

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: **062869/2023**

O OBVYKLÉ CENĚ

VE STAVU KE DNI **18.10.2023**

PODÁN V OBORU EKONOMIKA, ODVĚTVÍ CENY A ODHADY, SPECIALIZACE NEMOVITOSTI

PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

**POZEMEK PARC.Č. ST. 257/1, POZEMEK PARC.Č. 685  
A STAVBA Č.P. 149 – RODINNÁ REKREACE POSTAVENÁ NA POZEMCÍCH  
PARC.Č. ST. 257/1, ST. 664, ST. 666 A ST. 667, VŠE VČETNĚ SOUČÁSTÍ A PŘÍSLUŠENSTVÍ  
V K.Ú. ROZTOKY U KŘIVOKLÁTU, OBEC ROZTOKY, OKRES RAKOVNÍK.**



**Zadavatel znaleckého posudku:**

Burján & Penka, insolvence, v.o.s.,  
Středova 94/1  
602 00 Brno  
IČ: 293 52 037

**Vypracoval:**

Ing. Jana Kuncová – znalec, IČ: 02378515  
Havlíčková 943/2, 602 00 Brno  
tel: +420 602 53 77 07; e-mail: janakunc@gmail.com  
Číslo posudku v evidenci znalce: **488/50/2023**

Znalecký posudek obsahuje 35 stran textu a 6 stran příloh. Zadavateli se předává v 1 vyhotovení.  
Vyhotovení číslo: 1

V Brně, dne 18.10.2023

---

## **I. ZADÁNÍ**

### **I.A. ZNALECKÝ ÚKOL (ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE)**

Provést ocenění nemovité věci – pozemku parc.č. St. 257/1, pozemku parc.č. 685 a stavby č.p. 149 – rodinná rekreace postavená v části na pozemku stejného vlastníka parc.č. St. 257/1 a v části na pozemcích parc.č. St. 664, St. 666, St. 667 ve vlastnictví obce, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Roztoky u Křivoklátu, obec Roztoky, okres Rakovník, cenou obvyklou ke dni podání znaleckého posudku, tj. ke dni 18.10.2023.

### **I.B. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU**

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci jako podklad pro dražbu.

### **I.C. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU**

Znalci nejsou známy skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

### **I.D. PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ**

Prohlídka a zaměření nemovité věci byla provedena dne 26.4.2022 za přítomnosti vlastníka nemovité věci pana Františka Parožka a jeho právního zástupce pana Mgr. Jakuba Drábka.  
Die sdělení zástupce objednavatele u nemovité věci nedošlo od data prohlídky ke změnám, které by měly výrazný vliv na stanovení obvyklé ceny.

---

## **II. VÝČET PODKLADŮ**

### **II.A. POPIS POSTUPU PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT**

Při ocenění nemovité věci jsou standardně použity informace z KN, informace o nemovité věci, které je možno získat na internetu, informace sdělené účastníky místního šetření a poznatky z osobní prohlídky.

### **II.B. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS**

- výpis z KN (LV č. 685) ze dne 11.4.2023,
- informace o pozemcích a stavbě pořízené na internetu dne 17.10.2023,
- internetová kopie katastrální mapy,
- mapa lokality zveřejněná na internetu,
- internetová kopie územního plánu,
- částečná projektová dokumentace z roku 2002,
- informace o nabídkách a prodejkách nemovitých věcí z programu INEM,
- Povodňový plán ČR,
- informace sdělené účastníky místního šetření,
- poznatky z osobní prohlídky,
- fotodokumentace pořízená znalcem.

### **II.C. VĚROHODNOST ZDROJE DAT**

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku byly získány z podkladů (viz. výše), přičemž všechny lze považovat za věrohodné.



### III. NÁLEZ

#### III.A. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Ocenění v "ceně obvyklé" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění p.p.:

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

Obvyklá cena se dle § 1a odst. 1 vyhlášky č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění p.p., určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahmují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Dle § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku ve znění p.p. v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčené obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je dle § 1b oceňovací vyhlášky odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přístupné a ekonomicky proveditelné.

#### III.B. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

V daném případě se podařilo zjistit dostatek realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí a bude tedy stanovena **cena obvyklá** porovnávacím způsobem ze sjednaných cen.

Metoda porovnání ze sjednaných cen - porovnávací hodnota - je výsledek vyhodnocení známých cen, za které byly v daném místě realizovány převody stejných nebo obdobných nemovitých věcí stejného charakteru, velikosti, konstrukčního provedení, stáří a stavebně-technického stavu. Porovnání se provádí na základě vyhodnocení kupních smluv, průzkumů odhadce, konzultací s realitními kanceláři a přiměřeným vyhodnocením poměru nabídky a poptávky v dané lokalitě a čase.

Porovnávací metodu lze v daném případě považovat za standardní a konzervativní pro odhad obvyklé ceny a současně jedinou přípustnou ve smyslu ust. zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění p.p.

### III.C. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

#### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název předmětu ocenění: Pozemky a stavba pro rodinnou rekreaci č.p. 149  
Adresa předmětu ocenění: Rostoky 149  
270 23 Rostoky  
LV: 685  
Kraj: Středočeský kraj  
Okres: Rakovník  
Obec: Rostoky  
Katastrální území: Rostoky u Křivokláta  
Počet obyvatel: 1 048

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 793,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **502,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### 2. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Dle výpisu z KN je nemovitá věc zapsána takto:

Číslo LV : **685**  
Okres : Rakovník  
Obec : Rostoky  
Kat. území : Rostoky u Křivokláta  
Vlastník : Párožek František, č.p. 149, 27023 Rostoky  
Pozemky : Parc.č. St. 257/1 – zastavěná plocha a nádvoří – 739 m<sup>2</sup>  
Na pozemku stojí stavba: Rostoky, č.p. 149, rodinná rekreace  
Parc.č. 685 – ostatní plocha, jiná plocha – 131 m<sup>2</sup>  
Stavby : Rostoky, č.p. 149 – rodinná rekreace – na parcele St. 257/1  
St. 664, LV 10001  
St. 666, LV 10001  
St. 667, LV 10001

v části „B1“ – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B – je uvedeno „bez zápisu“.

v části „C“ – věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů – je uv. „bez zápisu“.

