

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č.

Objednatel znaleckého posudku: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
Lihovarská 1339/5
716 00 Ostrava - Radvanice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely
převodu majetku státu

Adresa předmětu ocenění: č.p. 800, Čeladná, okres Frýdek-Místek

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 08.09.2020

Zpracováno ke dni: 08.09.2020

Zhotovitel:

Znalecký posudek obsahuje 34 stran textu včetně titulního listu a 31 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.09.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 800 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 309, 311, 2238 v obci Čeladná, okres Frýdek-Místek, katastrální území Čeladná pro účely převodu majetku státu.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.800, obec Čeladná
Adresa předmětu ocenění: č.p. 800, Čeladná, okres Frýdek-Místek
Kraj: Moravskoslezský kraj
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Čeladná
Ulice:
Katastrální území: Čeladná

Počet obyvatel: 2 798

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **765,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{324,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 08.09.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, stavební dokumentace, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace zjištěné na stavebním úřadě, technické řešení systému INEM, znalecký posudek č. 9180-1644/2019 shodného zpracovatele.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 800 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 309, 311, 2238 v obci Čeladná, okres Frýdek-Místek, katastrální území Čeladná.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, nachází se zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Dle doloženého kolaudačního rozhodnutí nemovitost postavena v průběhu let 2006 - 2008. Do užívání byla stavba předána v roce 2009.

Základy jsou železobetonové izolované, objekt je zděné konstrukce, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou železobetonové monolitické. Má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří keramická taška a klempířské prvky jsou měděné. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem.

Dispozičně je dům 8+1. V I.NP se nachází zádveří o výměře 12,00 m², technická místnost s tepelným čerpadlem o výměře 5,20 m², komora o výměře 2,00 m², chodba o výměře 13,00 m², koupelna s WC o výměře 5,00 m², pokoj o výměře 16,20 m², kuchyně o výměře 10,20 m², jídelna o výměře 12,00 m², obývací pokoj o výměře 39,60 m², zimní zahrada o výměře 4,80 m² a garáž o výměře 29,20 m². Po schodišti z dubových nášlapů přístup do podkroví, kde se nachází chodba o výměře 23,00 m², pokoj o výměře 19,20 m², pokoj o výměře 14,00 m², ložnice o výměře 16,80 m², koupelna s WC o výměře 15,30 m², komora o výměře 9,00 m², koupelna s WC o výměře 7,00 m², tělocvična o výměře 28 m² a balkóny o celkové výměře 32,40 m², půda o výměře 80,00 m². Podlahová plocha činí 252,30 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 383,90 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde dřevěná okna s trojsklem, v podkroví 5 střešních oken, v celém objektu jsou instalovány žaluzie. Obytné prostory jsou orientovány na jih a východ. Koupelnové vybavení tvoří 1. koupelna - masážní sprchový kout a umyvadlo, 2. koupelna - vana a umyvadlo 3. koupelna - sprchový kout a vříivka, umyvadlo a 3 x WC v rámci koupelen, které je vybaveno závěsnou toaletou. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené z větší části chybí, mají dřevěné zárubně a vchodové dveře jsou plastové bezpečnostní. Vybavení kuchyně chybí. V domě je použita tato osvětlovací technika: lustry, směrové lampy, bodová svítidla, úsporná svítidla LED, zářivková svítidla.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je laminátová plovoucí podlaha. V ostatních místnostech je laminátová plovoucí podlaha.

Mezi další vybavení domu patří: vestavěné skříně v předsíni, krb, vříivka, masážní sprchový kout, vnitřní odvětrávání prostorů ventilátory, sekční garážová vrata a centrální vysavač.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, má připojení na vlastní ČOV a zemní plyn zde není zaveden. Dům je vytápěn tepelným čerpadlem a topná tělesa tvoří podlahové vytápění. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stěny vykazují známky poškození, střecha je bez vady, střecha nad terasou částečně chybí, okna jsou bez vad, žaluzie poškozeny, dveře poškozené a ostatní dveře chybí, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení poškozeno - odstraněny bodové svítidla, zásuvky, vypínače a ovládání WC a rozvody v objektu jsou bez vad. Rodinný dům je dlouhodobě neužívaný a jeho údržba je zanedbaná, nachází se ve stavu před rekonstrukcí.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, okrasná skalka, jako oplocení pozemku byl použit zděný plot z plotových tvárnic a živý plot z tují. Zahrada je neudržovaná a zanedbaná. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě a dále se pokračuje přes pozemek cizího vlastníka parcela č. 2964/6, není zde zřízeno věčné břemeno chůze a jízdy. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. K objektu náleží krytá terasa u domu, dřevěná dílna, zahradní altán – poškozený spadlým stromem, poničeny trámy a střecha, dřevěná konstrukce altánu poškozena, kotec, kryté stání pro auta a venkovní bazén, vedlejší stavby nejsou zapsány v katastru nemovitostí.

Objekt je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné atraktivní lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. V blízkosti se nachází golfový areál. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis			
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt	
	Počet nadzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	2006 – 2008, do užívání předána 2009	
	Zdroj informace o době výstavby	kolaudační rozhodnutí	
	Rozsah rekonstrukce domu		
	Základy	železobetonové izolované	
	Konstrukce	zděná	
	Stropy	železobetonové monolitické	
	Tloušťka stěn	45 cm	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	keramická taška	
	Klempířské prvky	měděné	
	Vnější omítky	štukové	
	Vnitřní omítky	štukové	
	Typ oken v domě	dřevěná s trojsklem, střešní okna	
	Orientace oken obytných místností	jih, východ	
	Vybavení koupelny	1.masážní sprchový kout a umyvadlo 2. vana a umyvadlo 3. sprchový kout a vřívkva, umyvadlo	
	Toaleta	závěsná toaleta	
	Vstupní dveře	plastové bezpečnostní	
	Typ zárubní	dřevěné	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené, chybí	
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy, bodová svítidla, úsporná svítidla LED, zářivková svítidla	
	Kuchyňská linka	chybí	
	Dispozice RD	8+1	
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	12,00 m ²
		t. místnost s tepelným čerpadlem	5,20 m ²

		Ostatní prostory	Komora	2,00 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	13,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,20 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	10,20 m ²
		Kuchyně	Jídlna	12,00 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	39,60 m ²
		Ostatní prostory	Ostatní	4,80 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	23,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,20 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,00 m ²
		Pokoj	Ložnice	16,80 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	15,30 m ²
		Ostatní prostory	Komora	9,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	7,00 m ²
		Ostatní	tělocvična	28,00 m ²
		Podlahová plocha		252,30 m ²
		Příslušenství	Garáž	19,20 m ²
		Příslušenství	Balkon	32,40 m ²
		Příslušenství	Půda	80,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		383,90 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	vlastní ČOV		
	Plynovod	ne		

	Řešení vytápění v domě	tepelné čerpadlo
	Topná tělesa	podlahové vytápění
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha ostatní: laminátová plovoucí podlaha
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: poškozený prvek podlahy: bez vad okna: bez vad zdívo: poškozený prvek střecha: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, okrasná skalka
	Venkovní stavby	dílna, zahradní domek, kotec, kryté stání na auta
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot, živý plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě, dále se pokračuje přes pozemek cizího vlastníka parcela č. 2964/6, není zde zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena		oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 08.09.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

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

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Přístup k oceňované nemovitosti přes cizí pozemek, není zřízeno věcné břemeno.	I	-0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,909$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,010$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	11 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 866,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I. NP:	=	184,00 m ²
podkroví:	=	184,00 m ²
půda - zastřešení:	=	184,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. NP:	184,00 m ²	2,50 m
podkroví:	184,00 m ²	2,30 m
půda - zastřešení:	184,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

I. NP:	$((16*8)+(3*1,5)+(6*8)+3,5)*2,5$	=	460,00 m ³
podkroví:	$((16*8)+(3*1,5)+(6*8)+3,5)*1,00+((16*8)+(3*1,5)+(6*8)+3,5)*1,5/2$	=	322,00 m ³

$$\begin{aligned} \text{půda - zastřešení:} & ((16*8)+(3*1,5)+(6*8)+3,5)*2,5/2 & = & 230,00 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = & \underline{1\,012,00 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

Podlažnost:

$$\begin{aligned} \text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:} & \text{ZP1} = 184,00 \text{ m}^2 \\ \text{Zastavěná plocha všech podlaží:} & \text{ZP} = 552,00 \text{ m}^2 \\ \text{Podlažnost:} & \text{ZP} / \text{ZP1} = 3,00 \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	V	0,06
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrada, vřítky, vany, vnitřní bazén	II	0,03
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 11 let:

$$s = 1 - 0,005 * 11 = 0,945$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,945 = 1,101$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 1\,866,- \text{ Kč/m}^3 * 1,101 = 2\,054,47 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,012,00 \text{ m}^3 * 2\,054,47 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,010 = 2\,099\,914,88 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 2\,099\,914,88 \text{ Kč}$$

2. Dílna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP	2,850*7,636 =	21,76
		2,50 m
		21,76 m ²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	I. NP	(2,850*7,636)*2,50 =
		54,41
Obestavěný prostor - celkem:		54,41 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	měděný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10

6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,1920</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 913,62
Plná cena: 54,41 m³ * 1 913,62 Kč/m³	=	104 120,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 40 = 27,5 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 27,5 % / 100)	* <u>0,725</u>
Nákladová cena stavby CS_N	= 75 487,04 Kč
Koeficient pp	* <u>1,010</u>
Cena stavby CS	= 76 241,91 Kč
Dílna - zjištěná cena	= <u>76 241,91 Kč</u>

