

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3412/50/2020

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům čp. 31, který je součástí pozemku st. 42, garáž součástí pozemku st 178, vedlejší stavby součástí st. 43 v katastru nemovitostí evidované jako zastavěné plochy a nádvoří a dále pozemek zahrada č. 55/2 včetně příslušenství

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Staré Sedliště,
k.ú. Labuť

Adresa: Labuť 31,
348 01 Staré Sedliště

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

Marie Plecítá, nám. Míru 62, 339 01 Klatovy, LV: 37, podíl: 1 / 6

OBJEDNATEL: První konkursní v.o.s. jako Insolvenční správce dlužníka
v úpadku Marie Plecíté

Adresa: Severozápadní II 306/32,
140 00 Praha 4

ZHOTOVITEL: Zdeněk Myslík

Adresa: K Trninám 610/20,
16300 Praha 6

IČ: telefon: e-mail: znalec@myslikz.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

850 000 Kč

Stav ke dni: 3.10.2020

Datum místního šetření: 3.10.2020

Počet stran: 33 stran

Počet vyhotovení: 2

V Praze dne 25.10.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Určení obvyklé ceny rodinného domu čp. 31, který je součástí pozemku st. 42, garáž součástí pozemku st 178, vedlejší stavby součástí st. 43 v katastru nemovitostí evidované jako zastavěné plochy a nádvoří a dále pozemek zahrada č. 55/2 včetně příslušenství, jedná se o pozemky, které tvoří jednotný funkční celek, katastrální území Labuť, obec Staré Sedliště, okr. Tachov.

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

Z uvedených definic obvyklé ceny je zřejmé, že při zjišťování tržní hodnoty nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob, tedy povinného či oprávněného ani žádné jiné okolnosti provázející obvyklou cenu. Je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty, avšak výše úhrady by s ohledem na dobré mravy měla vycházet ze všech výše uvedených aspektů, které determinují tržní hodnotu.

V daném případě pro nemovitosti katastrální území Labuť je obvyklá cena určena podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snižené o přiměřené opotřebení k věku a intenzitě užívání. Základem hodnoty je výpočet obestavěného prostoru. Pro výpočet je použito podkladů URS Praha, pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 188//2019 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Pro určení obvyklé ceny nemovitosti je dále použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečňovaných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 188/2019 Sb.), tak i porovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na tržní hodnotu.

Za obvyklou cenu považujeme při ocenění nemovitosti cenu určenou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 37 Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov pro kú Labuť

Snímek katastrální mapy

Informace poskytnuté při místním šetření

Prohlídka, zaměření nemovitostí a pořízená fotodokumentace

Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 37 podle stavu k 21.9.2020

Marie Plecítá, nám. Míru 62, 339 01 Klatovy, LV: 37,

podíl: 1 / 6

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

Celkový popis**N á l e z****Technický popis oceňovaných nemovitostí**

Jedná se o ocenění domu čp. 31, který splňuje podmínku § 13 vyhl.a je charakterizován jako dům rodinný, přičemž je součástí pozemku st. 42 zastavěná plocha a nádvoří. Předmětem ocenění je dále garáž, vedlejší stavby, venkovní úpravy vše na pozemcích v katastru nemovitostí evidované jako zastavěné plochy a nádvoří a zahrada, které tvoří jednotný funkční celek..Původní dokumentace se nedochovala ani v archívu stavebního úřadu, dle způsobu výstavby a technickým možnostem lze předpokládat, že původní RD byl postaven počátkem minulého století. Stáří objektu je tedy více jak 100 let. Ke dni ocenění jsou objekty ve velmi špatném technickém stavu vyžadují celkovou rekonstrukci a modernizaci včetně výměny konstrukcí krátkodobé a některých i dlouhodobé životnosti. Výpočet procenta opotřebení je proveden analytickou metodou přímo v ocenění.

Rodinný dům čp. 31

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům se střechou sedlovou s využitým prostorem v podkroví k účelovému využití. Obvodové konstrukce domu jsou tvořeny ze smíšeného zdiva, izolace proti zemní vlhkosti nejsou funkční, krytina z osinkocementových šablon, klempířské konstrukce z pozink plechu, rozvod studené a teplé vody, ohřev vody z bojleru, vytápění kotlem na tuhá paliva, dveře plné nebo prosklené, okna zdvojená, podlahy v obytných místnostech betonová mazanina nebo dlažba, kuchyně s morálně zastaralým vybavením, ostatně jako celkové vybavení je zastaralé na konci své životnosti.. Objekt lze celkově hodnotit s prvky podstandardního vybavení. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 24 k vyhl. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění věcné hodnoty.

Garáž

Jedná se o zděný přízemní objekt se střechou pultovou bez možnosti podkroví postavený na pozemku č. st. 178, technický stav je velmi špatný bez údržby, vyžaduje celkovou rekonstrukci a předpoklad stavebních úprav. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 13 k vyhl. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění věcné hodnoty.

