

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6357-126/2021

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.St.147, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1266 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.14 v obci Litovel - Březové, včetně příslušenství a pozemků, p.č.375/1, zahrada, o velikosti 538 m², p.č.375/2, zahrada, o velikosti 1769 m², p.č.376, zahrada, o velikosti 231 m² a p.č.617/3, ostatní plocha, o velikosti 144 m², vše zapsáno na částečném výpisu LV č.414 pro k.ú. Unčovice

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320

Zadavatel: Lesy města Olomouce, a.s.
Lomená 177/4
779 11 Olomouc

OBVYKLÁ CENA	13 000 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 52

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 8.9.2021

Vyhotoveno: V Tršicích 15.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.147, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1266 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.14 v obci Litovel - Březové, včetně příslušenství a pozemků, p.č.375/1, zahrada, o velikosti 538 m², p.č.375/2, zahrada, o velikosti 1769 m², p.č.376, zahrada, o velikosti 231 m² a p.č.617/3, ostatní plocha, o velikosti 144 m², vše zapsáno na částečném výpisu LV č.414 pro k.ú. Unčovice

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, jako určení ceny nepeněžitěho vkladu do společnosti

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

nejsou

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.9.2021 za přítomnosti znalce a nájemců objektu.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.414 pro k.ú. Unčovice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR

2.2. Věrohodnost zdroje dat

neposuzovány

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi

dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Litovel, k.ú. Unčovice

Adresa nemovité věci: Březové 14, 784 01 Litovel

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc, LV: 414, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

prohlídkou bylo zjištěno, že skutečný půdorys domu neodpovídá zákresu v KM. Totéž platí i u vedlejších staveb

Místopis

Město Litovel leží v nadmořské výšce 233 m n. m. v Hornomoravském úvalu na kraji Mohelnické brázdy, v údolí řeky Moravy. K Litovli patří 11 místních částí: Březové, Chořelice, Chudobín, Myslechovice, Nasobůrky, Nová Ves, Rozvadovice, Savín, Tři Dvory, Unčovice a Víška.

- sportovní vyžití - krytý bazén, otevřené koupaliště, moderní sportovní hala, areál sokolovny, vodácký areál s lezeckou stěnou, řada venkovních hřišť, sauna, bowling, tradiční extrémní štafetový závod BOBR CUP

- bary, restaurace, cukrárny, široká síť obchodů a služeb

Velmi dobrá dopravní dostupnost Olomouce.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

617/1 Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Je zděný, střecha je sedlová s krytinou z hliníkového plechu, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je vápenná hladká ve zhoršeném stavu. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, podlahy jsou z dlažby, terasa, vlysů, PVC a koberců. WC je splachovací, koupelna s vanou, umyvadlo. Vybavení kuchyně je s linkou, plynový sporák, vytápění je ústřední, plynový kotel, teplá voda je z boileru. Schody jsou terasové. Stáří objektu odhaduji na nejméně 100 roků. Modernizace domu proběhla před 15 roky, okna byla vyměněna před cca 4 lety. Celkový stav je podprůměrný, celkové vybavení je průměrné. Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod,, kanalizaci. Je možnost napojení na plyn . U domu se dále nachází vedlejší stavby a porosty.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: V KM není správně zakreslen půdorys RD a vedlejších staveb.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

1.3. Vedlejší stavba 1

1.4. Vedlejší stavba 2

1.5. Vedlejší stavba 3

1.6. Studna

1.7. Vedlejší stavba 4

1.8. Vedlejší stavba 5

1.9. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

1.10. Porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Březové 14 784 01 Litovel
LV:	414
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Litovel
Katastrální území:	Unčovice
Počet obyvatel:	9 738
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 877,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
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 městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,356,00\,Kč/m^2}$

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,113}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,08
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 1,146}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 1,092}$$

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,804,00\text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 3\,804,00) / 3\,804,00 = \mathbf{0,853}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,030 = \mathbf{1,092}$$

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	1 356,-	1,092		1 480,75	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.147	1 266	1 480,75	
	Redukční koeficient R = 0,853			1 263,08	1 599 059,28
§ 4 odst. 1	zahrada	375/1	538	1 480,75	
	Redukční koeficient R = 0,853			1 263,08	679 537,04
§ 4 odst. 1	zahrada	375/2	1 769	1 480,75	
	Redukční koeficient R = 0,853			1 263,08	2 234 388,52
§ 4 odst. 1	zahrada	376	231	1 480,75	
	Redukční koeficient R = 0,853			1 263,08	291 771,48
Stavební pozemky - celkem			3 804		4 804 756,32