3. Altán zahradní

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP 5,6*4,713 =	26,39	2,80 m
	26,39 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	I. NP	$(5,6 \cdot 4,173) \cdot 2,8 =$	65,43
Z	zastřešení	$(5,6 \cdot 4,173) \cdot (0 + 0,5/2) =$	5,84
Obestavěný prostor - celkem:			71,27 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	plech	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					89,96
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8996

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	7,10	100,00	1,00	7,10	7,56	11	150	7,33	0,5541
2. Obvodové stěny	31,80	100,00	1,00	31,80	33,87	11	80	13,75	4,6571

3. Stropy	19,80	100,00	1,00	19,80	21,09	11	80	13,75	2,8999
4. Krov	7,30	100,00	1,00	7,30	7,77	11	16	68,75	5,3419
5. Krytina	8,10	100,00	1,00	8,10	8,63	11	16	68,75	5,9331
6. Klempířské práce	1,70	100,00	1,00	1,70	1,81	11	30	36,67	0,6637
9. Dveře	3,00	100,00	1,00	3,00	3,19	11	16	68,75	2,1931
10. Okna	1,10	100,00	1,00	1,10	1,17	11	21	52,38	0,6128
11. Podlahy	8,20	100,00	1,00	8,20	8,73	11	15	73,33	6,4017
12. Elektroinstalace	5,80	100,00	1,00	5,80	6,18	11	25	44,00	2,7192
Opotřebení:									32,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8996
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 218,41
Plná cena: 71,27 m ³ * 2 218,41 Kč/m ³	=	158 106,08 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 32,0 % / 100)	*	0,680
Nákladová cena stavby CS_N	=	107 512,13 Kč
Koeficient pp	*	1,010
Cena stavby CS	=	108 587,25 Kč

Altán zahradní - zjištěná cena	=	108 587,25 Kč
---------------------------------------	----------	----------------------

4. Bazén venkovní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 42,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4370
Základní cena upravená	cena [Kč/m ³]	=	4 002,77
Plná cena:	42,00 m ³ * 4 002,77 Kč/m ³	=	168 116,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 20 = 55,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 55,0 \% / 100)$	
Nákladová cena stavby CS_N	= 75 652,35 Kč
Koeficient pp	
Cena stavby CS	= 76 408,87 Kč

Bazén venkovní - zjištěná cena

= 76 408,87 Kč

5. Zastřešené stání pro auta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ G
Svislá nosná konstrukce: přístřešky
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
stání pro auta (7*5,5) =	38,50	3,00 m
	38,50 m ²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	stání pro auta (7*5,5)*3 =	115,50
Obestavěný prostor - celkem:		115,50 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	chybí	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	chybí	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80

6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 479,60
Plná cena: 115,50 m ³ * 1 479,60 Kč/m ³	=	170 893,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 40 = 27,5 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 27,5 % / 100)	*	0,725	
Nákladová cena stavby CS_N	=	123 898,01 Kč	
Koeficient pp	*	1,010	
Cena stavby CS	=	125 136,99 Kč	
Zastřešené stání pro auta - zjištěná cena	=	125 136,99 Kč	

6. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.5. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	234,00 m ² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	780,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m²]	=	1 582,31	
Plná cena: 234,00 m ² * 1 582,31 Kč/m ²	=	370 260,54 Kč	

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 60 = 18,3 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 18,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,817
=	302 502,86 Kč
*	1,010
=	305 527,89 Kč

Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek = 305 527,89 Kč
- zjištěná cena

7. Plochy z lomového kamene s mezerami, podklad štěrkopísek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.15. Plochy z lomového kamene s mezerami,
podklad štěrkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

18,75 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 65,-

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

* 0,9000

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

* 2,3480

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 137,36

Plná cena: 18,75 m² * 137,36 Kč/m²

= 2 575,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 40 = 27,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 27,5 \% / 100)$

* 0,725

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 867,24 Kč

Koeficient pp

* 1,010

Cena stavby CS

= 1 885,91 Kč

Plochy z lomového kamene s mezerami, podklad štěrkopísek -
zjištěná cena

= 1 885,91 Kč

8. Plochy s povrchem prašným - škvárové tl. do 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.1.1. Plochy s povrchem prašným - škvárové tl. do
150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

240,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	45,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	95,09
Plná cena: 240,00 m ² * 95,09 Kč/m ²	=	22 821,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PC\check{Z} = 100 \% \cdot 11 / 20 = 55,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 55,0 \% / 100)$	* 0,450
Nákladová cena stavby CS_N	= 10 269,72 Kč
Koeficient pp	* 1,010
Cena stavby CS	= 10 372,42 Kč

Plochy s povrchem prašným - škvárové tl. do 150 mm - zjištěná cena	=	10 372,42 Kč
---	---	--------------

9. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 190,73
Plná cena: 1,00 ks * 3 190,73 Kč/ks	=	3 190,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 30 = 36,7 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 36,7 \% / 100)$	* 0,633
Nákladová cena stavby CS_N	= 2 019,73 Kč
Koeficient pp	* 1,010
Cena stavby CS	= 2 039,93 Kč

Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	=	2 039,93 Kč
--	---	-------------

10. Vrata ocelová s dřevěnou výplní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 600,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	7 921,80
Plná cena: 2,00 ks * 7 921,80 Kč/ks	=	15 843,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 30 = 36,7 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 36,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	=	10 029,- Kč
Koeficient pp	*	1,010
Cena stavby CS	=	10 129,29 Kč

Vrata ocelová s dřevěnou výplní - zjištěná cena = 10 129,29 Kč

11. Opěrné zdi z betonových váz o průměru přes 400 mm - barevné

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.11. Opěrné zdi z betonových váz o průměru přes 400 mm - barevné
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 6,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 035,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 270,07
Plná cena: 6,00 m ² * 2 270,07 Kč/m ²	=	13 620,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 60 = 18,3 \%$

Koeficient opotřebení: (1 - 18,3 % / 100)	*	0,817
Nákladová cena stavby CS_N	=	11 127,88 Kč
Koeficient pp	*	1,010
Cena stavby CS	=	11 239,16 Kč

Opěrné zdi z betonových váz o průměru přes 400 mm - barevné - zjištěná cena = **11 239,16 Kč**

12. Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.18. Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 24,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	340,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	718,49
Plná cena: 24,00 m ² * 718,49 Kč/m ²	=	17 243,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 30 = 36,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 36,7 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 36,7 % / 100)	*	0,633
Nákladová cena stavby CS_N	=	10 915,30 Kč
Koeficient pp	*	1,010
Cena stavby CS	=	11 024,45 Kč

Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační - zjištěná cena = **11 024,45 Kč**

13. Obrubník kamenný ležatý 15 x 25, betonové lože

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 9.4. Obrubník kamenný ležatý 15 x 25, betonové lože

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 50,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	500,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 056,60
Plná cena: 50,00 m * 1 056,60 Kč/m	=	52 830,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 60 = 18,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 18,3 \% / 100)$

* 0,817

Nákladová cena stavby CS_N

= 43 162,11 Kč

Koeficient pp

* 1,010

Cena stavby CS

= 43 593,73 Kč

Obrubník kamenný ležatý 15 x 25, betonové lože - zjištěná cena = 43 593,73 Kč

14. Kotec

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ F

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
kotec	3*5,5 =	16,50	2,50 m
		16,50 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	kotec	(3*5,5)*2,50 =	41,25
	Obestavěný prostor - celkem:		41,25 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	zčásti dřevěné, zčásti pletivo	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	chybí	S	100

7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,1920</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 913,62
Plná cena: 41,25 m ³ * 1 913,62 Kč/m ³	=	78 936,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 40 = 27,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 27,5 % / 100)	*	<u>0,725</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	57 229,20 Kč
Koeficient pp	*	<u>1,010</u>
Cena stavby CS	=	57 801,49 Kč
Kotec - zjištěná cena	=	<u>57 801,49 Kč</u>

15. Zastřešení u domu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ G

Svislá nosná konstrukce: přístřešky
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
přístřešek	9,8*5,0 =	49,00	3,00 m
		49,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	přístřešek	(9,8*5,0)*3,0 =	147,00
Obestavěný prostor - celkem:			147,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	chybí	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	polykarbonátová deska	N	100
6. Klempířské práce	chybí	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	N	12,80	100	1,54	19,71
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00

12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					106,91
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0691

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0691
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 581,84
Plná cena: 147,00 m ³ * 1 581,84 Kč/m ³	=	232 530,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 18 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 18 = 61,1 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 61,1 % / 100)		*	0,389
Nákladová cena stavby CS_N		=	90 454,36 Kč
Koeficient pp		*	1,010
Cena stavby CS		=	91 358,90 Kč
Zastřešení u domu - zjištěná cena		=	91 358,90 Kč

16. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek - u bazénu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.5. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	24,00 m ² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	780,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m²]		=	1 582,31
Plná cena: 24,00 m ² * 1 582,31 Kč/m ²		=	37 975,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 60 = 18,3 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 18,3 % / 100)		*	0,817
Nákladová cena stavby CS_N		=	31 025,93 Kč

Koeficient pp	*	1,010
Cena stavby CS	=	31 336,19 Kč

Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek = 31 336,19 Kč
- u bazénu - zjištěná cena

17. Plochy s povrchem prašným - škvárové tl. do 150 mm - kolem bazénu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.1.1. Plochy s povrchem prašným - škvárové tl. do 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 120,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	45,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	95,09
Plná cena: 120,00 m ² * 95,09 Kč/m ²	=	11 410,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 14 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 14 = 78,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 78,6 % / 100)

	*	0,214
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 441,91 Kč
Koeficient pp	*	1,010
Cena stavby CS	=	2 466,33 Kč

Plochy s povrchem prašným - škvárové tl. do 150 mm - kolem bazénu - zjištěná cena = 2 466,33 Kč

18. Pražce impregnované do šterkopískového lože - chodník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.26. Pražce impregnované do šterkopískového lože

