěná cena**

= 23 190,59 Kč

**2.6 Chlív I**

**Popis:**

Prizemní objekt navazující na objekt rodinného domu. V současnosti slouží jako kotelna, kde je umístěn kotel na tuhá paliva. Stáří objektu je jako rodinného domu. Údržba zanedbaná.

**Zařídění pro potřeby ocenění:**

Vedlejší stavba § 7:

typ A

Směla nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny  
1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

umožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1274

**Výpočet jednotlivých ploch:**

| Název | Plocha    |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|-----------|---|-------------------|
| LNP   | 8,10*9,85 | = | 79,78             |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

| Název | Zastavěná plocha     | Konstr. výška |
|-------|----------------------|---------------|
| LNP   | 79,78 m <sup>2</sup> | 2,78 m        |

**Obestavěný prostor:**

**Výpočet jednotlivých výměr:**

| Název | Obestavěný prostor |   | [m <sup>3</sup> ]     |
|-------|--------------------|---|-----------------------|
| LNP   | (8,10*9,85)*(2,78) | = | 221,80 m <sup>3</sup> |
| Z     | 79,78*4,75/2       | = | 189,48 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor          |
|------------------------------|-----|-----------------------------|
| LNP                          | NP  | 221,80 m <sup>3</sup>       |
| Z                            | NP  | 189,48 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <u>411,28 m<sup>3</sup></u> |

### 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           | kamenné pásy                 | S                   | 100      |
| 2. Obvodové stěny    | smíšené zdivo tl. 45 cm      | S                   | 100      |
| 3. Stropy            | klenba                       | S                   | 100      |
| 4. Krov              | dřevěný umožňující podkrovní | S                   | 100      |
| 5. Krytina           | pálená taška                 | S                   | 100      |
| 6. Klempířské práce  | pozinkovaný plech            | S                   | 100      |
| 7. Úprava povrchů    | vápenná omítka               | S                   | 100      |
| 8. Schodiště         | chybí                        | C                   | 100      |
| 9. Dveře             | dřevěné svlakové             | P                   | 100      |
| 10. Okna             | kovová jednoduchá            | S                   | 100      |
| 11. Podlahy          | betonová                     | S                   | 100      |
| 12. Elektroinstalace | světelná                     | S                   | 100      |

### Výpočet koeficientu $K_4$ :

| Konstrukce, vybavení                | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy                          | S                   | 6,20           | 100      | 1,00       | 6,20                |
| 2. Obvodové stěny                   | S                   | 30,40          | 100      | 1,00       | 30,40               |
| 3. Stropy                           | S                   | 19,30          | 100      | 1,00       | 19,30               |
| 4. Krov                             | S                   | 10,80          | 100      | 1,00       | 10,80               |
| 5. Krytina                          | S                   | 6,90           | 100      | 1,00       | 6,90                |
| 6. Klempířské práce                 | S                   | 1,90           | 100      | 1,00       | 1,90                |
| 7. Úprava povrchů                   | S                   | 4,90           | 100      | 1,00       | 4,90                |
| 8. Schodiště                        | C                   | 3,80           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 9. Dveře                            | P                   | 3,10           | 100      | 0,46       | 1,43                |
| 10. Okna                            | S                   | 1,00           | 100      | 1,00       | 1,00                |
| 11. Podlahy                         | S                   | 6,80           | 100      | 1,00       | 6,80                |
| 12. Elektroinstalace                | S                   | 4,90           | 100      | 1,00       | 4,90                |
| Součet upravených objemových podílů |                     |                |          |            | 94,53               |

### Ocenění:

|   |                      |   |         |
|---|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 8):                             | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):             |                      | * | 0,9453  |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce): |                      | * | 1,0000  |
| Koeficient změny cen staveb $K_1$ (příl. č. 38 - dle SKP):  |                      | * | 2,1030  |

|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| Základní cena upravená: [Kč/m <sup>3</sup> ]                  | = | 2 484,96        |
| Plná cena: 411,28 m <sup>3</sup> * 2 484,96 Kč/m <sup>3</sup> | = | 1 022 014,35 Kč |

### Výpočet opotřebení lineární metodou:

|  |                 |
|--|-----------------|
| Stáří (S): 200 roků  |                 |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků               |                 |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 210 roků            |                 |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 200 / 210 = 95,238 % | - 973 346,03 Kč |

= 48 668,32 Kč

**Výpočet vlastnického podílu:**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 2

Chlív I - zjištěná cena

= 24 334,16 Kč

**3. Porovnávací ocenění**

**3.1 Zemědělská usedlost včetně příslušenství a pozemků**

**Oceňovaná nemovitost**

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Obestavěný prostor: | 2 892,76 m <sup>3</sup> |
| Zastavěná plocha:   | 469,75 m <sup>2</sup>   |
| Plocha pozemku:     | 2 117,00 m <sup>2</sup> |

**Popis oceňované nemovitosti:**

Popis jednotlivých objektů oceňované nemovitosti je již uveden v části posudku „Ocenění prováděné podle cenového předpisu“.

**Popisy porovnatelných nemovitostí:**

**zemědělská usedlost**

Objekt o velikosti dispozice 4+1, stojící v centru obce. Objekt má 2 nadzemní podlaží. Obvodové stěny ze smíšeného zdiva a sedlovou střechou s taškovou krytinou. vytápění je kotlem na tuhá paliva, voda z vlastní studny, kanalizace do jímky. Vedlejší stavby - garáž, hospodářská budova. Plocha zahrady 211m<sup>2</sup>.

**chalupa**

Venkovské zděné stavení, podsklepené. Dispozice 2+1, prosklená veranda. koupelna, suché WC. Do objektu je zaveden el. proud, voda z vlastní studny, vytápění je ústřední, elektrokotlem s možností přepnutí na kotel na tuhá paliva.

Na pozemku je dále stodola zděný objekt s kovářskou dílnou.