Soubor vedlejších staveb - kotelna, uhelna, dílna, sklep a zděný kurník

Jedná se o soubor zděných přízemních objektů vybudovaných na pozemku st 43 zbořeniště, které tvoří funkční celek a jsou obdobného charakteru a pod jedním zastřešením, původní osinkocementové vlnovky nebo živičné pásy neslouží svému účelu a jsou ještě překryty provizorní zakrývací folii, která je zatížena lešenářskými trubkami a cihlami tradičního formátu proti povětrnostním podmínkám. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 14 k vyhl. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Přístřešek na traktor

Jednoduchá konstrukce bez obvodových stěn a je situovaná u vedlejších staveb s rozdílným konstrukčním systémem. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 14 k vyhl. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Kolna včetně dřevěného přístavku

Jednoduchá dřevěná konstrukce obita prkny na sraz se střechou sedlovou s lepenkovou krytinou, bez možnosti využití podkroví k účelovému využití, jen nedělený nízký půdní prostor. Objekt slouží k příležitostnému garážování hospodářských strojů, míchačky na beton a zahradního náradí. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 14 k vyhl. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Venkovní úpravy

Ve smyslu vyhlášky jsou předmětem ocenění jen položky č. 2.5, 2.7, 15,19, 21 a 23 uvedené v příloze č. 11, přičemž se tyto na pozemku nevyskytují.

Trvalé porosty

Nejsou ošetřovány, jedná se o dřeviny oceněné ve smyslu § 47 vyhl. zjednodušeným způsobem.

Pozemky

Jsou v katastru nemovitostí evidovány jako zastavěné plochy a nádvoří st. 42, st. 43, st. 178 a s pozemkem zahrada č. 55/2 tvoří jednotný funkční celek, katastrální území Labuť, obec Staré Sedliště, okr. Tachov.

zastavěná plocha a nádvoří	st. 42	227 m ²
zastavěná plocha a nádvoří	st. 43	97 m ²
zastavěná plocha a nádvoří	st. 178	22 m ²
zahrada	č. 55/2	142 m ²

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Velmi špatný technický stav, objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci včetně výměny některých prvků jak krátkodobé, tak i dlouhodobé životnosti

OBSAH**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rodinný dům čp. 31
2. Garáž na st 178
3. Soubor vedlejších staveb
4. Přístřešek na traktor
5. Kolna včetně přístavku
6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
7. Pozemky
8. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rodinný dům čp. 31
 - 1.2. Garáž na st 178
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Soubor vedlejších staveb
 - 2.2. Přístřešek na traktor
 - 2.3. Kolna včetně přístavku
 - 2.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemky dle LV 37
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. Nemovité věci dle LV 37

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 31, který je součástí pozemku st. 42, garáž součástí pozemku st. 178, vedlejší stavby součástí st. 43 v katastru nemovitostí evidované jako zastavěné plochy a nádvoří a dále pozemek zahrada č. 55/2 včetně příslušenství

Adresa předmětu ocenění: Labuť 31
348 01 Staré Sedliště

LV: 37

Kraj: Plzeňský

Okres: Tachov

Obec: Staré Sedliště

Katastrální území: Labuť

Počet obyvatel: 1 254

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **680,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{234,00 \text{ Kč/m}^2}$

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. 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,918}$$

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 obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Exekuce	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,687}$$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,631$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,687$

1. Rodinný dům čp. 31

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	110 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 807,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

INP:	10,85*8,2+6,2*2,4	=	103,85 m ²
Podkroví včetně zastřešení:	10,85*8,2	=	88,97 m ²
Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	
INP:	103,85 m ²	2,90 m	
Podkroví včetně zastřešení:	88,97 m ²	3,40 m	

Obestavěný prostor

INP vrchní stavba:	10,85*8,2*(4,15+0,1)+6,2*2,4*(3,5+0,1)	=	431,69 m ³
Zastřešení:	(10,85*8,2)*(3,40/2)	=	151,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	582,94 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	103,85 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	192,82 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,86	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - kotlem na tuhá paliva	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení - morálně zastaralé vybavení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
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 se zanedbanou údržbou – III 0,85
 (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - objekt před
 rekonstrukcí, vyžaduje výměnu prvků jak krátkodobé, tak i
 některých dlouhodobé životnosti

Koeficient pro stáří 110 let:

$$s = 1 - 0,005 * 110 = \mathbf{0,450}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,515}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,687}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,807,- \text{ Kč/m}^3 * 0,515 = 930,61 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 582,94 \text{ m}^3 * 930,61 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,687 = 372\,690,49 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **372 690,49 Kč**

2. Garáž na st 178

slouží k příležitostnímu garážování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 40 let
 Základní cena ZC (příloha č. 26): 1 509,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

INP: 3,2*6,80 = 21,76 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
INP:	21,76 m ²	2,25 m

Obestavěný prostor

INP: (3,2*6,80)*(2,25) = 48,96 m³
 Obestavěný prostor - celkem: = **48,96 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02

4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,800 = \mathbf{0,510}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,687}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 1\,509,- \text{ Kč/m}^3 * 0,510 = 769,59 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 48,96 \text{ m}^3 * 769,59 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,687 = 25\,885,56 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **25 885,56 Kč**

3. Soubor vedlejších staveb

Kotelna, uhelna, dílna, kurník -

zděné objekty stejného charakteru a technického stavu pod jedním zastřešením, postavené na pozemku st 43 a části pozemku č. 55/2