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 5,60 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	510,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 077,73

Plná cena: $5,60 \text{ m}^2 * 1\,077,73 \text{ Kč/m}^2$ = **6 035,29 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 50 = 22,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 22,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,780
=	4 707,53 Kč
*	1,010
=	4 754,61 Kč
=	⁴ 754,61 Kč

Kulturní památka dle § 24

Pražce impregnované do štěrkopískového lože - chodník - zjištěná cena = **4 754,61 Kč**

19. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm - kolem domu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.1.2. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

30,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 95,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

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

* 2,3480

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **200,75**

Plná cena: $30,00 \text{ m}^2 * 200,75 \text{ Kč/m}^2$

= **6 022,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 20 = 55,0 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,450
=	2 710,13 Kč
*	1,010
=	2 737,23 Kč

Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm - kolem domu - zjištěná cena = **2 737,23 Kč**

20. zastřešené posezení u altánku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
zastřešená plocha (6,2*5)+(2*3) =	37,00	3,00 m
	37,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	zastřešená plocha ((6,2*5)+(2*3))*3 =	111,00
Obestavěný prostor - celkem:		111,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	chybí	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	chybí	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00

10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,1920</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 479,60
Plná cena: 111,00 m ³ * 1 479,60 Kč/m ³	=	164 235,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 40 = 27,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 27,5 % / 100)	*	0,725
Nákladová cena stavby CS_N	=	119 070,81 Kč
Koeficient pp	*	1,010
Cena stavby CS	=	120 261,52 Kč
Zastřešené posezení u altánku - zjištěná cena	=	120 261,52 Kč

21. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 2 978,00 m²

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

$$R = (200 + 0,8 * 2 978,00) / 2 978,00 = \mathbf{0,867}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,010**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,010 = 1,010$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	324,-	1,010		327,24	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2238	184	327,24	
	Redukční koeficient R = 0,867			283,72	52 204,48
§ 4 odst. 1	orná půda	309	2 120	327,24	
	Redukční koeficient R = 0,867			283,72	601 486,40
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	311	674	327,24	
	Redukční koeficient R = 0,867			283,72	191 227,28
Stavební pozemky - celkem			2 978		844 918,16

Pozemky - zjištěná cena celkem = **844 918,16 Kč**

22. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
dříšťál bělolistý na pozemku p.č.: 309			11 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 50 %	545,-	545,-
tavolník březolistý na pozemku p.č.: 309			11 roků	10,00 m ²
Pnouce dřeviny I	800,-	- 50 %	400,-	4 000,-
zerav obrovský na pozemku p.č.: 309			11 roků	161,00 m
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	4 310,-	- 50 %	2 155,-	346 955,-
zerav obrovský na pozemku p.č.: 311			11 roků	160,00 m
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	4 310,-	- 50 %	2 155,-	344 800,-
zerav japonský na pozemku p.č.: 309			11 roků	5,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-	- 50 %	4 555,-	22 775,-
jinan dvojlaločný na pozemku p.č.: 309			11 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-	- 50 %	4 555,-	4 555,-
smrk sivý na pozemku p.č.: 311			11 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-	- 50 %	4 555,-	9 110,-

třešeň křovitá na pozemku p.č.: 309			11 roků	2,00 ks
Listnaté stromy III	13 160,-	- 50 %	6 580,-	13 160,-
javor mléč na pozemku p.č.: 309			11 roků	5,00 ks
Listnaté stromy II	11 280,-	- 50 %	5 640,-	28 200,-
cypříšek hrachonosný na pozemku p.č.: 309			11 roků	2,00 ks
Jehličnaté keře II	1 280,-	- 50 %	640,-	1 280,-
jalovec chvojka na pozemku p.č.: 309			11 roků	2,00 ks
Jehličnaté keře I	1 090,-	- 50 %	545,-	1 090,-
vrba bílá na pozemku p.č.: 309			11 roků	4,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 50 %	5 040,-	20 160,-
bříza bělokorá na pozemku p.č.: 309			11 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 50 %	5 040,-	5 040,-
zerav obrovský na pozemku p.č.: 309			11 roků	1,00 ks
Jehličnaté keře I	1 090,-	- 50 %	545,-	545,-
katalpa trubačovitá na pozemku p.č.: 309			11 roků	2,00 ks
Listnaté stromy II	11 280,-	- 50 %	5 640,-	11 280,-
jedle bělokorá na pozemku p.č.: 309			11 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-	- 50 %	3 810,-	3 810,-
zerav obrovský na pozemku p.č.: 309			11 roků	5,00 ks
Jehličnaté keře I	1 090,-	- 50 %	545,-	2 725,-
modřín americký na pozemku p.č.: 309			11 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-	- 50 %	4 555,-	9 110,-
líška obecná na pozemku p.č.: 309			11 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 330,-	- 50 %	665,-	1 330,-
dříšťál bělolistý na pozemku p.č.: 309			11 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 50 %	545,-	1 090,-
buk lesní na pozemku p.č.: 309			11 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	13 160,-	- 50 %	6 580,-	6 580,-
růže šípková na pozemku p.č.: 309			11 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 50 %	545,-	1 090,-
ptačí zob obecný na pozemku p.č.: 309			11 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 50 %	545,-	545,-
Součet:				839 775,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny			=	566 848,12 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			=	566 848,12 Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 800, obec Čeladná

Rodinný dům č.p. 800 obec Čeladná					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Čeladná, okres Frýdek-Místek	252,3 m ² , 8+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	2978 m ²	půdní prostory, kryté stání, zahradní domek s barem, dřevěná dílna a dřevěný kotec na míru, v. bazén
1	Lubno, Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek	228 m ² , Patrový	Velmi dobrý	4659 m ²	
2	Alšova, Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek	200 m ² , Patrový	Dobrý	1018 m ²	zahradní chatka, hospodářská budova, skleník
3	Čeladná, okres Frýdek-Místek	340 m ² , Patrový	Velmi dobrý	840 m ²	garáž pro dvě auta, terasa
4	Kunčice pod Ondřejníkem, okres Frýdek-Místek	280 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	854 m ²	kryté posezení, garáž, bazén, zahradní domek
5	U letohrádku, Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek	201 m ² , Patrový	Velmi dobrý	958 m ²	sklepní prostory, garáž

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	26.228,07 Kč	0.9	23.605,26 Kč	1.00	1.01	1.20	1.14	0.90	1.10	1.3679	17.256,57 Kč
2	14.185,00 Kč	Nepoužit	14.185,00 Kč	1.00	1.03	1.10	0.70	0.95	1.10	0.8288	17.115,11 Kč
3	44.117,65 Kč	0.9	39.705,88 Kč	1.00	0.96	1.20	0.70	0.95	1.10	0.8427	47.117,46 Kč
4	23.928,57 Kč	0.9	21.535,71 Kč	0.99	0.99	1.20	0.70	1.00	1.10	0.9056	23.780,60 Kč
5	27.313,43 Kč	0.9	24.582,09 Kč	1.00	1.03	1.20	0.70	0.95	1.10	0.9041	27.189,57 Kč
Celkem průměr											26.491,86 Kč
Minimum											17.115,11 Kč
Maximum											47.117,46 Kč
Směrodatná odchylka - s											12.313,28 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											14.178,58 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											38.805,14 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář k úvaze odhadce: přístup k nemovitosti přes cizí pozemek - parc. č. 2964/6, není ošetřeno věcným břemenem chůze a jízdy.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

26.491,86 Kč/m²

*

252,30 m²

= 6.683.897 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

6.684.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

4.604.580,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

6.684.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

6.684.000 Kč

Slovy: šestmilionůšestsetosmdesátčtyřtisíce korun

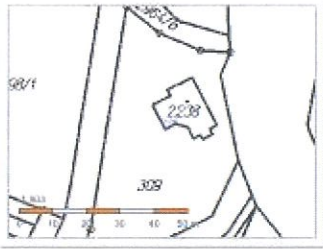
Vypracoval:

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Rozměr	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Informace o pozemku	
Parcelní číslo	2238
Obec	Čeladná 1560119
Katastrální území	Čeladná 1519116
Číslo LV	6000
Výměra [m ²]	184
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	834 D
Určení výměry	Ze současných v 3.175K
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba	
Budova s číselným popisem	Čeladná 119119, č. p. 800, rodinný dům
Stavba stála na pozemku	o č. list. 2248
Stavební objekt	č. p. 800
Adresní místo	č. p. 800

Sousední parcely	

Vlastníci, jiní oprávnění	
Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodářit s majetkem státu	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínova nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	

Způsob ochrany nemovitosti	
Nepou evidovány žádné způsoby ochrany	

Seznam BPEJ	
Parcela nemá evidované BPEJ	

Omezení vlastnického práva	
Nepou evidovány žádné omezení	

Jiné zápisy	
Typ	
Pomůcka spornosti	
Schválené posuzovací úpravy	
Zahájena obnova katastrálního operátu	

Rozměr, v rámci kterých by k nemovitosti zápis cenový údaj	
Nemovitost se v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává katastrální úřad pro Město Čeladná, v katastrálním území Čeladná, katastrální pracoviště Frýdek-Místek	

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Rozměr	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo	309
Obec	Čelákovice 161917
Katastrální území	Čelákovice 161917
Číslo LV	60003
Výměra (m ²)	3120
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	KM D
Určení výměry	Graticula nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s nájemným státem	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínova 126/10, Nové Město 12800 Praha 2	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
B3715	3120