**zemědělská usedlost**

Zděný objekt s dvěma nadzemními podlažími. Objekt je částečně rekonstruován. Vytápění objektu je kotlem na tuhá paliva. Rozvod vody z vlastní studny, odkanalizování do jímky.

Na pozemku je několik hospodářských objektů

**Srovnatelné nemovitosti**

**Název:** zemědělská usedlost

**Lokalita:** Srby, okr. Domažlice

**Použité koeficienty:**

|                         |      |
|-------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu    | 0,95 |
| K3 Poloha               | 1,05 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Celkový stav         | 1,05 |



|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| K6 Vliv pozemku                              | 1,10  |  |   |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                | 1,00  |  |   |
|  |   | <b>Celkový koef.</b><br>K <sub>c</sub><br>1,09 | <b>Upravená j. cena</b><br>Kč/ks<br>524 269 |
| <b>Obest. prostor</b><br>0,00 m <sup>3</sup> | <b>Výměra pozemku</b><br>386 m <sup>2</sup> | <b>Celková cena</b><br>479 000 Kč              | <b>Jednotková cena</b><br>479 000 Kč/ks     |

**Název: chalupa**

**Lokalita: Puclice-Doubrava**

**Použité koeficienty:**

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny       | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu          | 1,00 |
| K3 Poloha                     | 1,05 |
| K4 Provedení a vybavení       | 1,00 |
| K5 Celkový stav               | 0,95 |
| K6 Vliv pozemku               | 1,01 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |



|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  |   | <b>Celkový koef.</b><br>K <sub>c</sub><br>0,96 | <b>Upravená j. cena</b><br>Kč/ks<br>660 400 |
| <b>Obest. prostor</b><br>0,00 m <sup>3</sup> | <b>Výměra pozemku</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>Celková cena</b><br>690 000 Kč              | <b>Jednotková cena</b><br>690 000 Kč/ks     |

**Název: zemědělská usedlost**

**Lokalita: Věvrov**

**Použité koeficienty:**

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny       | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu          | 0,95 |
| K3 Poloha                     | 1,05 |
| K4 Provedení a vybavení       | 0,95 |
| K5 Celkový stav               | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku               | 1,05 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |



|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  |   | <b>Celkový koef.</b><br>K <sub>c</sub><br>0,85 | <b>Upravená j. cena</b><br>Kč/ks<br>952 818 |
| <b>Obest. prostor</b><br>0,00 m <sup>3</sup> | <b>Výměra pozemku</b><br>1 586 m <sup>2</sup> | <b>Celková cena</b><br>1 120 000 Kč            | <b>Jednotková cena</b><br>1 120 000 Kč/ks   |

**Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě přímého porovnání**

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí 524 269 Kč/ks



|   |                      |
|---|----------------------|
| Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí  | 712 496 Kč/ks        |
| Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí | 952 818 Kč/ks        |
| Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti     | <b>712 496 Kč/ks</b> |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                 | <b>712 496 Kč</b>    |

## D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### 1. Ocenění pozemků

|             |             |
|-------------|-------------|
| 1.1 Pozemky | 64 943,00Kč |
|             | <hr/>       |
|             | 64 943,00Kč |

#### 2. Ocenění trvalých porostů

|                    |          |
|--------------------|----------|
| 2.1 Ovocné dřeviny | 203,00Kč |
|                    | <hr/>    |
|                    | 203,00Kč |

### Rekapitulace tržního ocenění majetku:

#### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| 1.1 Stodola                | 105 062,00Kč |
| 1.2 Objekt bydlení č.p. 20 | 220 877,00Kč |
|                            | <hr/>        |
|                            | 325 939,00Kč |

#### 2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

|               |             |
|---------------|-------------|
| 2.1 Studna    | 3 560,00Kč  |
| 2.2 Chlív IV  | 18 321,00Kč |
| 2.3 Chlív III | 10 375,00Kč |
| 2.4 Kurník    | 4 313,00Kč  |
| 2.5 Chlív II  | 23 191,00Kč |
| 2.6 Chlív I   | 24 334,00Kč |
|               | <hr/>       |
|               | 84 094,00Kč |

#### 3. Porovnávací ocenění

|  |              |
|--|--------------|
| 3.1 Zemědělská usedlost včetně příslušenství a pozemků | 712 496,00Kč |
|--|--------------|

|   | Současný stav     | Budoucí stav |
|---|-------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota                               | 712 500 Kč        | 0 Kč         |
| Porovnávací hodnota upravená vlast. podílem – 1/2 | 356 250 Kč        |              |
| Výnosová hodnota                                  | 0 Kč              | 0 Kč         |
| Věcná hodnota                                     | 410 033 Kč        | 0 Kč         |
| Hodnota pozemku včetně porostů                    | 65 146 Kč         | 0 Kč         |
| Zjištěná cena dle vyhlášky                        | 606 636 Kč        |              |
| <b>Obvyklá cena</b>                               | <b>710 000 Kč</b> |              |
| <b>Obvyklá cena upravená vlast. podílem – 1/2</b> | <b>355 000 Kč</b> |              |

### **Komentář ke stanovení obvyklé ceny**

Při zjištění ceny obvyklé porovnáním je nutno vzít v úvahu nabízené nemovitosti v místě a čase. Pro stanovení porovnávací hodnoty bylo vycházeno z údajů na internetové inzerci, zvláště serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) v období 12/2012. Pro porovnání byly vzaty nabídky srovnatelných nabízených nemovitostí s ohledem na velikost, polohu a vybavení. Byly vzaty v úvahu všechny zjištěné údaje o oceňované nemovitosti a dále zvláště propad cen na realitním trhu, ekonomická situace ve státě. Věcná hodnota objektu není pro tržní hodnotu rozhodující, neboť cenu ovlivňuje stav trhu nemovitostí.