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,30
P5. Komerční využití	

I Bez možnosti komerčního využití

0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,300}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	1 356,-	0,300	1,000	406,80	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	617/3	144	406,80	58 579,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			144		58 579,20

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$12,78*15,56-10,34*4,81 =$	149,12	2,17 m
1.NP	$12,78*15,56+5,97*7,62+2,82*3,57 =$	254,42	3,21 m
podkroví	$12,78*15,56+5,97*7,62 =$	244,35	3,09 m
		647,89 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní stavba	$149,12*2,17 =$	323,59
NP	vrchní stavba	$12,78*15,56*3,24+5,97*7,62*3,24+2,82*3,57*3,72 =$	829,14
Z	zastřešení	$12,78*15,56*6,08/2+5,97*7,62*2,13/2 =$	652,97
Obestavěný prostor - celkem:			1 805,70 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	betonové pasy, kámen	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky, špatné	P	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	terasové	S	100
12. Dveře	plné či prosklené	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	standardní	S	100
16. Vytápění	ústřední	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	standardní	S	100

20. Zdroj teplé vody	boiler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	standardní	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
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	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
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	S	0,60	100	1,00	0,60
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	C	0,50	100	0,00	0,00
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					94,09
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9409

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	8,20	100,00	1,00	8,20	8,57			60,00	5,1420
2. Zdivo	21,20	100,00	1,00	21,20	22,17			60,00	13,3020
3. Stropy	7,90	100,00	1,00	7,90	8,26			60,00	4,9560
4. Střecha	7,30	100,00	1,00	7,30	7,63			60,00	4,5780
5. Krytina	3,40	100,00	1,00	3,40	3,56			35,00	1,2460
6. Klempířské konstrukce	0,90	100,00	1,00	0,90	0,94			60,00	0,5640
7. Vnitřní omítky	5,80	100,00	1,00	5,80	6,07			60,00	3,6420
8. Fasádní omítky	2,80	100,00	1,00	2,80	2,93			90,00	2,6370
10. Vnitřní obklady	2,30	100,00	1,00	2,30	2,41			60,00	1,4460
11. Schody	1,00	100,00	1,00	1,00	1,05			60,00	0,6300
12. Dveře	3,20	100,00	1,00	3,20	3,35			60,00	2,0100
13. Okna	5,20	100,00	1,00	5,20	5,44			35,00	1,9040
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	2,30			60,00	1,3800
15. Podlahy ostatních místností	1,00	100,00	1,00	1,00	1,05			60,00	0,6300
16. Vytápění	5,20	100,00	1,00	5,20	5,44			60,00	3,2640
17. Elektroinstalace	4,30	100,00	1,00	4,30	4,50			60,00	2,7000
18. Bleskosvod	0,60	100,00	1,00	0,60	0,63			60,00	0,3780
19. Rozvod vody	3,20	100,00	1,00	3,20	3,35			60,00	2,0100
20. Zdroj teplé vody	1,90	100,00	1,00	1,90	1,99			50,00	0,9950
22. Kanalizace	3,10	100,00	1,00	3,10	3,24			60,00	1,9440
23. Vybavení kuchyně	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52			60,00	0,3120
24. Vnitřní vybavení	4,10	100,00	1,00	4,10	4,29			60,00	2,5740
25. Záchod	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31			60,00	0,1860
Opotřebení:									58,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,1200

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9409

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

* 1,0000

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

* 2,3510

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **5 673,48**

Plná cena: 1 805,70 m³ * 5 673,48 Kč/m³

= **10 244 602,84 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 58,4 % /100)

* 0,416

Nákladová cena stavby CS_N

= **4 261 754,78 Kč**

Koeficient pp

* 1,092

Cena stavby CS

= **4 653 836,22 Kč**

Rodinný dům - zjištěná cena

= **4 653 836,22 Kč**

1.3. Vedlejší stavba 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	10,32*5,32 =	54,90	3,05 m
		54,90 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	54,9*3,05 =	167,45
Obestavěný prostor - celkem:			167,45 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	dřevěné	P	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	vlnovka	S	100

6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					56,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5693