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

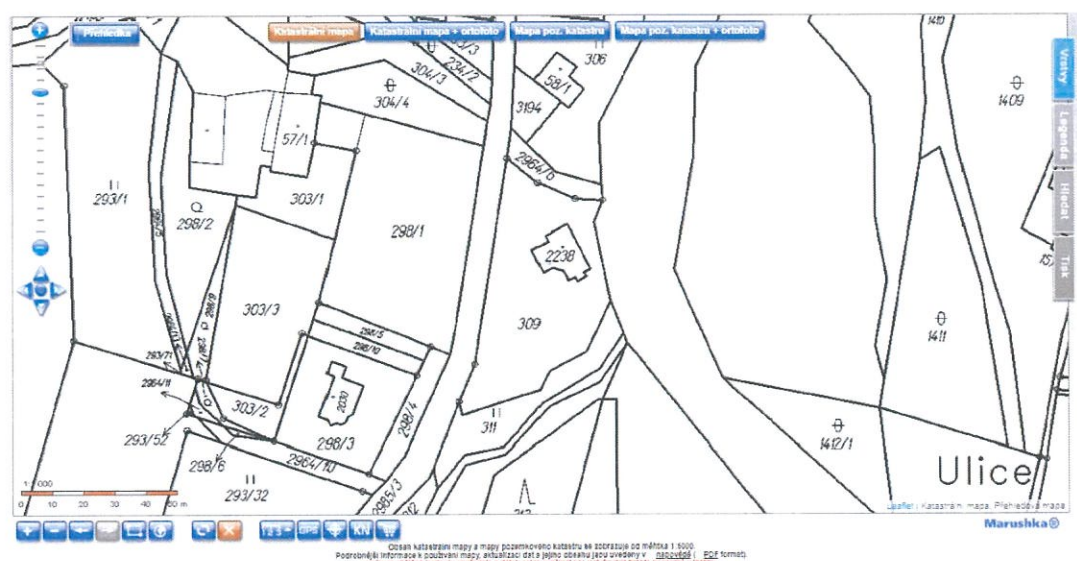
Jiné zápisy

Typ
Poznámka spornosti
Schválená pozemková úprava
Zahájená obnova katastrálního operátu

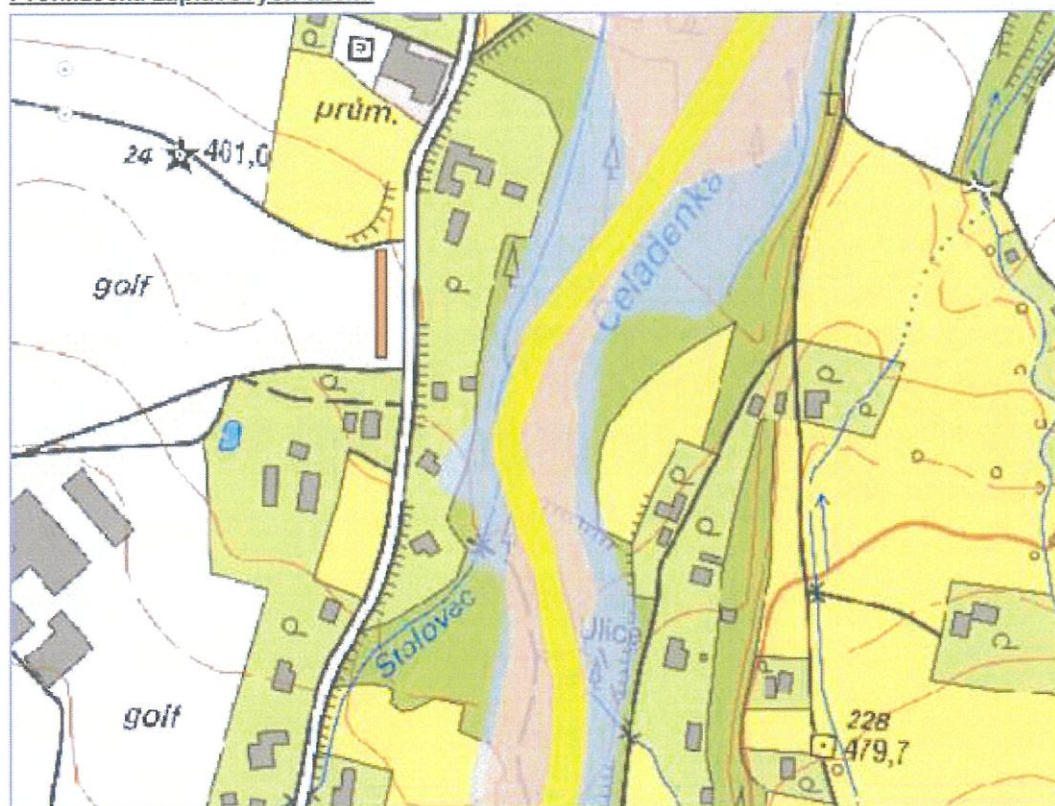
☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti započat nový úkol

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správa katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frydek-Místek](#)

Uživatelé úřadu mají informování o mapách: Platnost k 10.05.2020 23:00:00



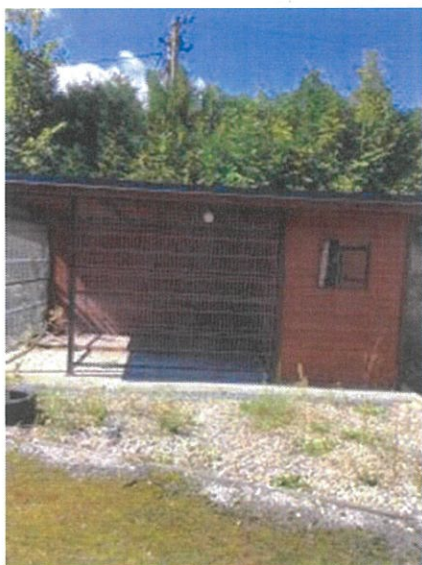
Prohlížečka záplavových území



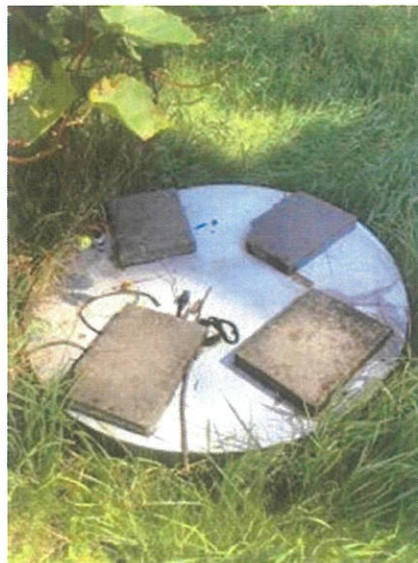
záplavová území

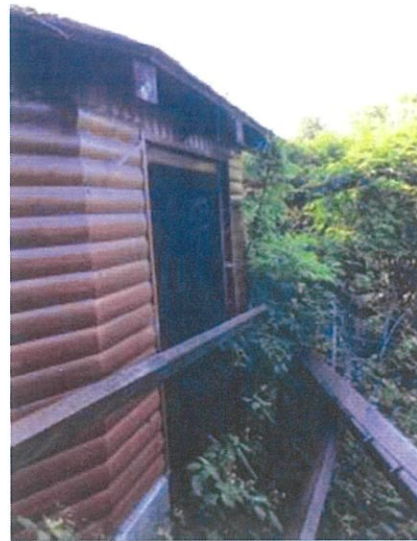
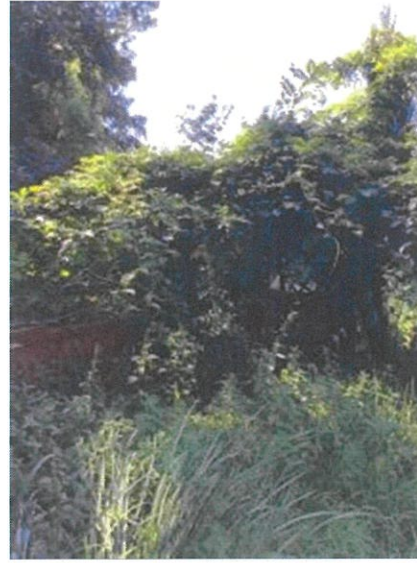
-  aktivní zóna záplavového území pro Q100
-  záplavové území 5-leté vody
-  záplavové území 20-leté vody
-  záplavové území 100-leté vody
-  záplavové území největší zaznamenané přirozené povodně

Pořízená fotodokumentace

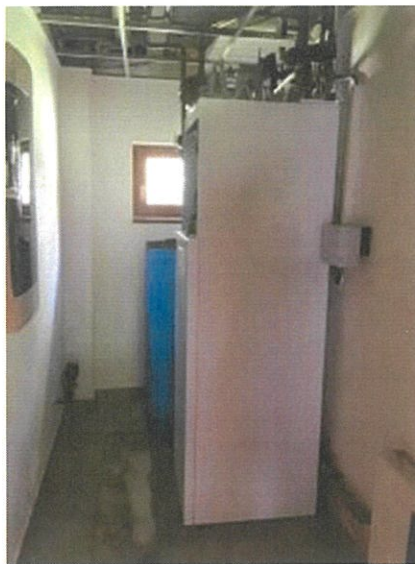
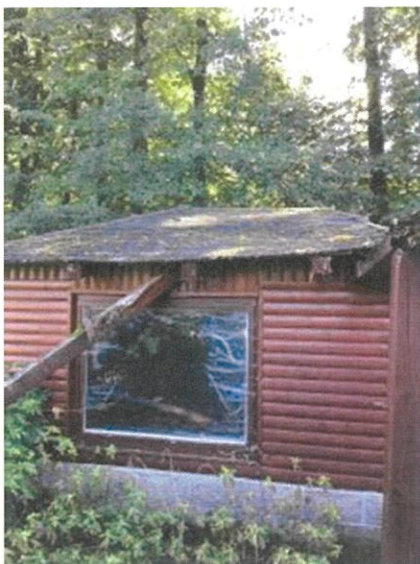