Vzhledem k výše zjištěným skutečnostem pro stanovení odhadu tržní hodnoty nemovitosti v dané lokalitě byla cena obvyklá navržena po zvážení všech okolností, které vyplývají ze všech výše uvedených skutečností. Cena byla stanovena včetně ceny pozemku a příslušenství, upravená výší vlastnického podílu.

V Plzni 28.12.2012

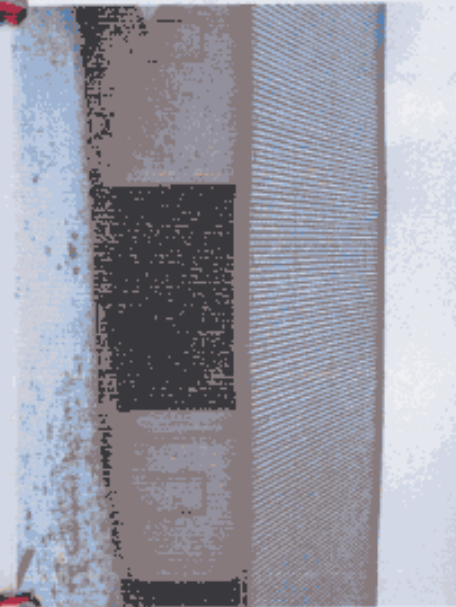
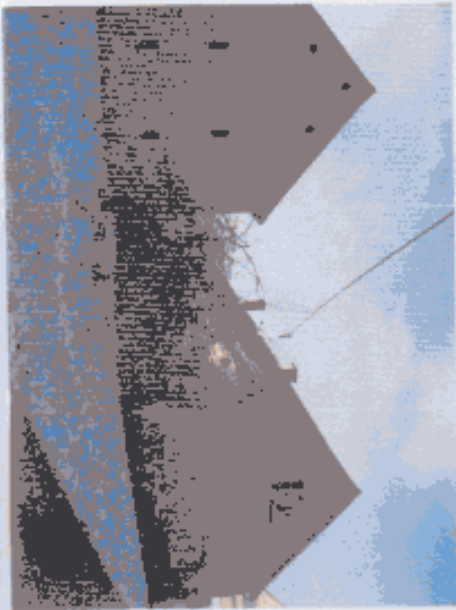
Ing. Alena Kováčová  
Sokolovská 1036/85  
323 00 Plzeň

**Znalecká doložka:** Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 1.11.2006 pod č.j. Spr 280/2006 pro základní obor ekonomika v odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 0550-125/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 131/2012.





Okres: CZ0321 Domašlice

Obec: 553671 Horšovský Týn

Kat.území: 675911 Semošice

List vlastnictví: 43

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný  | Parcelní číslo | Podíl |
|---|----------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Komárek Bohuslav, Semošice 20, 346 01 Horšovský Týn | 630707/1793    | 1/2   |

## B Nemovitosti

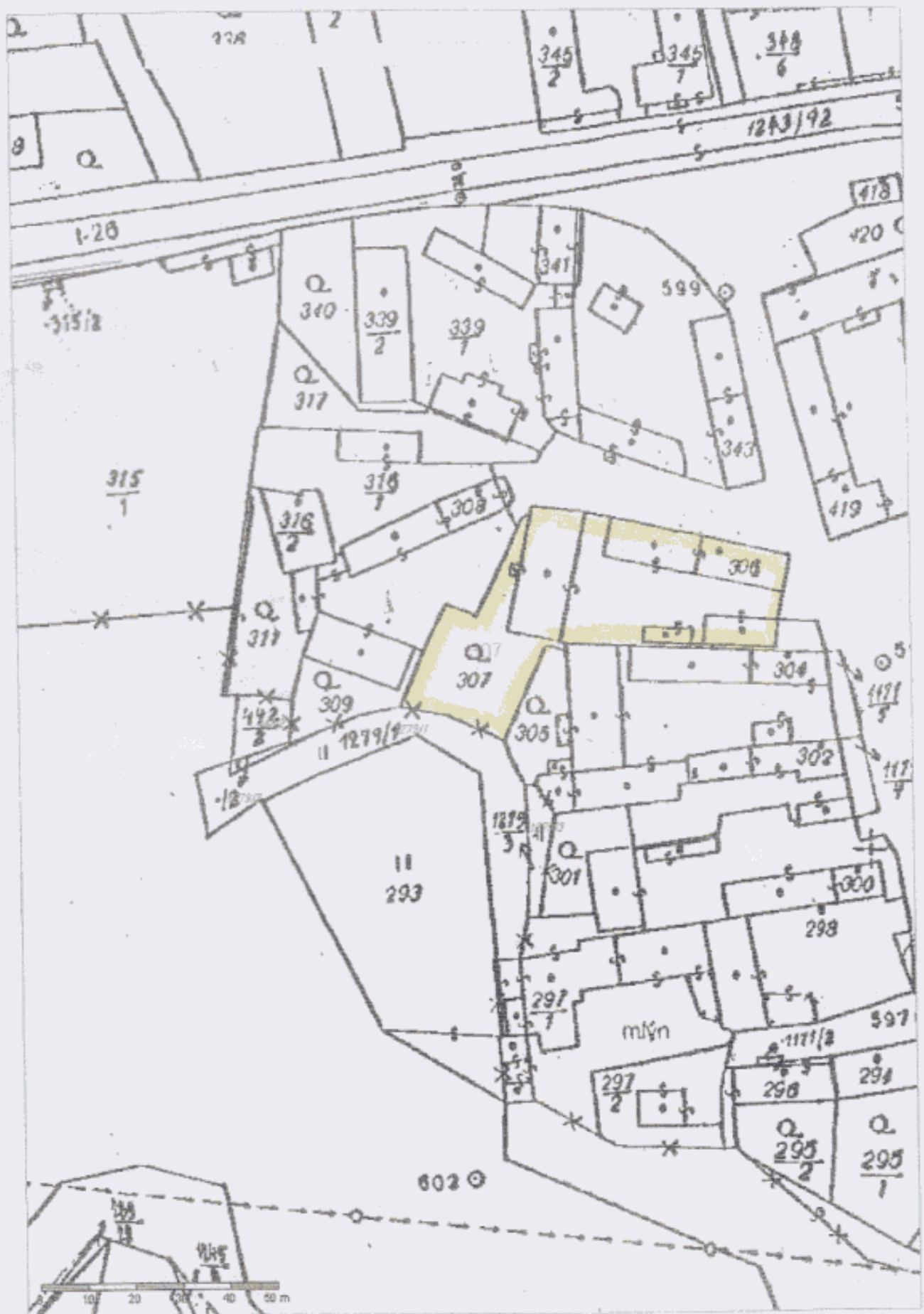
| Pozemky | Výměra[m <sup>2</sup> ] | Druh pozemku               | Spůsob využití | Spůsob ochrany        |
|---------|-------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| 306     | 1475                    | zastavěná plocha a nádvoří |                | zemědělský půdní fond |
| 307     | 642                     | zahradá                    |                | zemědělský půdní fond |
| 495/4   | 23306                   | orná půda                  |                | zemědělský půdní fond |
| 590/5   | 693                     | trvalý travní porost       |                | zemědělský půdní fond |