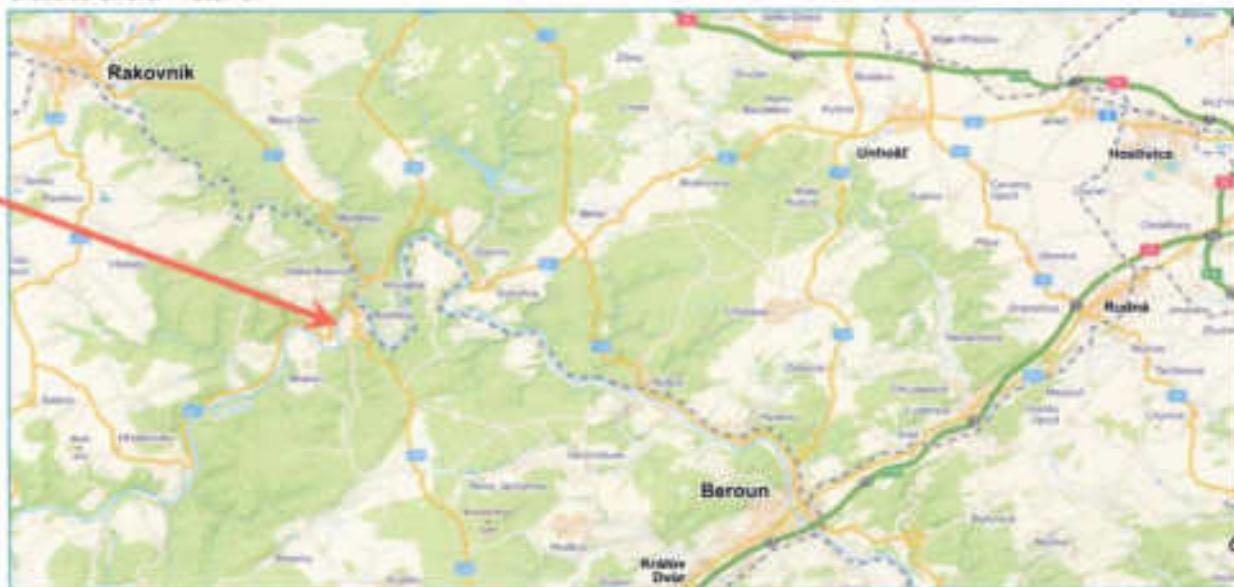


### 3. DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Nemovitá věc odpovídá popisu dle výpisu z KN, pouze hranice částí pozemku u stavby tvořící příslušenství zakreslené v katastrální mapě neodpovídají zcela skutečnosti.

Veškeré údaje uvedené ve znaleckém posudku jsou získány na základě prohlídky, měření znalce a dostupných podkladů.

*Situace širších vztahů:*



*Letecký snímek*



### 4. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Jedná se o stavbu pro rodinnou rekreaci č.p. 149 – restauraci s ubytováním, v převážné části postavenou na pozemku stejného vlastníka parc.č. St. 257/1 a v části na pozemcích Obce Rostoky parc.č. St. 664, St. 666, St. 667. Dále je předmětem ocenění zastavěný pozemek parc.č. St. 257/1 a pozemek parc.č. 685, který je v terénu obtížné přesně identifikovat. Dle leteckého snímku se zde nachází trvalé porosty listnatého typu.



Nemovitá věc je situována při východním okraji obce, v těsné blízkosti řeky Berounky. Je přístupná po zpevněné komunikaci a je napojena na el. energii, vodu ze studny a kanalizaci do vlastní čističky odpadních vod. Okolní zástavbu tvoří zejména objekty pro rekreaci a hřiště. Nedaleko se nachází hrad Křivoklát.

Nemovitá věc je přístupná po pozemcích ve vlastnictví Obce Roztoky, není předmětem pronájmu.

Objekt č.p. 149 se skládá ze dvou částí – restaurační část a ubytovací část, v KN je zapsán jako dokončený, dle dostupných informací je **povoleno užívání pouze restaurační části**, u ubytovací části nebyla ze strany stavebního úřadu provedena kolaudace z důvodu špatného provedení stavby z hlediska požární bezpečnosti (nevýhovující nadezdívky v půdním prostoru).

Součástí a příslušenství stavby č.p. 149 dále tvoří zejména stavba tvořící příslušenství, kde se nachází kotelna, sociální zázemí, sklady, garáž a bývalý byt, který ke dni ocenění dle sdělení vlastníka není možné užívat z důvodu špatného technického stavu. Další součástí a příslušenství tvoří studna, čistírna odpadních vod, přípojky vody a kanalizace, terasa, venkovní ocelové schodiště, sušák na prádlo apod. Část staveb tvořících příslušenství se nachází na pozemcích Obce Roztoky.

### **Stavba č.p. 149 – restaurace s ubytováním**

Jedná se o stavbu tvaru T se dvěma nadzemními podlažimi, rozdělenou na restaurační a ubytovací část, které jsou vzájemně propojeny. Všechny pokoje mají vlastní sociální zařízení. Vstup do objektu je ze dvora do vstupní haly, odkud je přístupná restaurace, hospoda a schodiště do prvního patra. Kuchyň restaurace má přístup přes restauraci nebo samostatně přes zásobovací rampu. Ve 2.NP je ze schodiště vstup do chodby, odkud je přístupných 5 pokojů, dále byt 2+1 pro majitele a dvougarsoniéra pro personál. Ubytovací část má v přízemí spojovací chodbu po celé délce objektu, která je uprostřed přerušena podestou požárního schodiště. Z této chodby je přístupno 9 pokojů, z toho první odpovídá bezbariérové vyhlášce. Ve 2.NP je spojovací chodba středem objektu a spojuje 9 pokojů a 2 sklady prádla. Dle technické zprávy je celková kapacita objektu 48 lůžek, ke dni ocenění činí celková kapacita až 65 lůžek. Restaurace se skládá z jídelny pro ubytované hosty pro 52 hostů a výčepu s restaurací pro 32 sedících hostů. Hygienické zařízení pro restauraci je umístěno v sousedním objektu.

Základy betonové pasy s izolací, nosná konstrukce v 1.NP je dle sdělení vlastníka panelové konstrukce, 2.NP je zděné, střecha sedlová s vikýři, v části nad restaurací členitá s vikýři, krytina bonský šindel, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasádní omítka vápenná zateplená, vnitřní omítky vápenné hladké, vnitřní keramické obklady v koupelnách s WC a v kuchyni, schody betonové s textilním povrchem, stropy s rovným podhledem, podlahy keramická dlažba a textilní, okna plastová, dveře hladké, elektroinstalace světelná a motorová, bleskosvod, rozvod zemního plynu není, v kuchyni PB bomby, vytápění ústřední z vlastní kotelny na tuhá paliva, rozvod vody studené a teplé, ohřev vody centrální, vnitřní hygienické vybavení sprchy, vana, umyvadla, WC, vybavení kuchyně běžné velkokapacitní sporáky, myčka, škrabka brambor apod., ostatní vybavení hydranty apod.