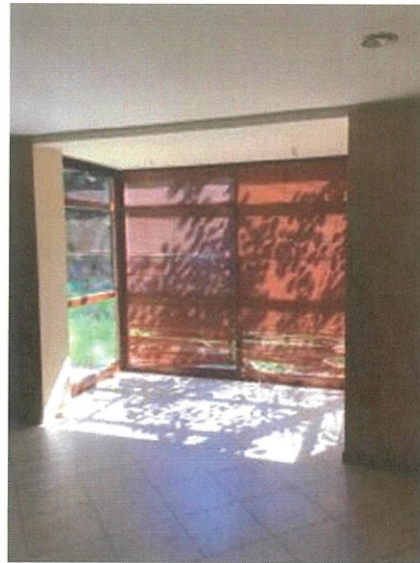
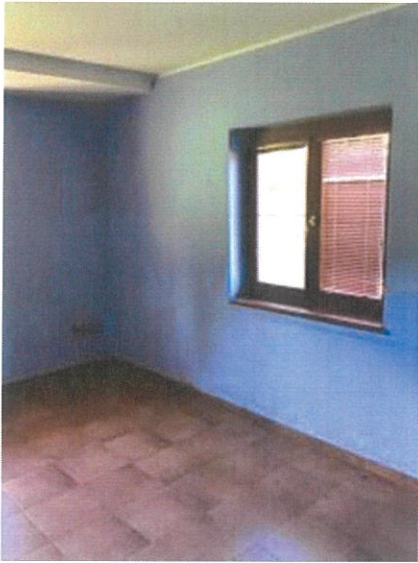


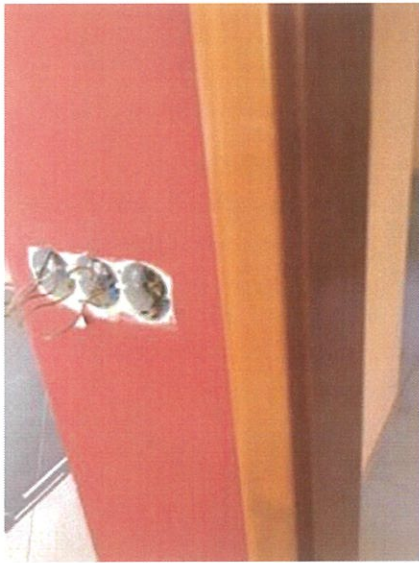


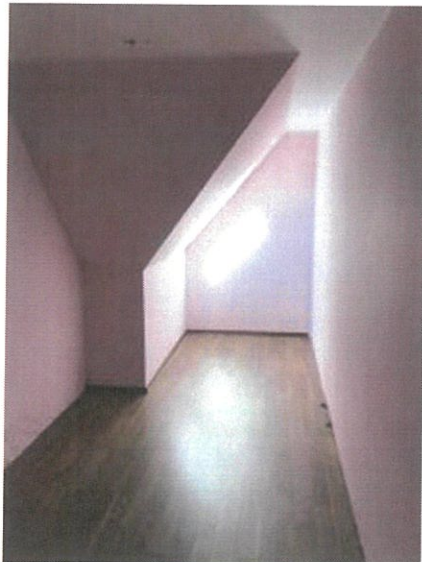
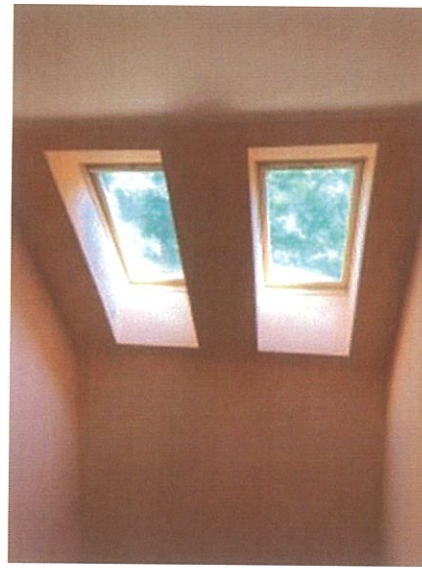


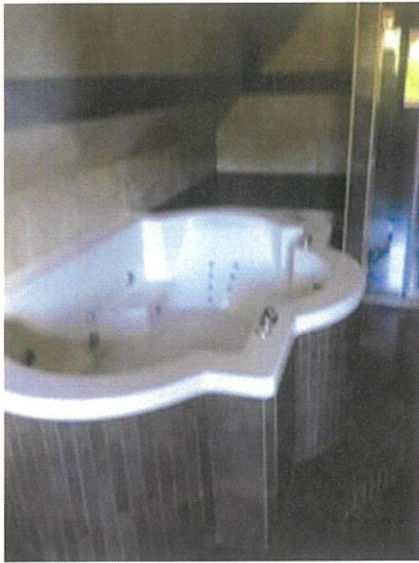


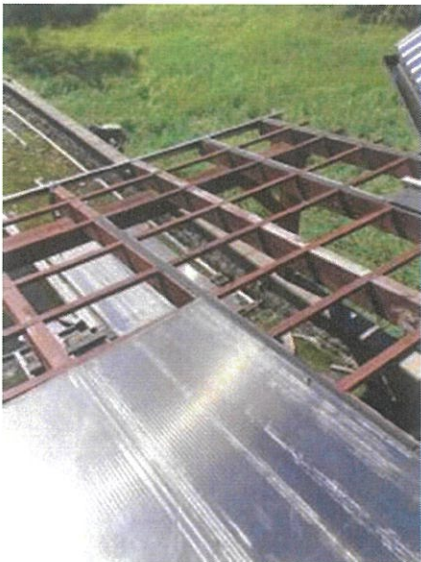
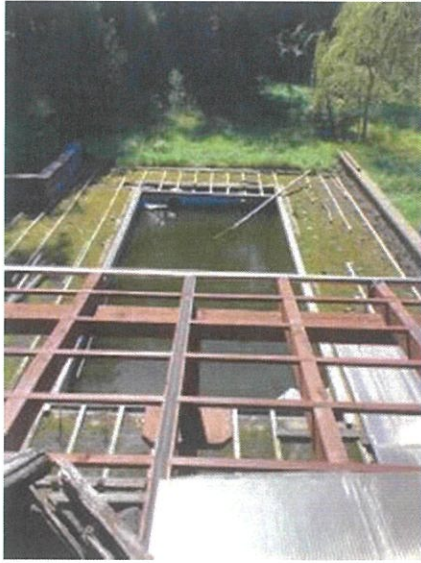


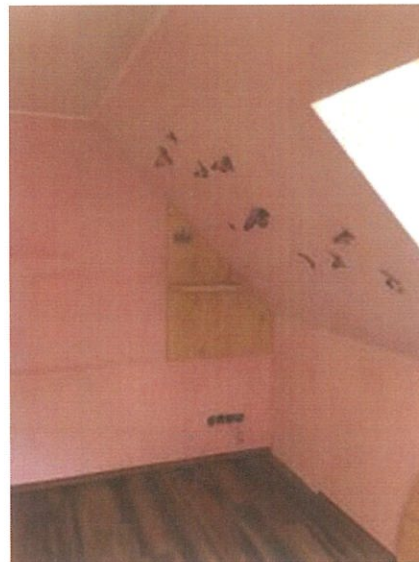
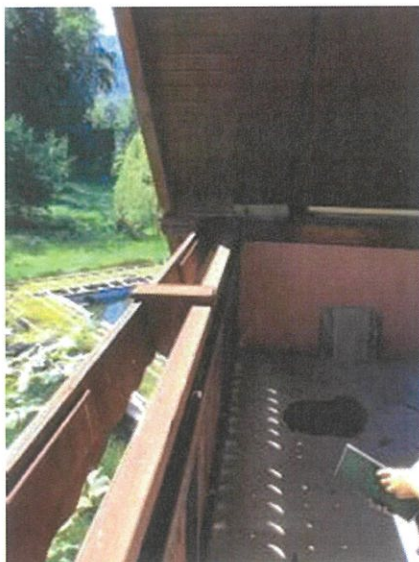


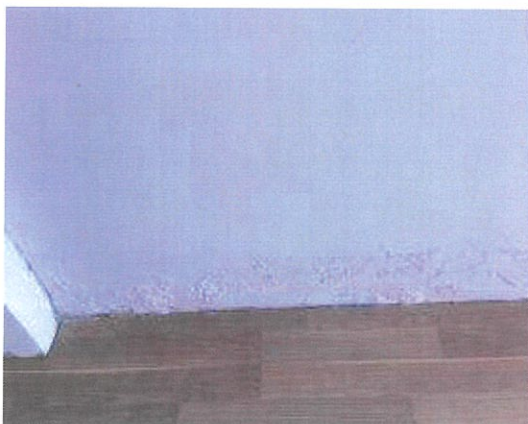
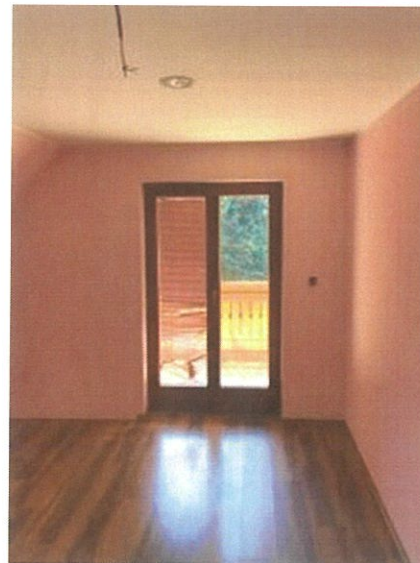
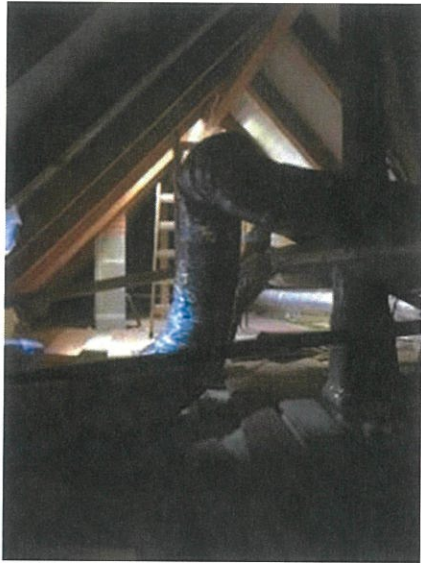