## Stavby

| Typ stavby                                | Spůsob využití | Spůsob ochrany | Na parcelě |
|---|----------------|----------------|------------|
| Část obce, č. budovy<br>Semošice, č.p. 20 | bydlení        |                | 306        |

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Fridělovy plán nebo jiný podnik (GP)

| Parcela | Díl | Typ | Výměra[m <sup>2</sup> ] | Původní kat. území |
|---------|-----|-----|-------------------------|--------------------|
| 36/2    | 1   |     | 115                     |                    |
| 37      |     |     | 1852                    |                    |
| 38/1    |     |     | 30                      |                    |
| 38/2    | 1   |     | 10                      |                    |
| 52      |     |     | 521                     |                    |
| 53      |     |     | 476                     |                    |
| 1019    |     |     | 1223                    |                    |
| 1020    |     |     | 5863                    |                    |
| 1021    |     |     | 1996                    |                    |
| 1022    |     |     | 72                      |                    |
| 1029    |     |     | 90                      |                    |
| 1030    |     |     | 2086                    |                    |
| 1033    |     |     | 6024                    |                    |
| 1034    |     |     | 216                     |                    |
| 1070    |     |     | 3669                    |                    |
| 1071    |     |     | 1888                    |                    |
| 1072    |     |     | 2266                    |                    |
| 1073    |     |     | 5143                    |                    |
| 1200    |     |     | 2302                    |                    |
| 1201    |     |     | 468                     |                    |
| 1202    |     |     | 3848                    |                    |
| 1203    |     |     | 12301                   |                    |
| 1204    |     |     | 2536                    |                    |
| 1205    |     |     | 3219                    |                    |
| 1236    |     |     | 1816                    |                    |
| 1237    |     |     | 557                     |                    |
| 1238    |     |     | 557                     |                    |
| 1239    |     |     | 575                     |                    |
| 1242    |     |     | 629                     |                    |
| 1243    |     |     | 701                     |                    |
| 1244    |     |     | 611                     |                    |
| 1245    |     |     | 1025                    |                    |
| 1246    |     |     | 629                     |                    |
| 1248    |     |     | 1385                    |                    |
| 1249    |     |     | 7715                    |                    |
| 1275/2  |     |     | 165                     |                    |
| 1277/1  |     |     | 2100                    |                    |
| 1278    |     |     | 3533                    |                    |
| 1279    |     |     | 2284                    |                    |
| 1280    |     |     | 1583                    |                    |
| 1281    |     |     | 234                     |                    |
| 1282    |     |     | 3201                    |                    |
| 1713    |     |     | 10099                   |                    |
| 1827    |     |     | 338                     |                    |





3854/12

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 0550-125/12

dodatek č.1

Zemědělské pozemky uvedené na LV 43 v obci Horšovský Týn, k.ú. Semošice, okr. Domažlice,  
kraj Plzeňský – vlastnický podíl 1/2

**Účel ocenění:** Exekuční řízení (ocenění stávajícího stavu)

**Objednatel :** Exekutorský úřad Praha-východ soudní exekutor JUDr. Ivo Ebert  
Milešovská 1326/4, 130 00 Praha

**Zhotovitel:** Ing. Alena Kováčová  
Sokolovská 1036/85, 323 00 Plzeň  
IČ: 67874312 telefon: 603143616 e-mail:  
kovacova@pilsfree.net

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| <b>OBVYKLÁ CENA</b> | <b>1 050 000 Kč</b> |
|---------------------|---------------------|

Datum místního šetření: 7.12.2012 Stav ke dni : 7.12.2012

Počet stran: 9 stran Počet příloh: 3 Počet vyhotovení: 2

V Plzni, dne 11.12.2012

Ing. Alena Kováčová



## A. NÁLEZ

### Znalecký úkol:

Stanovení ceny obvyklé nemovitosti pro účely exekučního řízení

Veškeré uvedené nemovitosti jsou dislokovány v obci Horšovský Týn, k.ú.Semošice, okr.Domažlice a vedeny na LV č.43

Dislokace je určena dle kopie katastrální mapy s vyznačením. Převážná část zemědělských pozemků uvedených na LV 43 je vedena ve zjednodušené evidenci-parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad a nelze je dislokovat v katastrální mapě.