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	S	7,10	100,00	1,00	7,10	12,47			75,00	9,3525
2. Obvodové stěny	P	31,80	100,00	0,46	14,63	25,70			75,00	19,2750
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	34,78			75,00	26,0850
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	12,82			75,00	9,6150
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	14,23			75,00	10,6725
Opotřebení:										75,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5693
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 626,06
Plná cena:	167,45 m ³ * 1 626,06 Kč/m ³	=	272 283,75 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % /100)		*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N		=	68 070,94 Kč
Koeficient pp		*	1,092
Cena stavby CS		=	74 333,47 Kč
Vedlejší stavba 1 - zjištěná cena		=	74 333,47 Kč

1.4. Vedlejší stavba 2

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
1.NP	2,52*3,55 =	8,95 2,42 m
		8,95 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	8,95*2,42 = 21,66
Obestavěný prostor - celkem:		21,66 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	dřevěné	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	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	C	4,20	100	0,00	0,00
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					95,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9580

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	S	12,20	100,00	1,00	12,20	12,73			50,00	6,3650
2. Obvodové stěny	S	31,00	100,00	1,00	31,00	32,36			50,00	16,1800
4. Krov	S	33,50	100,00	1,00	33,50	34,97			50,00	17,4850
5. Krytina	S	12,80	100,00	1,00	12,80	13,36			50,00	6,6800
7. Úprava povrchů	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,58			85,00	5,5930
Opotřebení:										52,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 641,77
Plná cena: 21,66 m ³ * 1 641,77 Kč/m ³		=	35 560,74 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 52,3 % /100)		*	0,477
Nákladová cena stavby CS_N		=	16 962,47 Kč
Koeficient pp		*	1,092
Cena stavby CS		=	18 523,02 Kč
Vedlejší stavba 2 - zjištěná cena		=	18 523,02 Kč

1.5. Vedlejší stavba 3

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
Nemovitá věc je součástí pozemku

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	9,82*7,03 =	69,03	5,08 m
		69,03 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	69,03*5,08 =	350,67
Z	zastřešení	69,03*1,89/2 =	65,23
Obestavěný prostor - celkem:			415,90 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	mělké založení	P	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	vlnovka	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	80
6. Klempířské práce		C	20
7. Úprava povrchů	omítky horší	P	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy		C	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	80	1,00	1,36
6. Klempířské práce	C	1,70	20	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
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	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					56,02
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5602

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	P	7,10	100,00	0,46	3,27	5,83			80,00	4,6640
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	56,77			85,00	48,2545
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	13,03			80,00	10,4240
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	14,46			80,00	11,5680
6. Klempířské práce	S	1,70	80,00	1,00	1,36	2,43			80,00	1,9440
7. Úprava povrchů	P	6,10	100,00	0,46	2,81	5,02			95,00	4,7690
9. Dveře	P	3,00	100,00	0,46	1,38	2,46			95,00	2,3370
Opotřebení:									84,0 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5602
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m³]			= 1 600,07

Plná cena:	$415,90 \text{ m}^3 * 1\,600,07 \text{ Kč/m}^3$	=	665 469,11 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 84,0 % /100)		*	0,160
Nákladová cena stavby CS_N		=	106 475,06 Kč
Koeficient pp		*	1,092
Cena stavby CS		=	116 270,77 Kč
Vedlejší stavba 3 - zjištěná cena		=	116 270,77 Kč

1.6. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:	$5,00 \text{ m} * 1\,950,- \text{ Kč/m}$	+	9 750,- Kč
Základní cena celkem		=	9 750,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,5520
Upravená cena studny		=	24 882,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 150 = 66,7 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	
	* 0,333
	= 8 285,71Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

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

opotřebení čerpadel 66,7 %

+ 9 480,- Kč

= 9 480,- Kč

* 1,0000

* 2,5520

= 24 192,96 Kč

* 0,333

= 8 056,26 Kč

Upravená cena čerpadel

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

+ 8 056,26 Kč

= 16 341,97 Kč

* 1,092

= 17 845,43 Kč

Studna - zjištěná cena

= 17 845,43 Kč

1.7. Vedlejší stavba 4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
zděná

1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	24,07*5,85	=	140,81

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	140,81 m ²	3,60 m	506,92
Součet	140,81 m ²		506,92