#### Dispoziční řešení:

- 1.NP - restaurační část - vstup, chodba, schodiště, kancelář, sklad prádla, restaurace s terasou, kuchyně se skladem a umývárnou nádobí, hospoda s výčepem a skladem nápojů,
  - ubytovací část - chodby, 2x úklidová místnost, 1x pokoj s předsíní a koupelnou s WC bezbariérový, 8x pokoj s předsíní a koupelnou s WC, sklad a škrabka brambor
- 2.NP - restaurační část - chodba, schodiště, sklad, byt 2+1 (předsíň, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC), 2x pokoj se společným sociálním zázemím pro zaměstnance (předsíň, koupelna s WC, 2x pokoj), 5x ubytovací jednotka (předsíň, koupelna s WC, pokoj)
  - ubytovací část - chodba, 2x sklad, 9x pokoj s předsíní a koupelnou s WC

#### Technický stav:

Dle technické zprávy ke stavebnímu povolení, se jednalo o opravu původní restaurační části s nástavbou a přístavbu ubytovací části. Ve skutečnosti však byl objekt postaven zcela nově. Stavební povolení vydáno v roce 2003. Dle výpisu z KN se jednalo o stavební povolení 330-1/2003-31 ze dne 6.2.2003, právní moc ke dni 27.2.2003. Dále je zde uvedeno čestné prohlášení o rozestavěné budově ze dne 4.6.2003. Dle sdělení vlastníka byl objekt dokončen v roce 2005, dosud však nebyla řádně zkolaudována ubytovací část.

Dle právního zástupce vlastníka nebyly ze strany stavebníka dodrženy požárně bezpečnostní podmínky a to zejména v půdním prostoru. Dělicí stěny nejsou provedeny až ke střešní konstrukci, což dále způsobuje prohýbání celé střechy. Dále byly zjištěny stopy po zatékání nad restaurační částí, olupující se nátěr fasády. Jinak je objekt v dobrém stavu, průběžně udržován.

Užitné plochy (výměry převzaty z doložených výkresů):

<b>Restaurační část</b>						
Podlaží	Místnost	Počet	Plocha (m <sup>2</sup> )	Plocha celkem (m <sup>2</sup> )	Uvažovaná plocha (m <sup>2</sup> )	Celkem (m <sup>2</sup> )
1.NP	vstup	1	1,60	1,60		
	vstupní chodba	1	23,76	23,76	23,76	
	schodiště	1	4,62	4,62	4,62	
	kancelář	1	8,08	8,08	8,08	
	sklad prádla	1	5,45	5,45	5,45	
	restaurace	1	65,60	65,60	65,60	
	terasa	1	31,08	31,08		
	hospoda	1	72,09	72,09	72,09	
	výčep	1	23,89	23,89	23,89	
	sklad nápojů	1	22,68	22,68	22,68	
	sklad	1	3,92	3,92	3,92	
	pracovní úsek	1	8,10	8,10	8,10	
	pracovní úsek	1	5,40	5,40	5,40	
	pracovní úsek	1	3,78	3,78	3,78	
	kuchyně	1	29,50	29,50	29,50	
	manipulační plocha	1	8,05	8,05	8,05	
	mytí bílého nádobí	1	8,17	8,17	8,17	
	sklad	1	8,33	8,33	8,33	
	spojovací chodba	1	9,39	9,39	9,39	
					<b>343,49</b>	
2.NP	schodiště	1	13,60	13,60	13,60	
	chodba	1	60,80	60,80	60,80	
	pokoj	2	14,78	29,56	29,56	
	předsíň	2	4,00	8,00	8,00	
	sociální zařízení	2	6,29	12,58	12,58	
	sociální zařízení	2	4,03	8,06	8,06	
	předsíň	1	4,95	4,95	4,95	
	pokoj	1	19,15	19,15	19,15	
	předsíň	1	3,57	3,57	3,57	
	pokoj	1	18,45	18,45	18,45	
	předsíň	1	9,85	9,85	9,85	
	koupelna	1	2,48	2,48	2,48	
	WC	1	1,28	1,28	1,28	
	kuchyně	1	13,86	13,86	13,86	
	obývací pokoj	1	16,46	16,46	16,46	
	ložnice	1	17,10	17,10	17,10	
	předsíň	1	4,53	4,53	4,53	
sociální zařízení	1	3,43	3,43	3,43		
pokoj	1	12,90	12,90	12,90		
předsíň	1	3,19	3,19	3,19		



	pokoj	1	16,38	16,38	16,38
	sociální zařízení	1	4,99	4,99	4,99
	pokoj	1	11,68	11,68	11,68
	sklad, archiv	1	6,67	6,67	6,67
				<b>303,52</b>	303,52
<b>Ubytovací část</b>					
1.NP	chodba	1	21,86	21,86	21,86
	chodba	1	21,86	21,86	21,86
	vstupní prostor	1	4,88	4,88	
	schodiště venkovní	1	11,20	11,20	
	předsíň 1	1	3,60	3,60	3,60
	sociální zařízení 1	1	4,45	4,45	4,45
	předsíň 2	8	3,12	24,96	24,96
	sociální zařízení 2	8	4,08	32,64	32,64
	pokoj	9	13,02	117,18	117,18
	úklidová komora	2	2,28	4,56	4,56
	chodba	1	5,61	5,61	5,61
	sklad brambor	1	3,64	3,64	3,64
	škrabka brambor	1	4,43	4,43	4,43
	rampa	1	7,07	7,07	
				<b>267,94</b>	244,79
2.NP	chodba	1	53,49	53,49	53,49
	vstup	1	4,32	4,32	
	sklad	2	5,61	11,22	11,22
	předsíň	9	2,25	20,25	20,25
	pokoj	9	13,28	119,52	119,52
	sociální zařízení	9	4,95	44,55	44,55
				<b>253,35</b>	249,03
<b>Celkem</b>				<b>1 108,15</b>	<b>1 108,15</b>

Užitná plocha hlavního objektu (vnitřních prostor) stanovená na základě výkresové dokumentace činí celkem zaokrouhleně **1 100 m<sup>2</sup>**.