### Základní informace:

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Horšovský Týn, k.ú. Semošice

Adresa nemovitosti: Semošice 20, 346 01 Horšovský Týn

### Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastníci pozemku: Bohuslav Komárek, Semošice 20, 346 01 Horšovský Týn, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Anna Komárková, Semošice 20, 346 01 Horšovský Týn, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

### Přehled podkladů:

- výpis z Katastru nemovitostí LV 43 vedený u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Domažlice, pro k.ú.Semošice ze dne 11.12.2012
- kopie katastrální mapy ze dne 20.11. 2012
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

### Místopis

Obec Semošice je část města Horšovský Týn v okrese Domažlice.Nachází se asi 4 km na východ od Horšovského Týna. Prochází tudy železniční trať Staňkov-Poběžovice a silnice I/26. V obci Semošice se nachází pouze restaurace. Rozsáhlá občanská vybavenost se nachází v Horšovském Týně.

|  | Současný stav   |  |  | Budoucí stav                         |   |  |  |
|--|---|--|--|--------------------------------------|---|--|--|
| Okolí:                                   | <input type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                       | Okolí :  | <input type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                    |  |  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní                 | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                          |  | <input type="checkbox"/> ostatní     | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                       |  |  |
| Přípojky:                                | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | Přípojky:                            | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |
| veř. / vl.                               | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                               |  | veř. / vl.                           | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                               |  |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD                                | <input type="checkbox"/> železnice                             | <input type="checkbox"/> autobus                         |                                      |   |  |  |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř              | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř         |  |                                      |   |  |  |
| Poloha v obci:                           |   |  |  |                                      |   |  |  |
| <b>Přístup k pozemku</b>                 | <input type="checkbox"/> zpevněná komunikace                | <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace      |  |                                      |   |  |  |

### Celkový popis:

Oceňované nemovitosti se nacházejí v extravilánu obce Semošice, vlastníci přesně neví, v kterých místech. Z tohoto důvodu nebylo možno provést místní šetření a vychází se ze sdělení vlastníků. Dle jejich sdělení jsou pozemky v současnosti obhospodařovány JZD Pučlice.



**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)    | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                 |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací       | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací          |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn  | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Nevyskytují se žádná rizika spojená s právním stavem nemovitosti.

**Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
|--|--|

Komentář: Nevyskytují se žádná rizika spojená s umístěním nemovitosti.

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- Předkupní právo
- Zástavní právo
- Exekuce

Komentář: Omezení vlastnického práva je dle zápisu v KN : exekučním příkazem k prodeji nemovitosti, nařízením exekuce - Komárek Bohuslav, zástavním právem exekutorským  
Uvedená omezení nemají vliv na stanovení ceny obvyklé pro potřeby tohoto ocenění. Tato omezení zanikají nejpozději prodejem nemovitosti.

**Ostatní rizika: nejsou**

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly předloženy.

## B. OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### 1. Ocenění pozemků

- 1.1 Zemědělské pozemky

### Obsah tržního ocenění majetku:

#### 1. Ocenění pozemků

- 1.1 Zemědělské pozemky

## C. OCENĚNÍ

### 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. 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. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Ocenění pozemků

#### 1.1 Zemědělské pozemky

##### Popis:

Pozemky, které nejsou bonitovány byly oceněny průměrnou základní cenou, která v daném katastrálním území je stanovena na 6 Kč/m<sup>2</sup>.

##### Ocenění:

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

##### Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 23:

|   |                |
|---|----------------|
| Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:              | 40 %           |
| Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km: | -3 %           |
| <b>Celková úprava ceny:</b>                           | <b>37,00 %</b> |

| Název                | Parcelní číslo | BPEJ   | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | JC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava<br>[%] | UC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|----------------------|----------------|--------|-----------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|--------------|
| orná půda            | 495/4          |        | 23 306,00                   | 6,00                       | 37,00         | 8,22                       | 191 575,32   |
| trvalý travní porost | 590/5          |        | 683,00                      | 6,00                       | 37,00         | 8,22                       | 5 614,26     |
|                      | 36/2           |        | 115,00                      | 6,00                       | 37,00         | 8,22                       | 945,30       |
|                      | 37             | 55 800 | 1 852,00                    | 6,86                       | 37,00         | 9,40                       | 17 408,80    |
|                      | 38/1           | 55 800 | 30,00                       | 6,86                       | 37,00         | 9,40                       | 282,00       |
|                      | 38/2           |        | 10,00                       | 6,00                       | 37,00         | 8,22                       | 82,20        |
|                      | 52             | 55 800 | 521,00                      | 6,86                       | 37,00         | 9,40                       | 4 897,40     |
|                      | 53             | 55 800 | 476,00                      | 6,86                       | 37,00         | 9,40                       | 4 474,40     |
|                      | 1019           |        | 1 223,00                    | 6,00                       | 37,00         | 8,22                       | 10 053,06    |
|                      | 1020           | 53 746 | 5 863,00                    | 1,25                       | 37,00         | 1,71                       | 10 025,73    |
|                      | 1021           | 53 746 | 1 996,00                    | 1,25                       | 37,00         | 1,71                       | 3 413,16     |
|                      | 1022           |        | 72,00                       | 6,00                       | 37,00         | 8,22                       | 591,84       |
|                      | 1029           |        | 90,00                       | 6,00                       | 37,00         | 8,22                       | 739,80       |
|                      | 1030           | 53 746 | 2 086,00                    | 1,25                       | 37,00         | 1,71                       | 3 567,06     |
|                      | 1033           | 53 746 | 4 776,00                    | 1,25                       | 37,00         | 1,71                       | 8 166,96     |
|                      | 1033           |        | 1 248,00                    | 6,00                       | 37,00         | 8,22                       | 10 258,56    |
|                      | 1034           |        | 216,00                      | 6,00                       | 37,00         | 8,22                       | 1 775,52     |
|                      | 1070           | 51 210 | 3 669,00                    | 9,89                       | 37,00         | 13,55                      | 49 714,95    |
|                      | 1071           | 51 210 | 1 888,00                    | 9,89                       | 37,00         | 13,55                      | 25 582,40    |
|                      | 1072           | 51 210 | 2 266,00                    | 9,89                       | 37,00         | 13,55                      | 30 704,30    |
|                      | 1073           | 51 210 | 5 143,00                    | 9,89                       | 37,00         | 13,55                      | 69 687,65    |
|                      | 1200           | 55 900 | 2 302,00                    | 6,16                       | 37,00         | 8,44                       | 19 428,88    |