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
INP	$6,95*4,95+5,35*2,45+3,3*7,5+2,45*8,95 =$	94,19
		2,40 m
		94,19 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP	$(6,95*4,95+5,35*2,45+3,3*7,5+2,45*8,95)*(2,40) =$
		226,05
	Obestavěný prostor - celkem:	226,05 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	bez izolace proti zemní vlhkosti	P	100

2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy nebo osinkocementové vlnovky, nefunkční , překryty folií	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová mazanina	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	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	P	8,10	100	0,46	3,73
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	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					78,96
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7896

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	7,80			50,00	3,9000
2. Obvodové stěny	31,80	100,00	1,00	31,80	34,91			65,00	22,6915
3. Stropy	19,80	100,00	1,00	19,80	21,73			70,00	15,2110
4. Krov	7,30	100,00	1,00	7,30	8,01			85,00	6,8085
5. Krytina	8,10	100,00	1,00	8,10	8,89			95,00	8,4455
9. Dveře	3,00	100,00	1,00	3,00	3,29			85,00	2,7965
11. Podlahy	8,20	100,00	1,00	8,20	9,00			95,00	8,5500
12. Elektroinstalace	5,80	100,00	1,00	5,80	6,37			90,00	5,7330
Opotřebení:									74,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7896

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]	=	1 947,15
Plná cena: 226,05 m ³ * 1 947,15 Kč/m ³	=	440 153,26 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 74,1 % /100)	*	0,259
Nákladová cena stavby CS_N	=	113 999,69 Kč
Koeficient pp	*	0,687
Cena stavby CS	=	78 317,79 Kč
Soubor vedlejších staveb - zjištěná cena	=	78 317,79 Kč

4. Přístřešek na traktor

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
INP 6,25*6,35 =	39,69	2,80 m
	39,69 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP (6,25*6,35)*(2,80) =	111,13
Obestavěný prostor - celkem:		111,13 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	bez izolace proti zemní vlhkosti	P	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	osinkocementové vlnovky, nefunkční , překryty folií	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	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	P	12,20	100	0,46	5,61
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	P	33,50	100	0,46	15,41
5. Krytina	P	12,80	100	0,46	5,89
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
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					57,91
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5791

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	13,08	40		75,00	9,8100
2. Obvodové stěny	31,80	100,00	1,00	31,80	58,56	40		80,00	46,8480
4. Krov	7,30	100,00	1,00	7,30	13,44	40		80,00	10,7520
5. Krytina	8,10	100,00	1,00	8,10	14,92			98,00	14,6216
Opotřebení:									82,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]
 Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

= 750,-
 * 0,5791
 * 0,9000
 * 2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]= **856,84****Plná cena:** 111,13 m³ * 856,84 Kč/m³= **95 220,63 Kč**

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

* 0,180

Nákladová cena stavby CS_N= **17 139,71 Kč**

Koeficient pp

* 0,687

Cena stavby CS= **11 774,98 Kč****Přístřešek na traktor - zjištěná cena**= **11 774,98 Kč****5. Kolna včetně přístavku****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
INP 6,05*3,0+6,05*2,1 =	30,86	2,20 m
		30,86 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP 6,05*3,0*2,2+6,05*2,1*1,95 =	64,70
Z	zastřešení 6,05*3,0*0,8/2+6,05*2,1*0,2/2 =	8,53
Obestavěný prostor - celkem:		73,23 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	bez izolace proti zemní vlhkosti	P	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	lepenka	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	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	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,30	100	0,46	3,82
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	P	11,10	100	0,46	5,11
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
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					81,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8193

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	8,36			80,00	6,6880
2. Obvodové stěny	31,80	100,00	1,00	31,80	37,46			85,00	31,8410
3. Stropy	19,80	100,00	1,00	19,80	23,32			80,00	18,6560
5. Krytina	8,10	100,00	1,00	8,10	9,54			98,00	9,3492
9. Dveře	3,00	100,00	1,00	3,00	3,53			85,00	3,0005
10. Okna	1,10	100,00	1,00	1,10	1,30			85,00	1,1050
11. Podlahy	8,20	100,00	1,00	8,20	9,66			95,00	9,1770
12. Elektroinstalace	5,80	100,00	1,00	5,80	6,83			90,00	6,1470
Opotřebení:									86,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8193
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]		=	1 567,83
Plná cena: 73,23 m ³ * 1 567,83 Kč/m ³		=	114 812,19 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 86,0 % /100)		*	0,140
Nákladová cena stavby CS_N		=	16 073,71 Kč
Koeficient pp		*	0,687
Cena stavby CS		=	11 042,64 Kč
Kolna včetně přístavku - zjištěná cena		=	11 042,64 Kč

6. 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
Soubor vedlejších staveb	78 317,79 Kč
Přístřešek na traktor	11 774,98 Kč
Kolna včetně přístavku	11 042,64 Kč
Celkem	101 135,41 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		101 135,41
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	3 539,74 Kč
--	---	--------------------

7. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,687$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

6

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,687 = 0,687$

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		234,-	0,687		160,76
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	42	227	160,76	36 492,52
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha	43	97	160,76	15 593,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	178	22	160,76	3 536,72
§ 4 odst. 1	Zahrada	55/2	142	160,76	22 827,92
Stavební pozemky – celkem			488		78 450,88
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	78 450,88 Kč

8. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	78 450,88
Celková výměra pozemku	m ²	488,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	70,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	11 253,20
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	731,46