### Stavba tvořící příslušenství

Jedná se o původní objekt situovaný naproti vstupu do hlavního objektu restaurace s ubytováním, který má dvě části. Sociální zázemí pro hosty restaurace, kotelna a sklady se nachází v části se střechou sedlovou s mírným spádem, v části s plochou střechou se pak nachází garáž a bývalý byt správce, který je dle sdělení vlastníka ke dni ocenění ve špatném stavu bez možnosti užívání.

Objekt je s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepený, v části se střechou sedlovou s mírným spádem a krytinou plechovou, v části se střechou plochou a živičnou krytinou. Základy betonové pasy, nosná konstrukce zděná, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasádní omítka břizolit, v části se soklem z kabřince, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v sociálních částech, stropy s rovným podhledem, schody nejsou, podlahy převážně keramická dlažba a beton, okna v bývalém bytě dřevěná dvojitá, dále jen prosvětlení sklobetony, dveře dřevěné, vrata dřevěná, elektroinstalace světlená a motorová, bleskosvod, vytápění ústřední, funkčnost v bývalém bytě nezjištěna, rozvod vody studené a teplé, ohřev vody centrální, kanalizace od všech zařízení, vnitřní hygienické vybavení umyvadla, WC, pisoáry, v bývalém bytě uvažují vanu nebo sprchu, vybavení kuchyně neuvažují.

### Dispoziční řešení:

1.NP - sociální zázemí - vstup, WC invalidé, umývárna ženy, 2x WC ženy, umývárna a pisoáry muži, 2x WC muži, technické zázemí - 2x sklad, kotelna, přístřešek u kotelny, WC personál, chodba, bývalý byt správce, garáž



#### Technický stav:

Stáří objektu uvažují dle odborného odhadu znalce cca 60 roků. Část se sociálním zázemím je po rekonstrukci (cca z roku 2005), bývalý byt správce ve špatném stavu – není užíván, zjištěny stopy po zatékání (nebyl zpřístupněn). Ostatní prostory průběžně udržované, stav odpovídá stáří.

Užitné plochy (výměry z části převzaty z doložených výkresů, v části proveden odhad):

Venkovní sociální zázemí			
Podlaží	Místnost	Plocha (m <sup>2</sup> )	Celkem (m <sup>2</sup> )
1.NP	vstup	3,15	
	WC invalidé	2,66	
	WC ženy – 2x	3,60	
	ženy umývárna	3,80	
	WC muži – 2x	2,70	
	pisoáry	4,93	
	WC umývárna	4,65	
			25,49
Technické zázemí			
1.NP	sklad	10,92	
	sklad	13,70	
	technická místnost	23,60	
	kotelna	21,24	
	přístřešek u kotelny	12,96	
	WC personál	6,30	
	chodba	5,00	
			93,72
1.NP	Garáž (odhad)	18,00	
	Byt (odvozeno – viz níže)	65,00	
			83,00
<b>Celkem</b>		<b>202,21</b>	<b>202,21</b>

Užitná plocha objektu tvořícího příslušenství činí celkem zaokr. **200 m<sup>2</sup>**, přičemž plocha bývalého bytu správce byla odvozena ze zastavěné plochy objektu upravené koef. 0,8, tj. cca  $82 * 0,8 = 65 \text{ m}^2$ .

Užitná plocha objektů v areálu celkem zaokrouhleně **1 300 m<sup>2</sup>**

#### Pozemek

Pozemek zapsaný ve výpisu z KN jako parc.č. St. 257/1 s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 739 m<sup>2</sup> je pozemek zastavěný převážnou částí objektu s restaurací a ubytováním včetně příslušenství.

Pozemek zapsaný ve výpisu z KN jako parc.č. 685 s druhem pozemku ostatní plocha, jiná plocha o výměře 131 m<sup>2</sup> je pozemek v těsné blízkosti řeky Berounky, nachází se zde zeleň. Dle leteckého snímku v části s trvalými porosty listnatého typu.

#### Územní plán:

V platném územním plánu se nemovitá věc, tj. parc.č. St. 257/1 se stavbou, nachází v zastavěném území obce, v ploše stabilizované OV – občanské vybavení - veřejná infrastruktura. Kde jsou přípustné zejména stavby veřejné infrastruktury, školství, zdravotnictví, sociální služby, podmíněčně přípustné je dále veřejná správa, ubytování,



administrativa, kultura, církevní služby, sportovní plochy, parkoviště apod.

Pozemek parc.č. 685 se nachází mimo zastavěné území obce převážně v ploše DS3 – návrhové pro dopravní infrastrukturu - místní komunikaci.

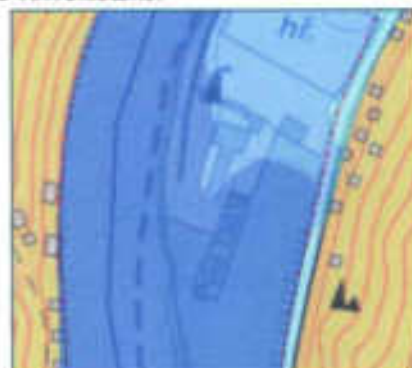
Dle informace v mapě se celé území nachází v krajinném rázu a v CHKO Křivoklátsko.

Skutečné využití odpovídá platnému územnímu plánu.

#### **Povodňový plán ČR:**

Nemovitá věc se nachází na hranici záplavového území s rizikem 20-leté a 5-leté vody.

Při ocenění cenou zjištěnou uvažuji záplavové území 20-leté vody, které převažuje u objektu.



### **III.D. OBSAH**

#### **A. Stanovení obvyklé ceny**

Porovnávací hodnota

#### **B. Stanovení ceny zjištěné**

1. Stavba č.p. 149
2. Sociální a technické zázemí
3. Vedlejší stavba
4. Garáž
5. Studna
6. Terasa
7. Ocelové schodiště
8. Sušák na prádlo
9. Příklad vody ze studny
10. Příklad kanalizace PVC
11. Příklad kanalizace - přírodní
12. ČOV-stavební část
13. ČOV-technologie
14. Odlučovač do 2 m<sup>3</sup> OP
15. Kanalizační šachta - hloubka 2 m
16. Pozemek parc.č. St. 257/1
17. Pozemek parc.č. 685
  - 17.1. Oceňované pozemky
  - 17.2. Trvalé porosty



## IV. POSUDEK

### IV.A. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

#### 1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů (ne starších 1 roku) nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Jako podklad pro návrh obvyklé ceny oceňovaného majetku (porovnáním ze sjednaných cen) jsou vyhodnocovány realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v obdobných lokalitách a to tak, že realizovaný prodej je upraven soustavou koeficientů (např. koeficient data realizace prodeje, koeficient velikosti a využitelnosti pozemků, koeficient polohy a dopravní dostupnosti, koeficient technického stavu, koeficient možnosti napojení na inženýrské sítě apod.) do srovnatelné úrovně a vlastní návrh hodnoty nemovitého majetku stanovený metodou porovnávací je pak určen jako interval takto získaných cen.