|        |        |          |      |       |       |            |
|--------|--------|----------|------|-------|-------|------------|
| 1201   | 51 210 | 387,00   | 9,89 | 37,00 | 13,55 | 5 243,85   |
| 1201   | 55 900 | 81,00    | 6,16 | 37,00 | 8,44  | 683,64     |
| 1202   | 51 210 | 3 195,00 | 9,89 | 37,00 | 13,55 | 43 292,25  |
| 1202   | 55 900 | 653,00   | 6,16 | 37,00 | 8,44  | 5 511,32   |
| 1203   | 51 210 | 8 584,00 | 9,89 | 37,00 | 13,55 | 116 313,20 |
| 1203   | 55 900 | 3 717,00 | 6,16 | 37,00 | 8,44  | 31 371,48  |
| 1204   | 55 900 | 2 536,00 | 6,16 | 37,00 | 8,44  | 21 403,84  |
| 1205   | 55 900 | 1 455,00 | 6,16 | 37,00 | 8,44  | 12 280,20  |
| 1205   | 51 210 | 1 764,00 | 9,89 | 37,00 | 13,55 | 23 902,20  |
| 1263   | 55 900 | 1 816,00 | 6,16 | 37,00 | 8,44  | 15 327,04  |
| 1237   | 55 900 | 557,00   | 6,16 | 37,00 | 8,44  | 4 701,08   |
| 1238   | 55 900 | 557,00   | 6,16 | 37,00 | 8,44  | 4 701,08   |
| 1239   | 55 900 | 557,00   | 6,16 | 37,00 | 8,44  | 4 701,08   |
| 1242   | 55 900 | 629,00   | 6,16 | 37,00 | 8,44  | 5 308,76   |
| 1243   | 55 900 | 701,00   | 6,16 | 37,00 | 8,44  | 5 916,44   |
| 1244   | 55 900 | 611,00   | 6,16 | 37,00 | 8,44  | 5 156,84   |
| 1245   | 55 900 | 1 025,00 | 6,16 | 37,00 | 8,44  | 8 651,00   |
| 1246   | 55 900 | 629,00   | 6,16 | 37,00 | 8,44  | 5 308,76   |
| 1248   | 55 900 | 1 385,00 | 6,16 | 37,00 | 8,44  | 11 689,40  |
| 1249   | 55 900 | 7 715,00 | 6,16 | 37,00 | 8,44  | 65 114,60  |
| 1275/2 |        | 165,00   | 6,00 | 37,00 | 8,22  | 1 356,30   |
| 1277/1 | 52 601 | 2 100,00 | 7,22 | 37,00 | 9,89  | 20 769,00  |
| 1278   | 52 601 | 3 533,00 | 7,22 | 37,00 | 9,89  | 34 941,37  |
| 1279   | 52 601 | 2 284,00 | 7,22 | 37,00 | 9,89  | 22 588,76  |
| 1280   | 52 601 | 1 583,00 | 7,22 | 37,00 | 9,89  | 15 655,87  |
| 1281   | 52 601 | 234,00   | 7,22 | 37,00 | 9,89  | 2 314,26   |
| 1282   | 52 601 | 3 201,00 | 7,22 | 37,00 | 9,89  | 31 657,89  |
| 1713   | 52 611 | 9 104,00 | 6,33 | 37,00 | 8,67  | 78 931,68  |
| 1713   | 52 601 | 985,00   | 7,22 | 37,00 | 9,89  | 9 741,65   |
| 1827   | 52 601 | 92,00    | 7,22 | 37,00 | 9,89  | 909,88     |
| 1827   | 57 201 | 246,00   | 1,41 | 37,00 | 1,93  | 474,78     |

|  |            |  |  |  |   |                        |
|--|------------|--|--|--|---|------------------------|
| Mezisoučet                                   | 121 912,00 |  |  |  |   | 1 084 909,05           |
| Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):     |            |  |  |  |   | * 1,0000               |
| Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem |            |  |  |  |   | 1 084 909,05           |
|  |            |  |  |  | = | <u>1 084 909,05 Kč</u> |

**Výpočet vlastnického podílu:**

|                                    |  |  |  |  |   |                      |
|------------------------------------|--|--|--|--|---|----------------------|
| Úprava ceny vlastnickým podílem    |  |  |  |  | * | 1 / 2                |
| Zemědělské pozemky - zjištěná cena |  |  |  |  | = | <u>542 454,53 Kč</u> |