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **731,46 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp. 31

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP	$10,85 \cdot 8,2 + 6,2 \cdot 2,4 =$	103,85	2,90 m
Podkroví včetně zastřešení	$10,85 \cdot 8,2 =$	88,97	3,40 m
		192,82 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP vrchní stavba	$10,85 \cdot 8,2 \cdot (4,15 + 0,1) + 6,2 \cdot 2,4 \cdot (3,5 + 0,1) =$	431,69
Z	Zastřešení	$(10,85 \cdot 8,2) \cdot (3,40 / 2) =$	151,25
Obestavěný prostor - celkem:			582,94 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	izolace proti zemní vlhkosti nejsou funkční
2. Zdivo	INP zděné ze smíšeného zdiva
3. Stropy	s rovným podhledem v kuchyni klenbový
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	osinkocementové šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	plné či prosklené
13. Okna	dřevěná, zdvojená
14. Podlahy obytných místností	betonová mazanina, PVC, v podkroví dřevěné
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba nebo betonová mazanina
16. Vytápění	ústřední topení kotel na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená i teplá voda z centrálního zdroje
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	do žumpy
23. Vybavení kuchyně	sporák na PB, dále morálně zastaralé vybavení
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	5 595 Kč/m ³
Množství	582,94 m ³
Reprodukční cena	3 261 547 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	267 447	139 072	4,98
2. Zdivo	21,20	691 448	691 448	24,74
3. Stropy	7,90	257 662	193 247	6,92
4. Střecha	7,30	238 093	238 093	8,52
5. Krytina	3,40	110 893	57 664	2,06
6. Klempířské konstrukce	0,90	29 354	29 354	1,05
7. Vnitřní omítky	5,80	189 170	189 170	6,77
8. Fasádní omítky	2,80	91 323	91 323	3,27
9. Vnější obklady	0,50	16 308	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	75 016	75 016	2,68
11. Schody	1,00	32 615	32 615	1,17
12. Dveře	3,20	104 369	104 369	3,73
13. Okna	5,20	169 600	169 600	6,07
14. Podlahy obytných místností	2,20	71 754	71 754	2,57
15. Podlahy ostatních místností	1,00	32 615	32 615	1,17
16. Vytápění	5,20	169 600	169 600	6,07
17. Elektroinstalace	4,30	140 247	140 247	5,02
18. Bleskosvod	0,60	19 569	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	104 369	54 272	1,94
20. Zdroj teplé vody	1,90	61 969	61 969	2,22
21. Instalace plynu	0,50	16 308	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	101 108	101 108	3,62
23. Vybavení kuchyně	0,50	16 308	8 480	0,30
24. Vnitřní vybavení	4,10	133 723	133 723	4,79
25. Záchod	0,30	9 785	9 785	0,35
26. Ostatní	3,40	110 893	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 794 525 Kč	
Množství			582,94 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 794 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	X 4,98	100,00	4,98	4,97	110	175	62,86	3,1241
2. Zdivo	S 24,74	100,00	24,74	24,74	110	140	78,57	19,4382
3. Stropy	X 6,92	100,00	6,92	6,92	110	125	88,00	6,0896
4. Střecha	S 8,52	100,00	8,52	8,52	110		75,00	6,3900
5. Krytina	X 2,06	100,00	2,06	2,06	110		80,00	1,6480
6. Klempířské konstrukce	S 1,05	100,00	1,05	1,05	110		90,00	0,9450
7. Vnitřní omítky	S 6,77	100,00	6,77	6,77	110		85,00	5,7545

8. Fasádní omítky	S	3,27	100,00	3,27	3,27	110	85,00	2,7795
10. Vnitřní obklady	S	2,68	100,00	2,68	2,68	110	90,00	2,4120
11. Schody	S	1,17	100,00	1,17	1,17	110	120 91,67	1,0725
12. Dveře	S	3,73	100,00	3,73	3,73	110	90,00	3,3570
13. Okna	S	6,07	100,00	6,07	6,07	110	90,00	5,4630
14. Podlahy obytných místností	S	2,57	100,00	2,57	2,57	110	85,00	2,1845
15. Podlahy ostatních místností	S	1,17	100,00	1,17	1,17	110	80,00	0,9360
16. Vytápění	S	6,07	100,00	6,07	6,07	110	95,00	5,7665
17. Elektroinstalace	S	5,02	100,00	5,02	5,02	110	90,00	4,5180
19. Rozvod vody	X	1,94	100,00	1,94	1,94	110	90,00	1,7460
20. Zdroj teplé vody	S	2,22	100,00	2,22	2,22	110	85,00	1,8870
22. Kanalizace	S	3,62	100,00	3,62	3,62	110	85,00	3,0770
23. Vybavení kuchyně	X	0,30	100,00	0,30	0,30	110	85,00	0,2550
24. Vnitřní vybavení	S	4,79	100,00	4,79	4,79	110	90,00	4,3110
25. Záchod	S	0,35	100,00	0,35	0,35	110	90,00	0,3150
Součet upravených objemových podílů:				100,01	Opotřebení:		83,5000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	104
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	582,94
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 794
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 794
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 794 612
Opotřebení	%	83,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	461 111