#### REALIZOVANÉ PRODEJE:

##### 1) Prodej komerčního objektu 1595 m<sup>2</sup>, Masarykovo náměstí, Zbiroh, okres Rokycany

- Celková cena: **24 000 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: cca **15 047 Kč**
- **Kupní smlouva ze dne: 6.5.2022**
- Konstrukce: Smišená
- Zastavěná plocha: 1284 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 1595 m<sup>2</sup>
- Počet podlaží: 1.NP, podkroví
- Stav: Velmi dobrý
- Plocha pozemku: 6957 m<sup>2</sup>



**Popis:** Perfektně zrekonstruovaný historický objekt v secesním stylu na místě bývalé parostrojní továrny vystavěné Václavem Jišou v roce 1876 (výroba dýmek, vycházkových holí). Objekt není památkově chráněn, přesto prošel nákladnou rekonstrukcí v historickém duchu, za což mu byla udělena prestižní Cena poroty v soutěži Stavba roku 2016 a nyní slouží jako zavedený pension a místo pro společenské akce, svatby, rauty, firemní a rodinné večírky. Objekt s veškerým jeho zázemím lze využít například i jako domov pro aktivní seniory (přilehlý park, venkovní posilovna, meditační louka, venkovní i vnitřní prostory pro grilování a společenské akce, organizování přednášek, plně vybavená kuchyně a secesní salonky), nebo speciální zdravotní zařízení s následnou rekonvalescencí (esteticko-plastická klinika s hotelem), a v neposlední řadě jako velkoryse řešené rodinné sídlo s prostory pro provozování rodinné firmy (řemesla, kanceláře, sklady). Nemovitost s relaxačním parkem se nachází ve spodní části centrálního náměstí a je perfektně izolovaná od okolí. Dominantní střecha hlavní budovy připomíná střechu Národního divadla, továrník Jiša byl velkým viastencem. Ve dvoře roku 1876 vysadil symbolickou lípu, která jej nyní zdobí svým nádherným majestátem. Pension je vybaven secesním stylovým nábytkem, svítidly a dekoracemi. Nemovitost disponuje ubytováním (17 pokojů ve třech kategoriích - De Luxe, standard, turistická; dvougenerační byt majitele, bezbariérový apartmán, labežna (infrasauna, zážitková koupel, masáže). V nové přístavbě k historické budově směrem do nádvoří se nachází restaurace s barem v industriálním stylu, venkovní terasa s posezením. Tyto prostory navazují na gastro provoz a zásobování z rampy z ulice. Nová kuchyně pro restauraci je vybavena nejkvalitnější technologií, umožňující přípravu pro hromadné akce. Rovněž zázemí pro restauraci je pojato velkoryse (sklady pro nápoje, suroviny, inventář). Hlavní budovy jsou vzájemně propojené a vychází se z nich na nádvoří. Možnosti dalšího rozšíření skýtají objekty v bývalém továrním prostoru. Nedílnou součástí objektu je stylové nádvoří, společenská stodola pro posezení i tanec při událostech, relaxační park plný prožitků s jezírkem (venkovní posilovna, cvičení na trávníku, stezka obratnosti, pikniky v trávě), cvičný green, prostory pro živou a reprodukovanou hudbu, parkoviště pro 15 automobilů, dětské hřiště, venkovní bistro, pec a gril, zázemí pro sezonní provoz - úschovna kol a zavazadel, toalety. Město bylo odedávna zajímavým kulturním střediskem. Pocházelo odsud mnoho slavných českých osobností. Z těch nejznámějších je to Josef Václav Sládek, Karel Vokáč, Josef Palivec. Pobývali zde také Fráňa Šrámek, Václav Vačkář, Adolf Branald, malíř Alfons Mucha (Slovanskou



epopej tvořil právě na místním zámku). Konají se zde pravidelné letní promenádní koncerty, řemeslné trhy, výstavy a přednášky. Místo je posazeno v půvabné zvlněné krajině mezi Prahou a Pízní (2 km od Středočeského kraje).

## **2) Prodej komerčního objektu 470 m<sup>2</sup>, Sládkova, Zbiroh, okres Rokycany**

- Celková cena: **2 500 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: cca **5 319 Kč**
- **Kupní smlouva ze dne: 24.2.2023**
- Konstrukce: Cihlová
- Zastavěná plocha (odměřeno): cca 305 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 470 m<sup>2</sup> (včetně sklepa)
- Počet podlaží: 1.PP, 1.NP, podkroví
- Stav: Před rekonstrukcí
- Plocha pozemku: 722 m<sup>2</sup>



**Popis:** Restaurace U Slunce v obci Zbiroh, v okrese Rokycany, s ukončeným provozem k poslednímu prosinci minulého roku, bez zařízení a vybavení. V objektu se nachází hlavní restaurace s barem a kapacitou pro více než 40 hostů, se salonkem a hernou s posezením. V další části objektu je kuchyně a její zázemí včetně mnoha skladovacích prostor, místnost na přípravu či zpracování jídel a masa. Samozřejmostí je sociální zařízení jak pro zaměstnance, tak pro hosty. Velkou předností je zahrádka s posezením pro více než 30 lidí, kde si nejen dospělí, ale i děti přijdou na své. Parkování pro zákazníky je naproti restaurace, u hlavní silnice. Ve 2.NP se dále nachází četné nebytové prostory vhodné k úpravě či přestavbě. Užitná plocha s výměrou 190,38 m<sup>2</sup> může posloužit k bydlení novému majiteli, využití na kanceláře nebo přespání personálu. Restaurace je v původním, ale udržovaném stavu. Budova je postavena z cihel a tvárnic, střecha je pokryta pálenou taškou. Okna v přízemí jsou plastová, výměna proběhla v roce 2018. Objekt je napojen na veřejný vodovodní řád a obecnou kanalizaci. Vytápění je ústřední plynové, ohřev vody zajišťuje bojler. Dům je z 1/2 podsklepený. Sklepy čítají celkovou plochu 91,16 m<sup>2</sup> s výškou stropu 2,3 m. Na pozemku se dále nachází stavba o výměře 57 m<sup>2</sup> - bývalý sklad paliva – který po rekonstrukci možno využít jako garáž.