## Ocenění majetku obecnou metodikou:

### 1. Ocenění pozemků

#### 1.1 Zemědělské pozemky

##### Porovnávací metoda

| <b>Přehled srovnatelných pozemků:</b>  |                                    |  |   |   |   |           |           |
|--|------------------------------------|--|---|---|---|-----------|-----------|
| <b>Koeficienty:</b> (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV) |                                    |  |   |   |   |           |           |
|  | <b>Výměra</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Požadovaná</b><br>/kupní cena<br>[Kč] | <b>Jednotková</b><br>cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br>celkový<br>[K <sub>c</sub> ] | <b>Upravená</b><br>cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |           |           |
| <b>Lokalita:</b> Bližejov-Výrov u Milavče  |                                    |  |   |   |   |           |           |
| KRC: 0,90  | KMP: 1,00                          | KPP: 1,00                                | KDD: 1,00   | KMZ: 1,00   | KIV: 1,00                                       | KVP: 1,00 | KUV: 1,00 |
| <b>Parcela č.:</b>   | 17 206                             | 280 000                                  | 16,27   | 0,90  | <b>14,64</b>                                    |           |           |
| <b>Popis pozemku:</b>  |                                    |  |   |   |   |           |           |
| <b>Lokalita:</b> Bližejov-Přívovec   |                                    |  |   |   |   |           |           |
| KRC: 0,85  | KMP: 1,00                          | KPP: 1,00                                | KDD: 1,00   | KMZ: 1,00   | KIV: 1,00                                       | KVP: 1,00 | KUV: 0,90 |
| <b>Parcela č.:</b>   | 7 647                              | 186 000                                  | 24,32   | 0,77  | <b>18,60</b>                                    |           |           |
| <b>Popis pozemku:</b>  |                                    |  |   |   |   |           |           |
| <b>Lokalita:</b> Koloveč   |                                    |  |   |   |   |           |           |
| KRC: 0,85  | KMP: 1,00                          | KPP: 1,00                                | KDD: 1,00   | KMZ: 1,00   | KIV: 1,00                                       | KVP: 1,00 | KUV: 0,75 |
| <b>Parcela č.:</b>   | 97 611                             | 3 149 000                                | 32,26   | 0,64  | <b>20,57</b>                                    |           |           |
| <b>Popis pozemku:</b>  |                                    |  |   |   |   |           |           |
| <b>Průměrná jednotková cena</b>  |                                    |  |   |   | <b>17,94 Kč/m<sup>2</sup></b>                   |           |           |

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:**

##### Obvyklá cena

Je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

##### Metoda porovnání obchodovatelných cen

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním nemovitostí jako celku je možno provést na základě srovnání známých sjednaných cen při prodeji obdobných nemovitostí, resp. upravených inzerovaných cen obdobných nemovitostí v realitní inzerci, při současném zohlednění všech kritérií používaných pro cenové porovnání. Na základě zpracování získaných podkladů a informací o podobných (srovnatelných) nemovitostech pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadu obvyklé hodnoty nebo rozmezí, v němž by se přiměřená obvyklá hodnota nemovitostí měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty

shodných nebo podobných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. skutečně realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány. Ve srovnávací hodnotě je nutno zohlednit jak existující, tak také nastupující trendy vývoje trhu nemovitostí.

### Rozbor tržního prostředí

V rámci zajištění podkladů pro zpracování ocenění metodou porovnání obchodovatelných cen nemovitostí jako celku bylo znalcem provedeno šetření zaměřené na oblast realitní inzerce, realitních serverů a realitní makléře pracující na trhu nemovitostí při prodeji obdobných nemovitostí – zemědělské pozemky. Z hlediska současné situace a dlouhodobých trendů na trhu realit je možno konstatovat, že je zde patrný malý zájem o tento druh realit, který je zapříčiněn ekonomickou situací ve státě a možnostmi jejich využití.

Ceny porovnávaných pozemků vycházejí z aktuální nabídky realitní inzerce v prosinci 2012 na realitním serveru

Byly vybrány pozemky, jejichž využití bylo inzerováno jako zemědělský pozemek a cena byla upravena.

Pozemky byly vybrány ve stejné lokalitě jako oceňované nemovitosti. Jsou v nabídce již delší dobu a jejich cena je neustále aktualizována (snižována). Lze konstatovat, že nabídka a realizace prodeje zemědělských pozemků v této oblasti je minimální.

Informace o cenách nabízených zemědělských pozemků převzaty z realitního serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), 12/2012.

| Druh pozemku         | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Celková cena<br>pozemku [Kč] |
|----------------------|------------|------------------------------|--|------------------------------|
| orná půda            | 495/4      | 23 306                       | 18                                       | 419 508                      |
| trvalý travní porost | 590/5      | 683                          | 18                                       | 12 294                       |
|                      | 36/2       | 115                          | 18                                       | 2 070                        |
|                      | 37         | 1 852                        | 18                                       | 33 336                       |
|                      | 38/1       | 30                           | 18                                       | 540                          |
|                      | 38/2       | 10                           | 18                                       | 180                          |
|                      | 52         | 521                          | 18                                       | 9 378                        |
|                      | 53         | 476                          | 18                                       | 8 568                        |
|                      | 1019       | 1 223                        | 18                                       | 22 014                       |
|                      | 1020       | 5 863                        | 18                                       | 105 534                      |
|                      | 1021       | 1 996                        | 18                                       | 35 928                       |
|                      | 1022       | 72                           | 18                                       | 1 296                        |
|                      | 1029       | 90                           | 18                                       | 1 620                        |
|                      | 1030       | 2 086                        | 18                                       | 37 548                       |

|                               |                |                               |                  |
|-------------------------------|----------------|-------------------------------|------------------|
| 1033                          | 6 024          | 18                            | 108 432          |
| 1034                          | 216            | 18                            | 3 888            |
| 1070                          | 3 669          | 18                            | 66 042           |
| 1071                          | 1 888          | 18                            | 33 984           |
| 1072                          | 2 266          | 18                            | 40 788           |
| 1073                          | 5 143          | 18                            | 92 574           |
| 1200                          | 2 302          | 18                            | 41 436           |
| 1201                          | 468            | 18                            | 8 424            |
| 1202                          | 3 848          | 18                            | 69 264           |
| 1203                          | 12 301         | 18                            | 221 418          |
| 1204                          | 2 536          | 18                            | 45 648           |
| 1205                          | 3 219          | 18                            | 57 942           |
| 1236                          | 1 816          | 18                            | 32 688           |
| 1237                          | 557            | 18                            | 10 026           |
| 1238                          | 557            | 18                            | 10 026           |
| 1239                          | 575            | 18                            | 10 350           |
| 1242                          | 629            | 18                            | 11 322           |
| 1243                          | 701            | 18                            | 12 618           |
| 1244                          | 611            | 18                            | 10 998           |
| 1245                          | 1 025          | 18                            | 18 450           |
| 1246                          | 629            | 18                            | 11 322           |
| 1248                          | 1 385          | 18                            | 24 930           |
| 1249                          | 7 715          | 18                            | 138 870          |
| 1275/2                        | 165            | 18                            | 2 970            |
| 1277/1                        | 2 100          | 18                            | 37 800           |
| 1278                          | 3 533          | 18                            | 63 594           |
| 1279                          | 2 284          | 18                            | 41 112           |
| 1280                          | 1 583          | 18                            | 28 494           |
| 1281                          | 234            | 18                            | 4 212            |
| 1282                          | 3 201          | 18                            | 57 618           |
| 1713                          | 10 089         | 18                            | 181 602          |
| 1827                          | 338            | 18                            | 6 084            |
| <b>Celková výměra pozemků</b> | <b>121 930</b> | <b>Hodnota pozemků celkem</b> | <b>2 194 740</b> |