1.2. Garáž na st 178

Věcná hodnota dle THU

slouží k příležitostnému garážování

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP 3,2*6,80 =	21,76	2,25 m
	21,76 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP (3,2*6,80)*(2,25) =	48,96
Obestavěný prostor - celkem:		48,96 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné
3. Stropy	rovný podhled
4. Krov	chybí
5. Krytina	asfaltové pásy

6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úpravy povrchů	omítky
8. Dveře	chybí
9. Okna	jednoduché
10. Vrata	plechová
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	motorová

Jednotková cena	4 530 Kč/m ³
Množství	48,96 m ³
Reprodukční cena	221 789 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	13 751	13 751	6,81
2. Obvodové stěny	30,10	66 758	66 758	33,08
3. Stropy	26,20	58 109	58 109	28,79
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	12 642	6 574	3,26
6. Klempířské konstrukce	2,90	6 432	0	0,00
7. Úpravy povrchů	4,80	10 646	10 646	5,28
8. Dveře	2,70	5 988	0	0,00
9. Okna	1,40	3 105	1 615	0,80
10. Vrata	6,80	15 082	15 082	7,47
11. Podlahy	7,20	15 969	15 969	7,91
12. Elektroinstalace	6,00	13 307	13 307	6,59
Upravená reprodukční cena			201 811 Kč	
Množství			48,96 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 122 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení

	OP	Část	UP	PP	Stáří	Živ.	Opotř.	Opotř. z
	[%]	[%]	[%]	[%]			části	celku
1. Základy	S 6,81	100,00	6,81	6,82			45,00	3,0690
2. Obvodové stěny	S 33,08	100,00	33,08	33,08			70,00	23,1560
3. Stropy	S 28,79	100,00	28,79	28,79			75,00	21,5925
5. Krytina	X 3,26	100,00	3,26	3,26			90,00	2,9340
7. Úpravy povrchů	S 5,28	100,00	5,28	5,28			95,00	5,0160
9. Okna	X 0,80	100,00	0,80	0,80			95,00	0,7600
10. Vrata	S 7,47	100,00	7,47	7,47			95,00	7,0965
11. Podlahy	S 7,91	100,00	7,91	7,91			95,00	7,5145
12. Elektroinstalace	S 6,59	100,00	6,59	6,59			90,00	5,9310
Součet upravených objemových podílů:			99,99		Opotřebení:			77,1000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	22
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	48,96
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 122
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 122
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	201 813
Opotřebení	%	77,10
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	46 215

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Soubor vedlejších staveb

Věcná hodnota dle THU

Kotelna, uhelna, dílna, kurník -

zděné objekty stejného charakteru a technického stavu pod jedním zastřešením,
postavené na pozemku st 43 a části pozemku č. 55/2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP	$6,95*4,95+5,35*2,45+3,3*7,5+2,45*8,95 =$	94,19 2,40 m
		94,19 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP	$(6,95*4,95+5,35*2,45+3,3*7,5+2,45*8,95)*(2,40) =$ 226,05
Obestavěný prostor - celkem:		226,05 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	bez izolace proti zemní vlhkosti
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví
5. Krytina	asfaltové svařované pásy nebo osinkocementové vlnovky, nefunkční , překryty folií
6. Klempířské práce	chybí
7. Úprava povrchů	chybí
8. Schodiště	
9. Dveře	dřevěné
10. Okna	chybí
11. Podlahy	betonová mazanina
12. Elektroinstalace	světelná a motorová

Jednotková cena	4 815 Kč/m ³
Množství	226,05 m ³
Reprodukční cena	1 088 431 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	77 279	30 563	10,76
2. Obvodové stěny	31,80	346 121	119 983	42,24
3. Stropy	19,80	215 509	52 065	18,33
4. Krov	7,30	79 455	10 667	3,76
5. Krytina	8,10	88 163	6 259	2,20
6. Klempířské práce	1,70	18 503	0	0,00
7. Úprava povrchů	6,10	66 394	0	0,00
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	32 653	18 677	6,58
10. Okna	1,10	11 973	0	0,00
11. Podlahy	8,20	89 251	16 980	5,98
12. Elektroinstalace	5,80	63 129	28 865	10,16
Upravená reprodukční cena			284 059 Kč	
Množství			226,05 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			1 257 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	X 10,76	100,00	10,76	10,75			50,00	5,3750
2. Obvodové stěny	X 42,24	100,00	42,24	42,24			65,00	27,4560
3. Stropy	X 18,33	100,00	18,33	18,33			70,00	12,8310
4. Krov	X 3,76	100,00	3,76	3,76			85,00	3,1960
5. Krytina	X 2,20	100,00	2,20	2,20			95,00	2,0900
9. Dveře	X 6,58	100,00	6,58	6,58			85,00	5,5930
11. Podlahy	X 5,98	100,00	5,98	5,98			95,00	5,6810
12. Elektroinstalace	X 10,16	100,00	10,16	10,16			90,00	9,1440
Součet upravených objemových podílů:			100,01	Opotřebení:			71,4000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	94
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	226,05
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 257
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 257
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	284 145
Opotřebení	%	71,40
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	81 265

2.2. Přístřešek na traktor

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP 6,25*6,35 =	39,69	2,80 m
	39,69 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP INP	(6,25*6,35)*(2,80) =	111,13
Obestavěný prostor - celkem:		111,13 m³