## **3) Prodej komerčního objektu 480 m<sup>2</sup>, Kyšice, okres Kladno**

- Celková cena: **12 000 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: cca **25 000 Kč**
- **Kupní smlouva ze dne: 29.6.2022**
- Konstrukce: Smíšená
- Zastavěná plocha: cca 324 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 480 m<sup>2</sup> (včetně sklepa)
- Počet podlaží: 1.PP, 1.NP, podkroví
- Stav: Dobrý
- Plocha pozemku: 5125 m<sup>2</sup>



**Popis:** Lesní restaurace s bydlením vybudovaná koncem třicátých let. Nemovitost leží na krásném místě obklopeném přírodou, u objektu je vlastní parkoviště. V přízemí se nachází restaurace s krbem pro přibližně 50 hostů s výhledem do okolního lesa, bar, sociální zázemí pro hosty a kuchyně. Na restauraci navazuje terasa pro posezení. V 1. patře je šest pokojů a koupelna. Sklep je využíván jako kotelna a sklad s přístavbou 3 skladovacích místností. Celkový pozemek je 5125 m<sup>2</sup>, je zčásti svažité, rovinatá část je využívána pro terasu a parkování pro hosty. Nemovitost je napojena na plyn, elektřinu, obecní vodovod, odpad je sveden do jímky. Příjezdová komunikace až k domu.

## **4) Prodej komerčního objektu 475 m<sup>2</sup>, Mlečice, okres Rokycany**

- Celková cena: **4 190 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: cca **8 821 Kč**
- **Kupní smlouva ze dne: 27.3.2022**



- Konstrukce: Cihlová
- Stav: Před rekonstrukcí
- Zastavěná plocha: cca 602 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 475 m<sup>2</sup>
- Počet podlaží: 1.NP, podkroví
- Plocha pozemku: 1086 m<sup>2</sup>



**Popis:** Zemědělská usedlost s restaurací a samostatně oddělenou obytnou jednotkou v Křivoklátské chráněné krajinné oblasti. Restaurace zahrnuje kuchyň, toalety, skladové místnosti, dvě jídelní místnosti a velký taneční sál. V každé z těchto místností jsou původní kachlová kamna ve velmi dobrém stavu. Nábytek z kvalitního masivu v restauraci je součástí prodeje. Samostatně oddělená obytná jednotka má vlastní vchod z nádvoří a obsahuje obývací pokoj s kuchyňským koutem, dvěma ložnicemi a koupelnou s oddělenou toaletou. Pozemek, který k nemovitosti náleží je nádvoří se zahrádkou, kterou lze využít jako posezení restaurace či k soukromému užívání vzhledem k samostatnému vchodu do restaurace z příjezdové cesty. Na pozemku se nachází také dvě stodoly, které slouží jako garáž či skladové prostory. V těsné blízkosti se nachází mlečický rybník, obecní úřad, potraviny se smíšeným zbožím či základní škola.

## A.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

V daném případě je porovnávání provedeno na 1 m<sup>2</sup> užitné plochy všech objektů. Z hlediska účelu využití se jedná o objekty srovnatelné – restaurace s možností ubytování případně bydlení.

V daném případě je pouze prodej pod bodem ad 2) realizován v roce 2023, ostatní prodeje jsou z 1. poloviny roku 2022. Z hlediska doby realizace prodeje je nutné konstatovat, že na začátku roku 2022 dosahovaly ceny nemovitých věcí maxima. Následně docházelo ke snižování cen, které se projevilo zejména ve druhé polovině roku 2022 a nadále pokračuje. S ohledem na uvedené budou ceny z první poloviny roku 2022 sníženy odborným odhadem o 15%.

Dále bude provedeno vyhodnocení z důvodu částečné odlišnosti polohy a dopravní dostupnosti, velikosti objektu, velikosti pozemku, technického stavu, vybavení a příslušenství objektu.

### Ad. 1)

Jedná se o prodej realizovaný v květnu 2022, cenu snižují o 15%. Z hlediska polohy a dopravní dostupnosti hodnotím jako lepší nemovitou věc oceňovanou, která se nachází v obci, na břehu řeky Berounky a nedaleko Křivoklátku. Z hlediska kapacity staveb hodnotím obě nemovité věci jako srovnatelné. Z hlediska velikosti pozemků hodnotím jako lepší nemovitou věc porovnávanou, oceňovaná je navíc v části na pozemcích obce. Z hlediska technického stavu hodnotím jako výrazně lepší nemovitou věc porovnávanou, která je po rozsáhlé rekonstrukci v historickém duchu. Z hlediska příslušenství hodnotím jako lepší nemovitou věc porovnávanou – relaxační park, infrasauna, secesní stylový nábytek apod. Specifický koeficient v daném případě neuvažuji.

Cenu porovnávané nemovité věci upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

realizovaná cena	15 047,- Kč/m <sup>2</sup>
koeficient doby realizace prodeje	0,85
koeficient polohy a dopravní dostupnosti	1,10
koeficient kapacity staveb (kapacita neovlivňuje cenu nemovité věci přímo úměrně)	1,00
koeficient velikosti pozemku (kapacita neovlivňuje cenu nemovité věci přímo úměrně)	0,85
koeficient technického stavu	0,80
koeficient vybavení a příslušenství	0,90
koeficient specifický	1,00
<b>Srovnatelná hodnota činí cca</b>	<b>8 610,- Kč/m<sup>2</sup></b>

#### **Ad. 2)**

Jedná se o prodej realizovaný v roce 2023, cenu neupravuji. Z hlediska polohy a dopravní dostupnosti hodnotím jako lepší nemovitou věc oceňovanou, která se nachází v obci, na břehu řeky Berounky a nedaleko Křivoklátku. Z hlediska kapacity staveb hodnotím jednotkovou cenu nemovité věci oceňované s výrazně větší plochou, jako nižší. Z hlediska velikosti pozemků hodnotím jako mírně lepší nemovitou věc porovnávanou, oceňovaná je v části na pozemcích obce. Z hlediska technického stavu hodnotím jako lepší nemovitou věc oceňovanou, porovnávaná je před celkovou rekonstrukcí včetně prostor ve 2.NP (podkrovní), které jsou vhodné k přestavbě na bydlení či ubytování. Z hlediska příslušenství hodnotím obě nemovité věci jako srovnatelné. Specifický koeficient v daném případě neuvažuji.