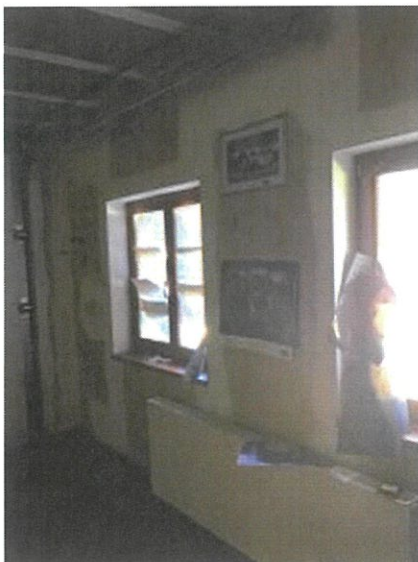


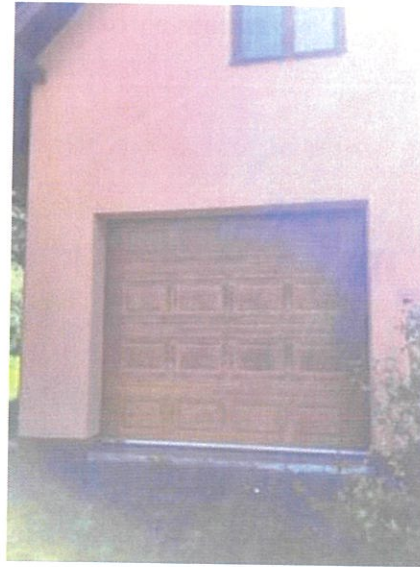












Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

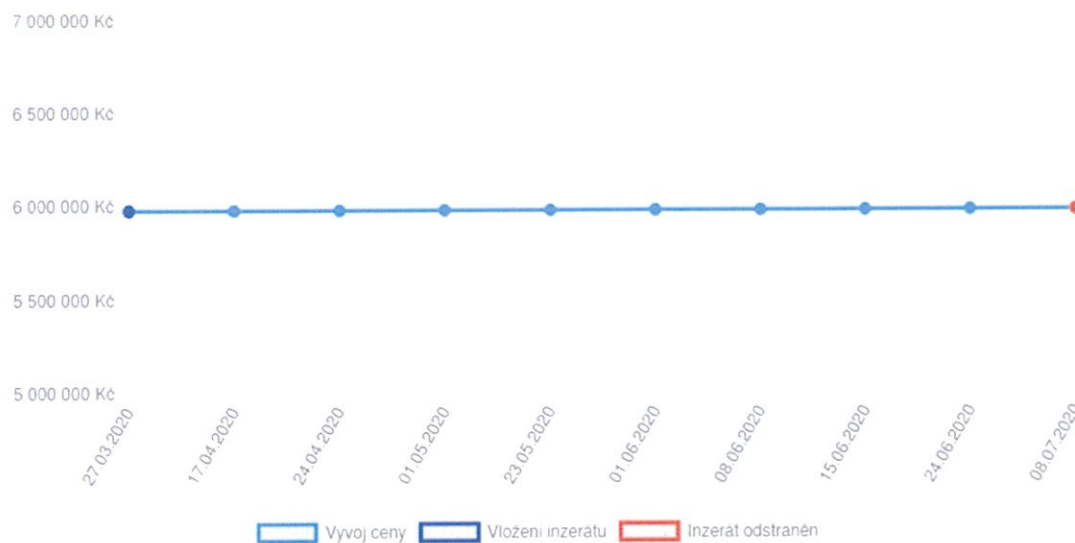


Prodej, Rodinný dům, 228 m², Lubno, Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 5.980.000 Kč

Adresa: Lubno, Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



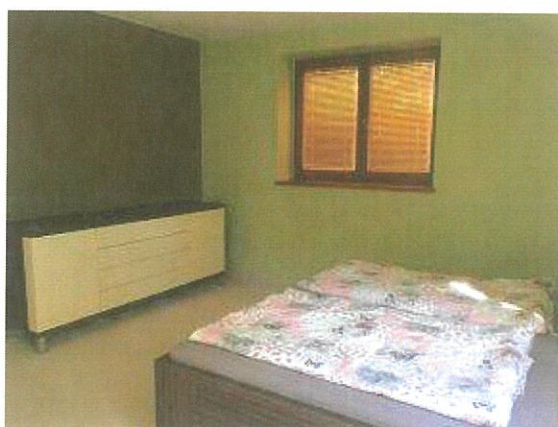
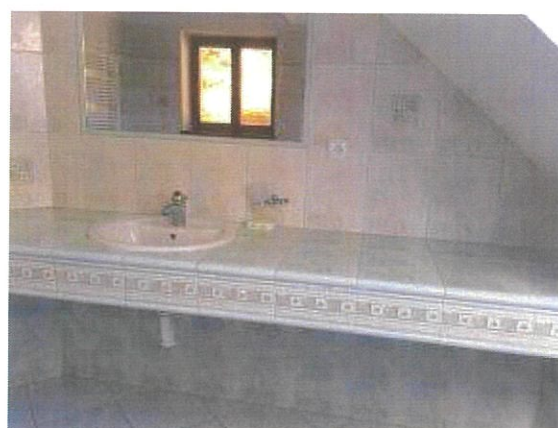
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Lubno, Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	5 980 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	174
Poznámka k ceně	5 980 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	228
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	4659
Typ domu	Patrový	Voda	Vodovod

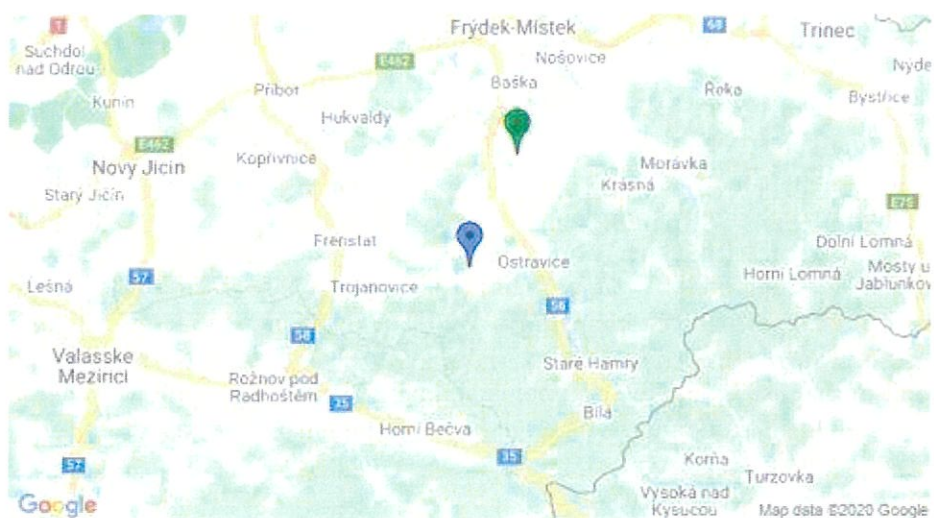
Slovní popis

Exkluzivně nabízíme prodej prostorného dvoupodlažního rodinného domu v obci Frýdlant nad Ostravicí části Lubno. Novostavba dvoupodlažního rodinného domu, dispozičně řešená jako 6+kk s užitnou plochou 228 m², se nachází na pozemku o celkové rozloze 4 659 m² v klidné lokalitě. Přízemí disponuje jídelnou, obývacím pokojem s krbem, kuchyňským koutem, oddělenou toaletou, prostornou koupelnou se sprchovým koutem, pracovnou, komorou a technickou místností. Kuchyň je plně vybavena všemi spotřebiči (indukce, trouba, digestoř, myčka, lednice s mrazákem, mikrovlnná trouba). Druhé podlaží nabízí velmi prostorný společenský obývací pokoj s lodží, dále tři oddělené ložnice, koupelnu s vanou a oddělenou toaletu. Povrch podlah tvoří keramická dlažba a plovoucí podlahy. Vytápění a ohřev vody zajišťuje tepelné čerpadlo, podlahové vytápění v koupelnách, kuchyni a předsíni. Celý objekt je napojen na rozvod elektrické energie a vodovod, kanalizace je napojena na ČOV.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 200 m², Alšova č.p. 753, Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 2.837.000 Kč

Adresa: Alšova, Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



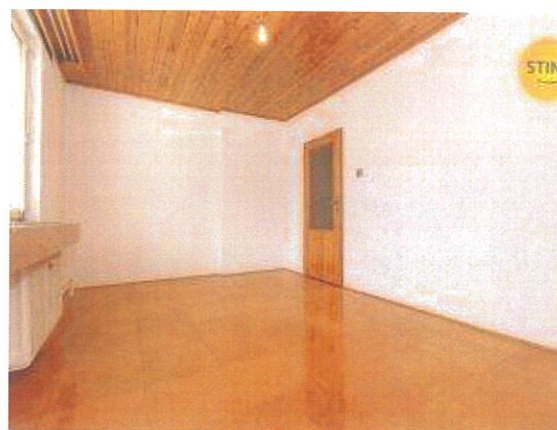
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