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	bez izolace proti zemní vlhkosti	P	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	osinkocementové vlnovky, nefunkční , překryty folií	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	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	P	12,20	100	0,46	5,61
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	P	33,50	100	0,46	15,41
5. Krytina	P	12,80	100	0,46	5,89
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
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					57,91
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5791

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	13,08			75,00	9,8100
2. Obvodové stěny	31,80	100,00	1,00	31,80	58,56			80,00	46,8480
4. Krov	7,30	100,00	1,00	7,30	13,44			80,00	10,7520
5. Krytina	8,10	100,00	1,00	8,10	14,92			98,00	14,6216
Opotřebení:									82,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5791
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]	=	856,84
Plná cena: 111,13 m ³ * 856,84 Kč/m ³	=	95 220,63 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 82,0 % / 100)	*	0,180

Přístřešek na traktor - zjištěná cena	=	<u>17 139,71 Kč</u>
--	---	----------------------------

2.3. Kolna včetně přístavku

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP 6,05*3,0+6,05*2,1 =	30,86	2,20 m
		30,86 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP 6,05*3,0*2,2+6,05*2,1*1,95 =	64,70
Z	zastřešení 6,05*3,0*0,8/2+6,05*2,1*0,2/2 =	8,53
Obestavěný prostor - celkem:		73,23 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	bez izolace proti zemní vlhkosti	P	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	lepenka	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	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	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,30	100	0,46	3,82
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	P	11,10	100	0,46	5,11
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
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					81,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8193

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	8,36			80,00	6,6880
2. Obvodové stěny	31,80	100,00	1,00	31,80	37,46			85,00	31,8410
3. Stropy	19,80	100,00	1,00	19,80	23,32			80,00	18,6560
5. Krytina	8,10	100,00	1,00	8,10	9,54			98,00	9,3492
9. Dveře	3,00	100,00	1,00	3,00	3,53			85,00	3,0005
10. Okna	1,10	100,00	1,00	1,10	1,30			85,00	1,1050
11. Podlahy	8,20	100,00	1,00	8,20	9,66			95,00	9,1770
12. Elektroinstalace	5,80	100,00	1,00	5,80	6,83			90,00	6,1470

Opotřebení:	86,0 %
-------------	---------------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8193
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]	=	1 567,83
Plná cena: 73,23 m ³ * 1 567,83 Kč/m ³	=	114 812,19 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 86,0 % /100)	*	0,140

Kolna včetně přístavku - zjištěná cena	16 073,71 Kč
--	---------------------

2.4. 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 %
Stanovená cena staveb	621 806,- Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	621 806,00
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	21 763,21 Kč
---	---------------------

3. Hodnota pozemků**3.1. Pozemky dle LV 37****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

Název: Prodej stavebního pozemku 2 131 m²				
Lokalita: Přimda, okres Tachov				
Popis: Nabízíme stavební parcelu na jižní svahu Přimdy v nadmořské výšce 720 m. Parcela má 2131 m ² . Na hranici pozemku je přivedena el. energie. K pozemku vede zpevněná cesta. Pozemek je vhodný pro výstavbu rekreačního objektu.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,10		
poloha pozemku -		1,15		
dopravní dostupnost -		1,05		
možnost zastavění poz. -		1,15		
intenzita využití poz. -		1,15		
vybavenost pozemku -		1,25		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
451 772	2 131	212,00	2,09	443,08



Název: Prodej stavebního pozemku 1 840 m²**Lokalita:** Rozvadov - Svatá Kateřina, okres Tachov

Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek v obci Svatá Kateřina u Rozvadova. Jedná se o ucelený soubor tří pozemků o celkové výměře 1840m² na okraji obce Svatá Kateřina, cca 3 km od centra Rozvadova a cca 15 km od Tachova, u hranic se SRN. Pozemek se nachází v zastavěném území obce. Pozemek je mírně sklonitý se všesměrovou orientací, nepravidelného tvaru, částečně oplocený, se zpevněnými plochami, částečně stavebně připravený - po odstranění předchozí stavby. K pozemku vede příjezdová obecní cesta. Připojení elektřiny je dostupné nedaleko pozemku. Voda pouze z vlastního zdroje po obnovení původní zasypané studny nebo novým vrtem. Kanalizace ani plyn nejsou v obci dostupné. Pozemky jsou zastavitelné s ohledem na umístění stavby minimálně 5m od uložené přípojky NN.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,15
intenzita využití poz. -	1,15
vybavenost pozemku -	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
550 000	1 840	298,91	1,58	472,28

Název: Prodej stavebního pozemku 5 039 m²**Lokalita:** Bor - Doly, okres Tachov

Popis: Dovolujeme si nabídnout k prodeji stavební pozemek v Dolech u Boru o celkové rozloze 5 039 m². Pozemek je možné využít pro stavbu rodinného domu s velkou zahradou (vzhledem k velikosti pozemku) nebo dvou rodinných domů. Pozemky se nacházejí v malé obci situované cca 3 km od Boru, kde se nachází veškerá občanská vybavenost. Pozemek je ucelený a rovinný. Inženýrské sítě se nacházejí v blízkosti hranic pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,25
poloha pozemku -	1,15
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,20
intenzita využití poz. -	1,05
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 098 502	5 039	218,00	2,08	453,44