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $506,92 / 140,81 = 3,60 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $140,81 / 1 = 140,81 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	$140,81 * 3,6$	=	$506,92 \text{ m}^3$
zastřešení	$140,81 * 3,4/2$	=	$239,38 \text{ m}^3$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	$506,92 \text{ m}^3$
zastřešení	Z	$239,38 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		$746,30 \text{ m}^3$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	standardní	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, neumožňující podkrovní	S	100
5. Krytiny střech	vlnovka	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	standardní	S	100
12. Vrata	standardní	S	100
13. Okna	standardní	S	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100

24. Výtahy	X	100
25. Ostatní	C	100
26. Instalační pref. jádra	X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,00	100	0,46	3,22
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					75,39
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7539

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100,00	0,46	4,97	6,60			75,00	4,9500

2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	33,96	75,00	25,4700
3. Stropy	S	11,70	100,00	1,00	11,70	15,52	75,00	11,6400
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	9,15	75,00	6,8625
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,71	75,00	2,7825
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,93	75,00	0,6975
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	5,84	80,00	4,6720
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,11	85,00	3,4935
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,18	80,00	2,5440
12. Vrata	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,39	85,00	2,0315
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,70	80,00	4,5600
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,24	80,00	3,3920
16. Elektroinstalace	P	7,00	100,00	0,46	3,22	4,27	85,00	3,6295
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,40	70,00	0,2800
Opotřebení:							77,0 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9669
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7539
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3420
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 816,06
Plná cena: 746,30 m ³ * 3 816,06 Kč/m ³	=	2 847 925,58 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 77,0 % /100)	*	0,230
Nákladová cena stavby CS_N	=	655 022,88 Kč
Koeficient pp	*	1,092
Cena stavby CS	=	715 284,98 Kč
Vedlejší stavba 4 - zjištěná cena	=	715 284,98 Kč

1.8. Vedlejší stavba 5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ B
Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,05*7,09 =	42,89	4,11 m
		42,89 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	42,89*4,11 =	176,28
Z	zastřešení	42,89*3,6/2 =	77,20
Obestavěný prostor - celkem:			253,48 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	mělké založení	P	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	50
2. Obvodové stěny	pilířky	P	50
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	P	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	standardní	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	standardní	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	50	1,00	15,90
2. Obvodové stěny	P	31,80	50	0,46	7,31
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					63,39
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6339

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	P	7,10	100,00	0,46	3,27	5,16			70,00	3,6120
2. Obvodové stěny	S	31,80	50,00	1,00	15,90	25,08			70,00	17,5560
2. Obvodové stěny	P	31,80	50,00	0,46	7,31	11,53			70,00	8,0710
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	11,52			70,00	8,0640
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	12,78			55,00	7,0290
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	2,68			70,00	1,8760
7. Úprava povrchů	P	6,10	100,00	0,46	2,81	4,43			70,00	3,1010
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,73			70,00	3,3110
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	12,94			70,00	9,0580
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	9,15			70,00	6,4050
Opotřebení:										68,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6339
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,2850</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 810,58
Plná cena: 253,48 m ³ * 1 810,58 Kč/m ³	=	458 945,82 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 68,1 % /100)	*	<u>0,319</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	146 403,72 Kč
Koeficient pp	*	<u>1,092</u>
Cena stavby CS	=	159 872,86 Kč
Vedlejší stavba 5 - zjištěná cena	=	<u>159 872,86 Kč</u>

1.9. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	4 653 836,22 Kč
Vedlejší stavba 1	74 333,47 Kč
Vedlejší stavba 2	18 523,02 Kč
Vedlejší stavba 3	116 270,77 Kč
Vedlejší stavba 5	159 872,86 Kč
Celkem	5 022 836,34 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	5 022 836,34
3,50 % z ceny staveb	* <u>0,0350</u>
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	= 175 799,27 Kč

1.10. Porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	4 804 756,32
Celková výměra pozemku	m ²	3 804,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	288,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	363 767,04
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	23 644,86
Porosty - zjištěná cena celkem	=	23 644,86 Kč

Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky: **4 863 335,52 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům	4 653 836,22 Kč
1.3. Vedlejší stavba 1	74 333,47 Kč
1.4. Vedlejší stavba 2	18 523,02 Kč
1.5. Vedlejší stavba 3	116 270,77 Kč
1.6. Studna	17 845,43 Kč
1.7. Vedlejší stavba 4	715 284,98 Kč
1.8. Vedlejší stavba 5	159 872,86 Kč
1.9. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	175 799,27 Kč
1.10. Porosty	23 644,86 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ 5 955 410,88 Kč

Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena celkem

= 10 818 746,40 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	418,31 m ²
Plocha pozemku:	3 948,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Rodinný dům

Lokalita:

Štěpánov, Po Nadjedem 587/17

Pozemek:

986,00 m²

Užitná plocha:

162,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,90
K3 Poloha - lepší	0,96
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.4.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 400 000	162,00	33 333	1,04	34 666



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Horka nad Moravou, Partyzánská 479/3		
Pozemek:	275,00 m ²		
Užitná plocha:	188,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00		
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,90		
K3 Poloha - lepší	0,96		
Zdroj: cenovamapa.cz			

K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00			
K5 Celkový stav - lepší	0,90			
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,60			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.8.2021	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
4 490 000	188,00	23 883	1,24	29 615

Název:

Rodinný dům

Lokalita:

Horka nad Moravou, 1.Máje 306/27

Pozemek:

994,00 m²

Užitná plocha:

180,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena

1,00

K2 Velikosti objektu - menší objekt

0,90

K3 Poloha - lepší

0,96

K4 Provedení a vybavení - bez vlivu

1,00

K5 Celkový stav - bez vlivu

1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek

1,20

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů

1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 050 000	180,00	28 056	1,04	29 178

Zdroj: cenovamapa.cz



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	29 178 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 153 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	34 666 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	31 153 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	418,31 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	13 031 611 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s rodinným domem	10 818 746,40 Kč
1.1. Oceňované pozemky	4 863 335,52 Kč
1.2. Rodinný dům	4 653 836,20 Kč
1.3. Vedlejší stavba 1	74 333,50 Kč
1.4. Vedlejší stavba 2	18 523,- Kč
1.5. Vedlejší stavba 3	116 270,80 Kč
1.6. Studna	17 845,40 Kč
1.7. Vedlejší stavba 4	715 285,- Kč
1.8. Vedlejší stavba 5	159 872,90 Kč
1.9. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	175 799,30 Kč
1.10. Porosty	23 644,90 Kč
	<u>23 644,90 Kč</u>
	= 10 818 746,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **10 818 746,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **10 818 750,- Kč**

slovy: Desetmilionůosmsetosmnácttisícsešmsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

10 818 750 Kč

slovy: Desetmilionůosmsetosmnácttisícsešmsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

13 031 611,40 Kč

Porovnávací hodnota	13 031 611 Kč
---------------------	---------------

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v klidné lokalitě s pěknou přírodou.

Slabé stránky

Negativně působí větší odloučenost lokality.

Obvyklá cena 13 000 000 Kč slovy: Třináctmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

5.2. Kontrola postupu

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitými věcmi v relevantním okolí. Bylo přihlédnuto ke konkrétní poloze, stavu a vybavení, a možnostem využití.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.147, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1266 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.14 v obci Litovel - Březové, včetně příslušenství a pozemků, p.č.375/1, zahrada, o velikosti 538 m², p.č.375/2, zahrada, o velikosti 1769 m², p.č.376, zahrada, o velikosti 231 m² a p.č.617/3, ostatní plocha, o velikosti 144 m², vše zapsáno na částečném výpisu LV č.414 pro k.ú. Unčovice

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

13 000 000 Kč

slovy: Třináctmilionů Kč

Obvyklá cena byla stanovena dle zák.č.151/1997 ve znění č.237/2020, tedy porovnáním se sjednanými cenami obdobných nemovitých věcí, s přihlédnutím k ceně zjištěné. Cena nepeněžitěho vkladu, získaná použitými způsoby, odpovídá úhrnnému emisnímu kurzu akcií ve výši 13.000.000,- Kč, které mají být společností vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nejsou stanoveny

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.414 pro k.ú. Unčovice	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	5
Mapa oblasti	3

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6357-126/2021 evidence posudků.