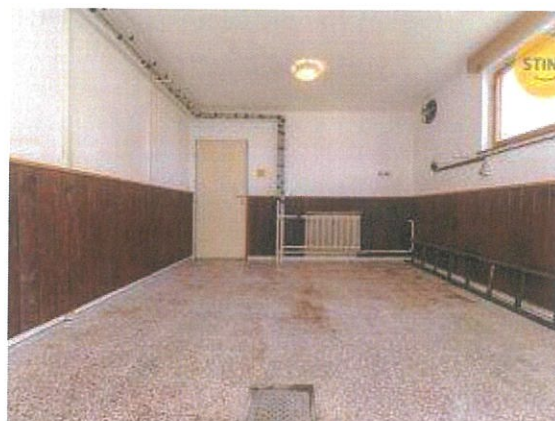
Adresa	Alšova, Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek	Zastavěná plocha (m2)	124
Cena dle kupní smlouvy	2 837 000 Kč	Plocha užitná	200
Kupní smlouva podepsaná dne	25.03.2020	Podlahová plocha	200
Číslo řízení	V-2399/2020	Plocha přidruženého pozemku	1018
Poznámka k ceně	2 950 000 Kč za nemovitost	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

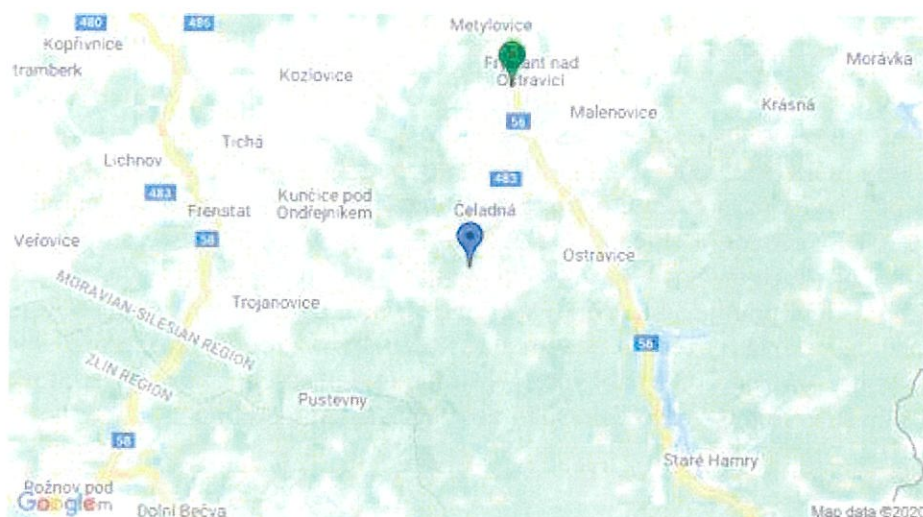
Nabízíme rodinný dům v klidné lokalitě Frýdlantu nad Ostravicí na ulici Alšova. Nemovitost je postavena na pozemku o rozloze 1100m². Součástí zahrady je zahradní chatka, hospodářská budova a skleník. Na zahradě jsou vysázeny ovocné stromy. V I.NP domu je pokoj, kuchyň, sociální zařízení, garáž, komora, prádelna a technická místnost. V II.NP jsou 4 pokoje s kuchyní a sociální zázemí. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Na pozemku je studna s užitkovou vodou. Doporučujeme prohlídku. Do konce března 2020 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



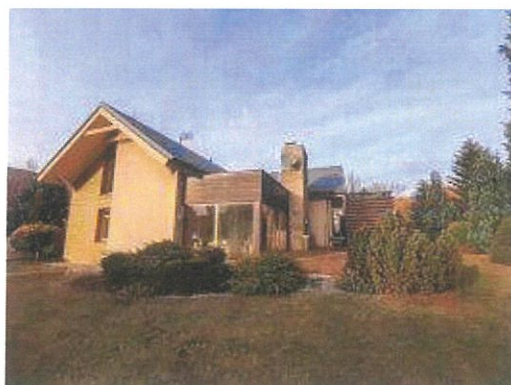
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

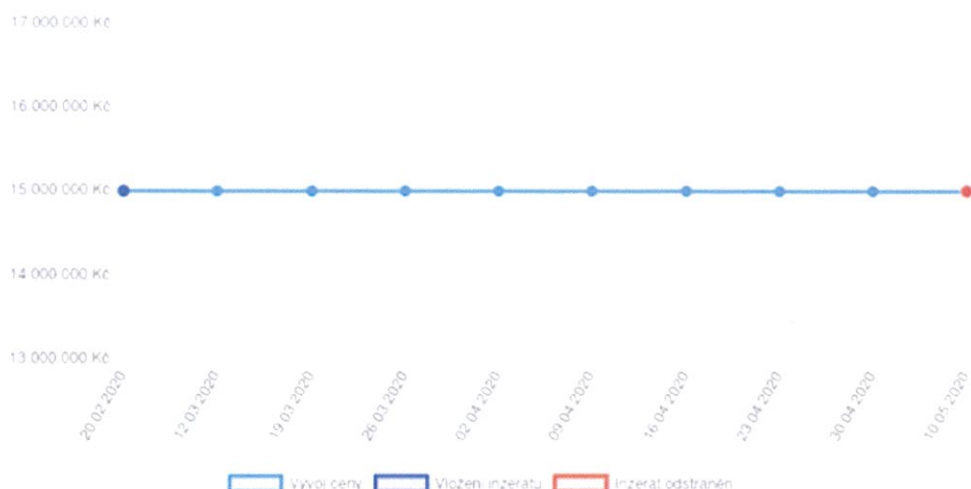


Prodej, Rodinný dům, 340 m², Čeladná, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 15.000.000 Kč

Adresa: Čeladná, okres Frýdek-Místek

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



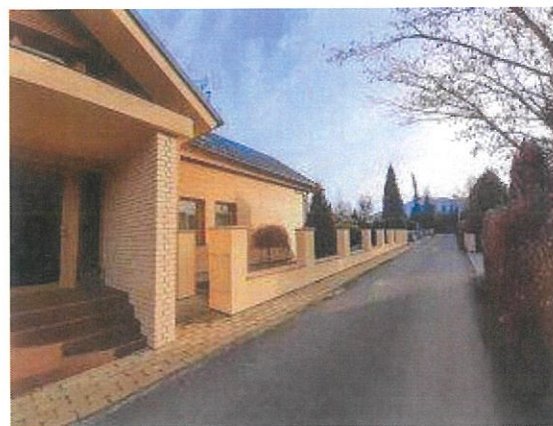
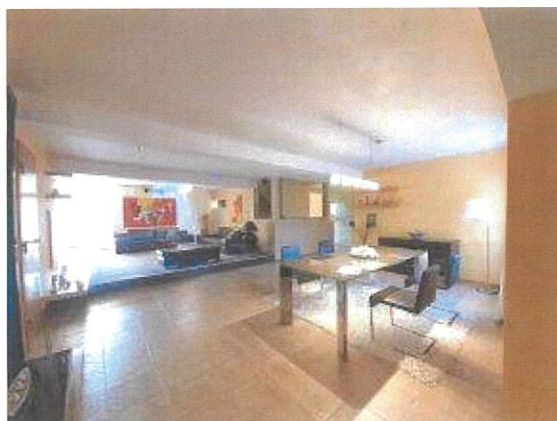
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Čeladná, okres Frýdek-Místek	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	15 000 000 Kč	Plocha užitná	340
Poznámka k ceně	15 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	840
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektrina	230V
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2		

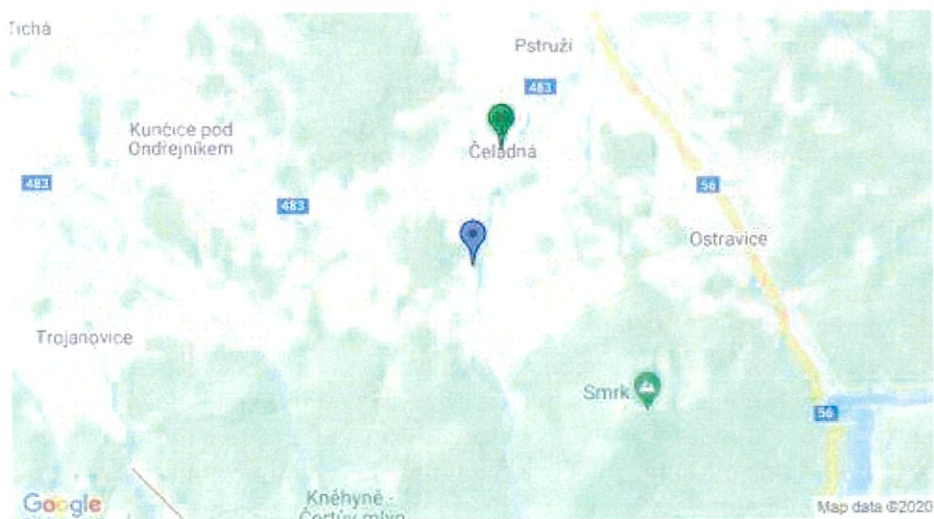
Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme prodej rodinného domu ve velice lukrativní lokalitě Čeladná. Dvoupatrový dům má výměru cca 340 m² + garáž pro dvě osobní auta a terasa. Přízemí domu nabízí otevřené a velmi vzdušné prostory vyvýšeného obývacího pokoje, který zdobí moderní krb, jídelny, kuchyně s technickou místností, a zimní zahrady s přístupem na terasu, kde naleznete také venkovní gril. Připojen je pokoj pro hosty, pracovna a koupelna s velmi moderně řešenou sprchovou částí. V chodbě se nachází vestavěná skříň. Celé přízemí má podlahové vytápění. V druhém patře pak naleznete slunný pokoj s velkým oknem ve kterém se můžete kochat nádherným výhledem na Beskydy, dále velmi moderní světlou ložnici, která nabízí také šatnu s uložitelnými prostory a průchod do koupelny s drahou vířivou vanou, záchodem, bidetem a také saunou. Dům je vhodný pro větší rodinu s dvěma až třemi dětmi, kde je možnost využít tři pokoje jako dětské. Nemovitost je vytápěna plynovým kotlem, rozvody elektřiny a vody jsou nové, celý dům je klimatizován. K nemovitosti náleží pozemek o velikosti 840 m² s okrasnou zahradou a plotem, který se v současnosti dodělává. V okolí naleznete veškerou občanskou vybavenost, jelikož se nacházíme v samotném centru Čeladné, pár metrů od domu je jednak základní škola, kostel, ale také místní pekárna, hotel Prosper a cukrárna. Tento dům bych doporučila velmi náročným klientům, která hledá výjimečnou lokalitu a ještě výjimečnější dům. S financováním Vám pomůže naše hypoteční centrum zcela zdarma. Nutno osobní prohlídky, kontaktujte, prosím, makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