Název: Prodej stavebního pozemku 4 086 m²**Lokalita:** Tachov, okres Tachov

Popis: Nabízíme k prodeji pozemkovou parcelu o výměře 4.086 m² v k.ú. Mýto u Tachova. Pozemek je travnatý a mírným sklonem na jižní stranu. Pozemková parcela je v

současné době evidována jako zahrada a má zrealizovaný sjezd na silnici III/19912. Pozemek se nachází v zastavěném území, dle územního plánu obce v zastavitelné ploše pro bydlení individuálního venkovského typu. Dle územně plánovací informace z 31.7.2019 je hlavním využitím pozemku bydlení v rodinných domech, přípustné je i rodinné a rekreační bydlení apod. Dne 12.2.2020 MÚ Tachov odbor výstavby a územního plánování vydal územní souhlas s umístěním stavby, přípojky NN pro nové odběrné místo. V současné době je již elektřina přivedena na pozemek. Cena za nemovitost je včetně provize realitní kanceláře, která zajistí kompletní právní servis včetně pomoci při vyřízení hypotečního úvěru. Číslo zakázky : 86689
Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N86689.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,05
intenzita využití poz. -	1,05
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 695 000	4 086	414,83	1,08	448,02

Zjištěná průměrná jednotková cena**454,21 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	42	227	450,00		102 150
zastavěná plocha a nádvoří	43	97	450,00		43 650
zastavěná plocha a nádvoří	178	22	450,00		9 900
zahrada	55/2	142	400,00		56 800
Celková výměra pozemků		488	Hodnota pozemků celkem		212 500

4. Porovnávací hodnota**4.1. Nemovité věci dle LV 37**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	80,00 m ²
Obestavěný prostor:	600,00 m ³
Zastavěná plocha:	103,00 m ²
Plocha pozemku:	488,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 409 m², pozemek 1 766 m²
Lokalita:	Přimda - Velké Dvorce, okres Tachov

Popis:	Prodej rodinného domu 3+1 s větším pozemkem ve Velkých Dvorcích u Přimdy. Dům je možno využít k trvalému bydlení i k rekreaci. Je zde velká kuchyně, 3 pokoje, koupelna se sprchovým koutem i vanou, samostatné WC, malá technická místnost, ve které je kotel na tuhá paliva a je zde i kotel na plyn. Odpad je řešen do obecní kanalizace. Voda je z obecního vodovodu a je zde i studna. K domu náleží stodola s vestavěnou garáží, sklepem na ovoce a brambory a dílnou. Nad celým domem je půda s možností půdní vestavby. Okolo domu je udržovaná zahrada s ovocnými stromy. Zahrada plynule přechází v pole o velikosti 1 023m ² . Z Velkých Dvorců je dobrá dostupnost na dálnici Praha - Rozvadov / 5minut /, vzdálenost do Přimdy je 3km. V Přimdě je školka, škola, lékař a je zde také sjezdovka pro milovníky zimních sportů. Předností této lokality je blízká vzdálenost na hranici do Německa. Vřele doporučuji prohlídku.		
Pozemek:	1 766,00 m ²		
Užitná plocha:	409,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		0,80	
K3 Poloha		1,05	
K4 Provedení a vybavení		0,80	
K5 Celkový stav		0,75	
K6 Vliv pozemku		0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
	Cena	Celkový koeficient Kc	Váha: 1
	2 400 000 Kč	0,36	Upravená cena
			864 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 320 m², pozemek 227 m²
Lokalita:	Staré Sedliště, okres Tachov
Popis:	Nabízíme exkluzivně k prodeji dvougenerační rodinný dům s dispozicí 7+2 v obci Staré Sedliště, okr. Tachov. Dům ležící na vlastním pozemku o celkové rozloze 227 m ² je zcela podsklepen, 1 NP je dispozičně řešeno jako 2+1 s vlastní koupelnou a WC, 2 NP včetně podkrovní je řešeno jako 5+1, rovněž s vlastní koupelnou a WC (nutno doinstalovat) + terasa. Topení zajištěno kotlem na tuhá paliva a plynovým kotlem, zdroj vody z vodovodního řádu, odpady jsou svedeny do jímky s možností připojení na veřejnou kanalizaci, el. 230/400 V, rozvody vody jsou v plastu, elektroinstalace již částečně v mědi, okna plastová, střešní krytinu tvoří eternitové šablony, nemovitost je ze 3/4 zateplena. K domu náleží zahradní domek a dílna, rovněž tak možnost využívání pozemku, který sousedí se zahradou nabízeného domu, o velikosti 673 m ² . s tím, že za tento pozemek se platí nájemné ve výši 2300,-Kč/rok. V obci je převážná část obč. vybavenosti, škola, školka, OÚ, obchod, večerka, pošta, autobusové a vlakové spojení. Veškerá dostupnost ve vzdálenosti 10 km ve městě Tachov. Vzdálenost na hr. přechod Rozvadov rovněž 10 km. Nabízená nemovitost zůstane téměř celá zařízená a vybavená. Financování zajistíme. Doporučujeme.
Pozemek:	227,00 m ²
Užitná plocha:	320,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,60
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
3 890 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,22

Váha: 2
Upravená cena
855 800 Kč

Název: Prodej rodinného domu 208 m2, pozemek 1 906 m2**Lokalita:** Hošťka - Žebráky, okres Tachov