V Tršicích 15.9.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6357-126/2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.414 pro k.ú. Unčovice	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	5
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.414 pro k.ú. Unčovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2021 09:35:52

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 503444 Litovel

Kat.území: 774341 Unčovice

List vlastnictví: 414

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc	00299308	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 147	1266	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, ptačí oblast
Součástí je stavba: Březové, č.p. 14, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 147				
375/1	538	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, ptačí oblast, zemědělský půdní fond
375/2	1769	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, ptačí oblast, zemědělský půdní fond
376	231	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, ptačí oblast, zemědělský půdní fond
617/3	144	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, ptačí oblast

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 147, Parcela: 375/1, Parcela: 375/2, Parcela: 376, Parcela: 617/3

Plomby a upozornění - Bez zápisu

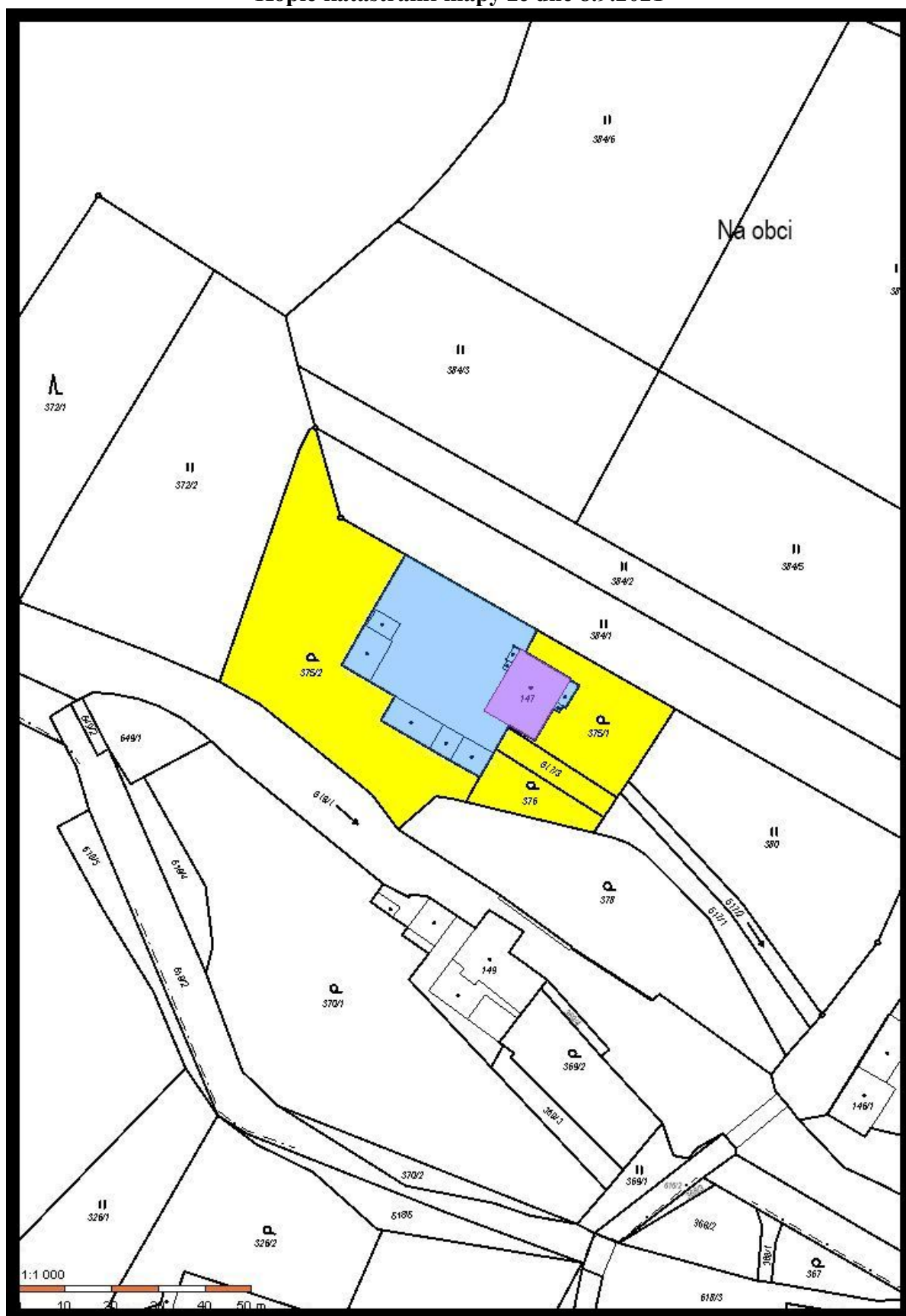
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh ze dne 8.4.1992 dle § 2.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 1

Kopie katastrální mapy ze dne 8.9.2021



Fotodokumentace











Mapa oblasti