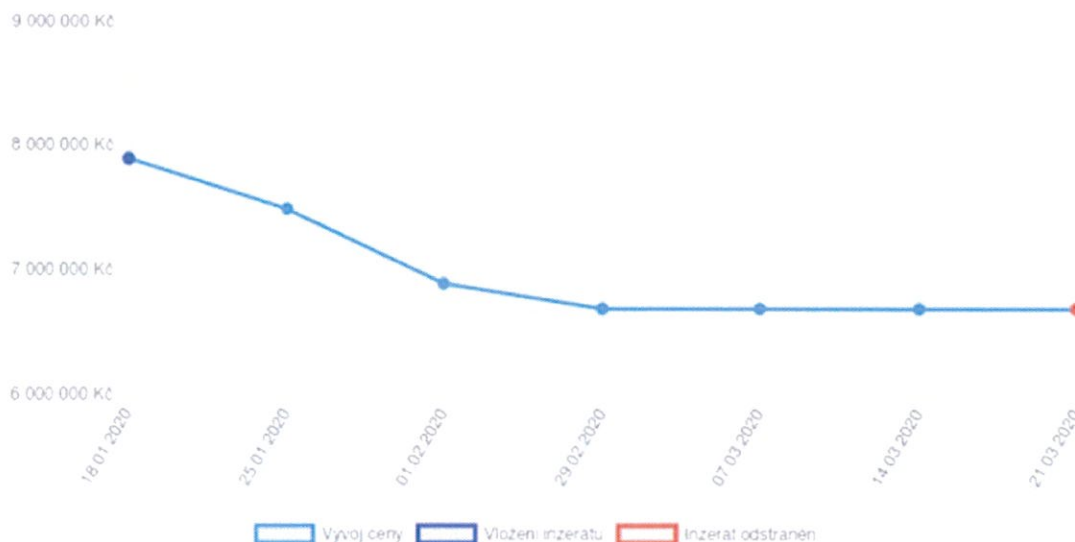


**Prodej, Rodinný dům, 280 m²,
Kunčice pod Ondřejníkem, okres
Frýdek-Místek**

Celková cena: 6.700.000 Kč

Adresa: Kunčice pod Ondřejníkem,
okres Frýdek-Místek

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kunčice pod Ondřejníkem, okres Frýdek-Místek	Plocha užitná	320
Cena	6 700 000 Kč	Podlahová plocha	280
Poznámka k ceně	6 700 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha přidruženého pozemku	854
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Po rekonstrukci	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m2)	133		

Slovní popis

Prodej rodinného domu 5+2 s krytým posezením, garáží, bazénem a zahradním domkem . V domě proběhla celková precizní a nákladná rekonstrukce. Fasáda, rozvody elektřiny, vody, odpady, topení a plynu, okna trojskla, napojení na veškeré sítě a kanalizaci, EPS a EZS. Plynový kondenzační kotel z 12/2018 zaručí nízké provozní náklady na vytápění. V suterénu nadstandardně vybavená garáž včetně baru, relaxační místnosti se saunou, novým soláriem a plně vybavenou kuchyňskou linkou. V přízemí WC, obývací pokoj se vstupem na venkovní posezení s elektrickou markýzou spojený s kuchyní . V prvním patře pokoj pro hosty, další pokoj využívaný jako šatna Koupelna (sprchový kout, vana, podlahové vytápění). Ve druhém patře ložnice, dětský pokoj s balkonem, druhé WC. Ve všech pokojích vestavěné skříně na míru, klimatizace. Dům je možné koupit včetně veškerého zařízení a nábytku, el. techniky, zahradního nábytku, plynového grilu a zahradní techniky. Veškeré služby v dosahu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

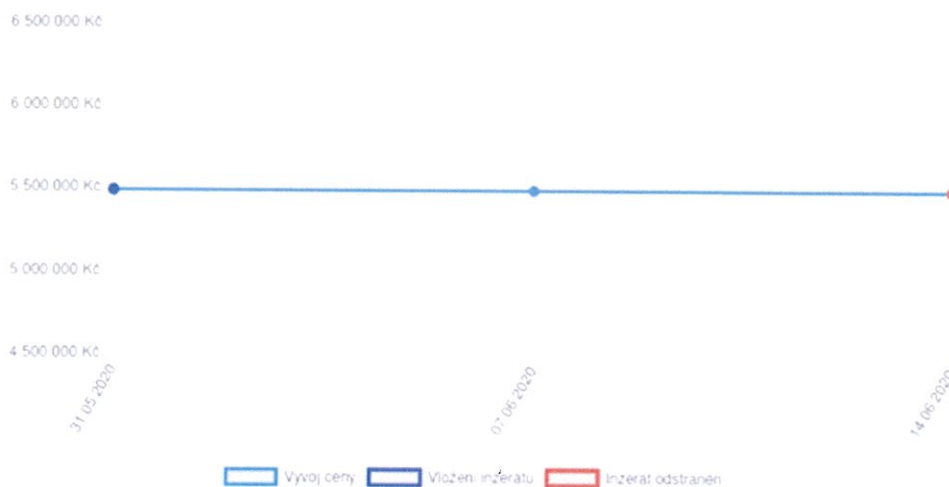


Prodej, Rodinný dům, 201 m², U letohrádku, Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 5.490.000 Kč

Adresa: U letohrádku, Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	U letohrádku, Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek	Plocha užitná	201
Cena	5 490 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	958
Poznámka k ceně	5 490 000 Kč za nemovitost	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Velmi dobrý		

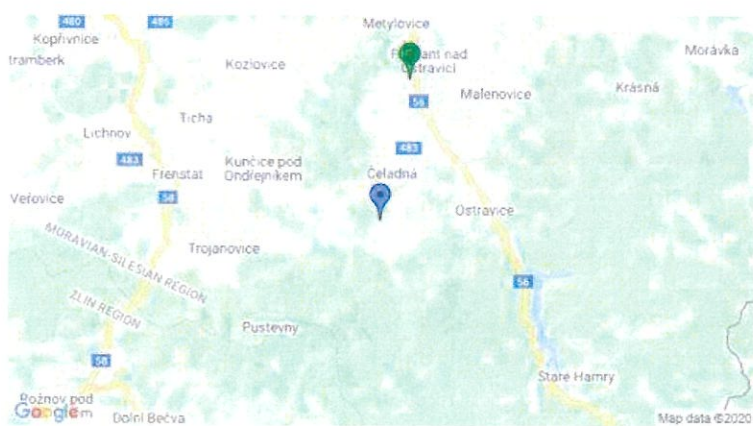
Slovní popis

Stars reality Vám zprostředkují prodej dvoupodlažního rodinného domu 4+1 postaveného v roce 1972 s užitnou plochou 201 m² stojící na pozemku 958 m² ve Frýdlantu nad Ostravicí. Dům se nachází ve velmi lukrativní části města, kde najdete hlavně klid a zeleň. V suterénu je prostorná garáž pro jeden osobní automobil, kotelna s kolárnou, skládek, WC, wellness místnost a relaxační místnost s krbovými kamny. Ve druhém podlaží je obývací pokoj s krbem, samostatná kuchyň, koupelna s rohovou vanou Ravak, WC a 3 pokoje. Dům je cihlový se silou zdiva 45 cm, střecha je rovná s mírným sklonem, vytápění je ústřední, pomocí plynového kondenzačního kotle Buderus, náklady na vytápění jsou cca 2.000,-/měsíc. Ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem o objemu 80 litrů, což bylo dostačující pro 5-ti člennou rodinu. Dům je napojen na obecní gravitační kanalizaci, vodovod je taktéž obecní. Dům procházel od roku 2008 až do současnosti rekonstrukcí: rozvod elektřiny je v celém domě v mědi, voda a odpady v plastu, nová koupelna, kuchyňská linka na zakázku s vestavěnými spotřebiči Bosch a Whirlpool, wellness místnost (luxusní infrasauna Physio therm, německé výroby), dubové vstupní dveře, plastová okna dekor zlatý dub, dlažby, oplocení domu z modřínu a mnoho dalšího. Na okrasné zahradě najdeme kopanou studnu s užitkovou vodou na zalévání a doplňování zahradního jezírka s vodopádem. Ve městě je veškerá občanská vybavenost. Ve vzdálenosti cca 6 km je golfové hřiště Čeladná, jízdárna, bobová dráha, Aquapark, letiště pro sportovní létání a několik sjezdovek. Dům je ihned volný a je možnost ho financovat pomocí hypotéky, kterou vám v případě zájmu zdarma vyřídíme. Pro bližší informace či domluvení prohlídky kontaktujte makléře. ID: 100977

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