Popis: Prodej rodinného domu v lokalitě obce Žebráky - Hošťka, okr. Tachov. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, částečně zděný a částečně montovaný, postavený v roce 1985 a částečně rekonstruovaný v roce 2014 (okna, zateplení domu). Nemovitost je napojena na inženýrské sítě (vodovod, elektřina), odpad řešen do jímky, vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva. V současné době probíhá výstavba veřejné kanalizace s možností budoucího připojení. Dům je dispozičně řešen jako 4+1 s celkovou podlahovou plochou 207,5 m2. V přízemí domu se nachází zádveří, schodiště do 1. patra, garáž, dílna, prádelna, chodba a kotelna. V 1. patře jsou k dispozici chodba, kuchyně, obývací pokoj, zimní zahrada, WC, pokoj, ložnice, ložnice II, koupelna se sprchovým koutem a WC, schodiště na půdu. Na půdě lze vybudovat další obytné místnosti. Dům je postaven v klidné lokalitě, v bezprostřední blízkosti zeleně, lesů a luk. Občanská vybavenost se nachází v obci Hošťka, případně ve městě Tachov, který je vzdálen cca 10 km. Energetická třída G.

Pozemek: 1 906,00 m²**Užitná plocha:** 208,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	0,78
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
2 200 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,38

Váha: 1
Upravená cena
836 000 Kč

Název: Prodej rodinného domu 374 m2, pozemek 665 m2**Lokalita:** Staré Sedliště, okres Tachov

Popis: Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji dvougenerační rodinný dům s garáží a dílnou v obci Staré Sedliště na Tachovsku. Předmětem prodeje je dvoupodlažní, částečně podsklepený RD se zahradou o celkové ploše 1041 m2. Zastavěná plocha činí 376 m2, zahrada je o výměře 665 m2. Užitná plocha domu činí 374 m2. V suterénu se nachází technické zázemí domu (kotelna, uhelna). 1.NP. tvoří dvě vstupní verandy,

chodba se schodištěm a bytová jednotka 3+1 (kuchyň, obývací pokoj a dvě ložnice). V mezipatře je vybudované WC. Ze schodiště je zajištěn vstup na balkón, ze kterého je pěkný výhled na potok, který protéká za domem. V podkroví je bytová jednotka 2+1 (kuchyň, dva pokoje, koupelna a dva podkrovní prostory-vhodné pro šatnu a spíž). Půdní prostor je možné využít ke skladu. Dům prošel částečnou rekonstrukcí. V letošním roce byla provedena výměna oken za plastové a ve 2.NP je nově rozvedena elektřina. Vytápění domu je ústřední s kotlem na tuhá paliva (zajištěna dotace na kotel na tuhá paliva, zároveň na případné plynové vytápění). Dům je napojen na veřejný vodovod, odpad ne sveden do veřejné kanalizace. Na hranici pozemku je plynová přípojka. Dům se nachází v centru obce. V obci se nachází MŠ, ZŠ, obecní úřad, potraviny, pohostinství. Z obce je zajištěné pravidelné autobusové a vlakové spojení.

Pozemek: 665,00 m²

Užitná plocha: 374,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,75
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
2 799 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,31

Váha: 2
Upravená cena
867 690 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	836 000 Kč/ks
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	855 873 Kč/ks
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	857 830 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	867 690 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Vážená jednotková cena **857 830 Kč/ks**

Výsledná porovnávací hodnota **857 830 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace výsledných cen

1. Rodinný dům čp. 31	372 690,50 Kč
2. Garáž na st 178	25 885,60 Kč
3. Soubor vedlejších staveb	78 317,80 Kč
4. Přístřešek na traktor	11 775,- Kč
5. Kolna včetně přístavku	11 042,60 Kč
6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	3 539,70 Kč
7. Pozemky	78 450,90 Kč
8. Trvalé porosty	731,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **582 433,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **582 430,- Kč**

slovy: Pětsetosmdesátdvatisícčtyřistatřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

582 430 Kč

slovy: Pětsetosmdesátdvatisícčtyřistatřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp. 31	461 111,- Kč
1.2. Garáž na st 178	46 215,20 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	507 326,20 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Soubor vedlejších staveb	81 265,50 Kč
2.2. Přístřešek na traktor	17 139,70 Kč
2.3. Kolna včetně přístavku	16 073,70 Kč
2.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	21 763,20 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	136 242,10 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky dle LV 37	212 500,- Kč
------------------------	--------------

4. Porovnávací hodnota

4.1. Nemovité věci dle LV 37	857 830,- Kč
------------------------------	--------------

Porovnávací hodnota

857 830 Kč

Věcná hodnota

856 068 Kč

z toho hodnota pozemku

212 500 Kč

Obvyklá cena

850 000 Kč

slovy: Osmsetpadesáttisíc Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Marie Plecitá,

nám. Míru 62, 339 01 Klatovy, LV: 37, podíl: 1 / 6

141 667,- Kč

██████████

██████████

██████████

11/11/2019

Posudek vypracován dne 25.10.2020

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 22.2.1983 pod Čj. SPR 1846/82 pro základní obor EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 3412/50/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Zdeněk Myslík

K Trninám 610/20

16300 Praha 6

telefon:

e-mail: znalec@myslikz.cz