Cena upravená vlastnickým podílem 1/2

1 097 370

## D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### 1. Ocenění pozemků

1.1 Zemědělské pozemky

542 455,00Kč

542 455,00Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku:

#### 1. Ocenění pozemků

|  | Současný stav       | Budoucí stav |
|--|---------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota upravená vlastnickým podílem 1/2 | 0 Kč                | 0 Kč         |
| Výnosová hodnota                                     | 1 097 370 Kč        | 0 Kč         |
| Věcná hodnota  | 0 Kč                | 0 Kč         |
| Hodnota pozemku                                      | 2 194 740 Kč        | 0 Kč         |
| Zjištěná cena dle vyhlášky                           | 2 194 740 Kč        | 0 Kč         |
| Obvyklá cena – vlast.podíl 1/2                       | 542 455 Kč          |              |
|  | <b>1 050 000 Kč</b> |              |

#### Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Vzhledem k výše zjištěným skutečnostem pro stanovení odhadu tržní hodnoty nemovitosti v dané lokalitě byla cena obvyklá navržena po zvážení všech okolností, které vyplývají ze všech výše uvedených skutečností. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitosti, zvláště tohoto druhu, na realitním trhu

V Plzni 11.12.2012

Ing. Alena Kováčová  
Sokolovská 1036/85  
323 00 Plzeň

#### Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 1.11.2006 pod č.j. Spr 280/2006 pro základní obor ekonomika v odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 0550-125/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 131/2012.



Okres: CE0321 Domašice

Obec: 553671 Moršovský Týn

Kat. území: 675911 Semošice

List vlastnictví: 43

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| Vlastník, jiný oprávněný  | Identifikační číslo | Podíl |
|---|---------------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Komárek Bohuslav, Semošice 20, 346 01 Moršovský Týn | 630707/1793         | 1/2   |

| Nemovitosti |         |                         |                            |                |                       |
|-------------|---------|-------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| Pozemky     | Parcela | Výměra(m <sup>2</sup> ) | Druh pozemku               | Spůsob využití | Spůsob ochrany        |
|             | 306     | 1475                    | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
|             | 307     | 642                     | zahradá                    |                | zemědělský půdní fond |
|             | 495/4   | 23306                   | orná půda                  |                | zemědělský půdní fond |
|             | 590/5   | 683                     | trvalý travní porost       |                | zemědělský půdní fond |

| Stavby     |                      |                |                |            |
|------------|----------------------|----------------|----------------|------------|
| Typ stavby | Část obce, c. budovy | Spůsob využití | Spůsob ochrany | Na parcele |
|            | Semošice, č.p. 20    | bydlení        |                | 306        |

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ. Půdového plán nebo jiný podklad (GP)

| Parcela | Díl | Typ | Výměra(m <sup>2</sup> ) | Původní kat. území |
|---------|-----|-----|-------------------------|--------------------|
| 36/2    | 1   |     | 115                     |                    |
| 37      |     |     | 1852                    |                    |
| 38/1    |     |     | 30                      |                    |
| 38/2    | 1   |     | 10                      |                    |
| 52      |     |     | 521                     |                    |
| 53      |     |     | 476                     |                    |
| 1019    |     |     | 1223                    |                    |
| 1020    |     |     | 5863                    |                    |
| 1021    |     |     | 1996                    |                    |
| 1022    |     |     | 72                      |                    |
| 1029    |     |     | 90                      |                    |
| 1030    |     |     | 2086                    |                    |
| 1033    |     |     | 6024                    |                    |
| 1034    |     |     | 216                     |                    |
| 1070    |     |     | 3669                    |                    |
| 1071    |     |     | 1888                    |                    |
| 1072    |     |     | 2266                    |                    |
| 1073    |     |     | 5143                    |                    |
| 1200    |     |     | 2302                    |                    |
| 1201    |     |     | 468                     |                    |
| 1202    |     |     | 3848                    |                    |
| 1203    |     |     | 12301                   |                    |
| 1204    |     |     | 2536                    |                    |
| 1205    |     |     | 3219                    |                    |
| 1236    |     |     | 1816                    |                    |
| 1237    |     |     | 557                     |                    |
| 1238    |     |     | 557                     |                    |
| 1239    |     |     | 575                     |                    |
| 1242    |     |     | 629                     |                    |
| 1243    |     |     | 701                     |                    |
| 1244    |     |     | 611                     |                    |
| 1245    |     |     | 1025                    |                    |
| 1246    |     |     | 629                     |                    |
| 1248    |     |     | 1385                    |                    |
| 1249    |     |     | 7715                    |                    |
| 1275/2  |     |     | 165                     |                    |
| 1277/1  |     |     | 2100                    |                    |
| 1278    |     |     | 3533                    |                    |
| 1279    |     |     | 2284                    |                    |
| 1280    |     |     | 1583                    |                    |
| 1281    |     |     | 234                     |                    |
| 1282    |     |     | 3201                    |                    |
| 1713    |     |     | 10089                   |                    |
| 1714    |     |     | 338                     |                    |