Cenu porovnávané nemovité věci upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

realizovaná cena	5 319,- Kč/m <sup>2</sup>
koeficient doby realizace prodeje	1,00
koeficient polohy a dopravní dostupnosti	1,10
koeficient kapacity staveb (kapacita neovlivňuje cenu nemovité věci přímo úměrně)	0,90
koeficient velikosti pozemku (kapacita neovlivňuje cenu nemovité věci přímo úměrně)	0,95
koeficient technického stavu	1,30
koeficient vybavení a příslušenství	1,00
koeficient specifický	1,00
<b>Srovnatelná hodnota činí cca</b>	<b>6 503,- Kč/m<sup>2</sup></b>

#### **Ad. 3)**

Jedná se o prodej realizovaný v červnu 2022, cenu snižuji o 15%. Z hlediska polohy a dopravní dostupnosti hodnotím obě nemovité věci jako srovnatelné. Oceňovaná se nachází na břehu řeky Berounky, nedaleko Křivoklátku, porovnávaná je v blízkosti Prahy. Z hlediska kapacity staveb hodnotím jednotkovou cenu nemovité věci oceňované s výrazně větší plochou, jako nižší. Z hlediska velikosti pozemků hodnotím jako výrazně lepší nemovitou věc porovnávanou, oceňovaná je navíc v části na pozemcích obce. Z hlediska technického stavu hodnotím obě nemovité věci jako srovnatelné, porovnávaná je průběžně udržovaná, avšak celkově starší. Z hlediska příslušenství hodnotím obě nemovité věci jako srovnatelné. Specifický koeficient v daném případě neuvažuji.

Cenu porovnávané nemovité věci upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

realizovaná cena	25 000,- Kč/m <sup>2</sup>
koeficient doby realizace prodeje	0,85
koeficient polohy a dopravní dostupnosti	1,00
koeficient kapacity staveb (kapacita neovlivňuje cenu nemovité věci přímo úměrně)	0,90
koeficient velikosti pozemku (kapacita neovlivňuje cenu nemovité věci přímo úměrně)	0,60
koeficient technického stavu	1,00
koeficient vybavení a příslušenství	1,00
koeficient specifický	1,00
<b>Srovnatelná hodnota činí cca</b>	<b>11 475,- Kč/m<sup>2</sup></b>

#### **Ad. 4)**

Jedná se o prodej realizovaný v březnu 2022, cenu snižuji o 15%. Z hlediska polohy a dopravní dostupnosti hodnotím jako lepší nemovitou věc oceňovanou, která se nachází ve větší obci, na břehu řeky Berounky a nedaleko Křivoklátku. Z hlediska kapacity staveb hodnotím jednotkovou cenu nemovité věci oceňované s výrazně větší plochou, jako nižší. Z hlediska velikosti pozemků hodnotím jako mírně lepší nemovitou věc



porovnávanou, oceňovaná je v části na pozemcích obce. Z hlediska technického stavu hodnotím jako mírně lepší nemovitou věc oceňovanou, která je celkově mladší. Z hlediska příslušenství hodnotím obě nemovité věci jako srovnatelné. Specifický koeficient v sobě v daném případě zahrnuje možnost dalšího využití půdního prostoru u nemovité věci porovnávané.

Cenu porovnávané nemovité věci upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

realizovaná cena	8 821,- Kč/m <sup>2</sup>
koeficient doby realizace prodeje	0,85
koeficient polohy a dopravní dostupnosti	1,20
koeficient kapacity staveb (kapacita neovlivňuje cenu nemovité věci přímo úměrně)	0,90
koeficient velikosti pozemku (kapacita neovlivňuje cenu nemovité věci přímo úměrně)	0,95
koeficient technického stavu	1,10
koeficient vybavení a příslušenství	1,00
koeficient specifický	0,95
<b>Srovnatelná hodnota činí cca</b>	<b>8 039,- Kč/m<sup>2</sup></b>

V daném případě upravenou hodnotu pod bodem ad 3) v dalším postupu neuvažuji, s ohledem na ostatní se jeví jako mimořádná.

Obvyklá hodnota se tedy nachází v intervalu	6 503,- až 8 610,- Kč/m <sup>2</sup>
tj. při uvažované ploše 1 300 m <sup>2</sup> celkem zaokr.	8 454 000,- až 11 193 000,- Kč
Hodnota stanovená uprostřed intervalu zaokr.	9 824 000,- Kč
Hodnota stanovená jako aritmetický průměr porovnatelných hodnot tj. $(8.610 + 6.503 + 8.039) / 3 =$	7 717,- Kč/m <sup>2</sup>
tj. při uvažované ploše 1 300 m <sup>2</sup> celkem zaokr.	10 032 000,- Kč

**Hodnota nemovitého majetku stanovená  
metodou porovnávací činí zaokr. 8 454 000,- až 11 193 000,- Kč**

## IV.B. OCENĚNÍ CENOU ZJIŠTĚNOU

Dle § 1c odst. 1 uvedené vyhlášky se **spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určí i cena zjištěná.**

### 1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

#### 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) - Stavba se v části nachází na vlastním pozemku, v části na pozemku obce.	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Ubytovací část objektu není zkolaudována z důvodu nedodržení požární bezpečnosti objektu.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
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: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,638}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,760}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, dobré	VI	0,00



parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Atraktivní lokalita na břehu řeky Berounky, nedaleko hradu Křivoklát.	III	0,20

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,754}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,481}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,573}$$

## 1. Stavba č.p. 149

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	23,0*16,2+33,0*9,0	=	669,60
2.NP	23,0*16,2+33,0*9,0	=	669,60

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	669,60 m <sup>2</sup>	3,15 m	2 109,24
2.NP	669,60 m <sup>2</sup>	2,70 m	1 807,92
Součet	<b>1 339,20 m<sup>2</sup></b>		<b>3 917,16</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 917,16 / 1 339,20	= 2,93 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 339,20 / 2	= 669,60 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(23,0*16,2+33,0*9,0)*(3,15)	=	2 109,24 m <sup>3</sup>
2.NP a zastřešení	(23,0*16,2+33,0*9,0)*(1,5+4,0/2)	=	2 343,60 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	2 109,24 m <sup>3</sup>
2.NP a zastřešení	NP	2 343,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>4 452,84 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné, v části železobetonové	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	sedlová členitá, krov dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, koberec	S	100
11. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, koberec	S	100
15. Vytápění	ústřední, kotelna na ledečské uhlí	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	od všech zařízení	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí, PB v kuchyni	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchy, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	100	1,54	4,93
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,90	100	1,54	9,09
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20



22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					103,22
Koeficient vybavení $K_v$ :					<b>1,0322</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9299
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	1,0167
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	1,0322
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_6$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6920
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 016,52</b>
<b>Piná cena:</b> 4 452,84 m <sup>3</sup> * 6 016,52 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>26 790 600,92 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 82 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 100 = 18,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 18,0 % / 100)	= 0,820
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_n</math></b>	= <b>21 968 292,75 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	= 0,481
<b>Cena stavby CS</b>	= <b>10 566 748,81 Kč</b>
<b>Stavba č.p. 149 - zjištěná cena</b>	= <b>10 566 748,81 Kč</b>

## 2. Sociální a technické zázemí

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc není součástí pozemku	

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1.NP	23,15*4,5+13,15*3,9-2,0*3,05	= 149,36

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	149,36 m <sup>2</sup>	2,75 m	410,74
Součet	<b>149,36 m<sup>2</sup></b>		<b>410,74</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	410,74 / 149,36	= 2,75 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	149,36 / 1	= 149,36 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
Vrchní stavba včetně zastřešení (23,15*4,5+13,15*3,9-2,0*3,05)*(2,75+0,5/2)	= 448,08 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba včetně zastřešení	NP	448,08 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		448,08 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, neumožňující podkrovní	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitová, sokl z kabřince	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné a hladké	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	sklobetony	P	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, beton	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	od všech zařízení	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyně		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, pisoáry	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40



17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,09
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9309</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9642
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	1,0636
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9309
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_6$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 228,37</b>
<b>Plná cena:</b> 448,08 m <sup>3</sup> * 6 228,37 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 790 808,03 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 100 = 60,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 60,0 \% / 100)$

<b>Nákladová cena stavby <math>CS_n</math></b>	=	<b>1 116 323,21 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,481
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>536 951,46 Kč</b>
<b>Sociální a technické zázemí - zjištěná cena</b>	=	<b>536 951,46 Kč</b>

### 3. Vedlejší stavba

Jedná se o objekt, který byl původně užíván k bydlení. Ke dni ocenění ve špatném stavu, bez možnosti užívání, interiér nebyl zpřístupněn.

#### 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 není součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	12,57*8,3-5,93*3,8 =	81,80 2,75 m
		<b>81,80 m<sup>2</sup></b>

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	$(12,57*8,3-5,93*3,8)*(2,75+3,2)/2 = 243,35$
Obestavěný prostor - celkem:		<b>243,35 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásky	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	plochá střecha	S	100
5. Krytina	živičná	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	břizolit a vápenné omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné a hladké	S	100
10. Okna	dřevěná dvojitá	S	100
11. Podlahy	standardní	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100
13. Vytápění, voda, kanalizace, hygienické vybavení, hromosvod		A	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	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	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
13. Vytápění, voda, kanalizace, hygienické vybavení, hromosvod	A	13,34	100	1,00	13,34

cenový podíl přidané konstrukce =  $CK / (OP * ZC * K_s * K_4)$

$100\ 000,00 / (243,35 * 1\ 250,- * 0,9000 * 2,7380) = 13,34$

Součet upravených objemových podílů	113,34
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :	<b>1,1334</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,1334
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	<b>=</b>	<b>3 491,16</b>
<b>Plná cena:</b> 243,35 m <sup>3</sup> * 3 491,16 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>849 573,79 Kč</b>



### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 80 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 75,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Vedlejší stavba - zjištěná cena**

*	0,250
=	<b>212 393,45 Kč</b>
*	0,481
=	<b>102 161,25 Kč</b>
=	<b>102 161,25 Kč</b>

### 4. Garáž

Jedná se o garáž s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou. Základy betonové pasy, nosná konstrukce zděná, krytina živičná, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasádní omítka břizolit, podlaha uvažují betonová, okno není, prosvětlení sklobetony, vrata dřevěná, uvažují elektroinstalaci. Stáří objektu stanovují dle odborného odhadu znalce 60 roků.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkrovní:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc není součástí pozemku

typ B

zděná nebo železobetonová

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

nemá podkrovní

neumožňující zřízení podkrovní

1274

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	6,64*3,3 =	21,91	2,75 m
		<b>21,91 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP (6,64*3,3)*(2,75) =	60,26
Obestavěný prostor - celkem:		<b>60,26 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	plochá střecha	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	jednoduché	S	100
10. Vrata	dřevěná	S	100

11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					97,30
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9730</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9730
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_1$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 296,79</b>
<b>Plná cena:</b> 60,26 m <sup>3</sup> * 3 296,79 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>198 664,57 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 60 / 80 = 75,0 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	*	0,250
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>49 666,14 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,481
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>23 889,41 Kč</b>
<b>Garáž - zjištěná cena</b>	=	<b>23 889,41 Kč</b>

#### 5. Studna

Jedná se o kopanou studnu hloubky 7 m, s el. čerpadlem. Stáří uvažují 60 roků.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	7,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc není součástí pozemku	

#### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:



prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	2,00 m * 3 810,- Kč/m	+	7 620,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>		=	<b>17 370,- Kč</b>
Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0700
<b>Upravená cena studny</b>		=	<b>47 993,31 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků			
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 100 = 60,0 \%$			
Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$		*	0,400
		=	<b>19 197,32Kč</b>

#### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	10 780,- Kč
Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 20):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41):	*	3,0700
	=	29 785,14 Kč
opotřebení čerpadel 60,0 %	*	0,400
	=	11 914,06 Kč

<b>Upravená cena čerpadel</b>	+	<b>11 914,06 Kč</b>
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>31 111,38 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,481
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>14 964,57 Kč</b>
<b>Studna - zjištěná cena</b>	=	<b>14 964,57 Kč</b>

## 6. Terasa

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 34.8. Terasa výška do 2,1 m na třech zdech  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Nemovitá věc není součástí pozemku

**Výměra:**  $8,8 * 4,0 = 35,20 \text{ m}^2$

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	4 010,-
Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>11 321,43</b>
<b>Plná cena:</b> $35,20 \text{ m}^2 * 11 321,43 \text{ Kč/m}^2$	=	<b>398 514,34 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků			
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 50 = 36,0 \%$			
Koeficient opotřebení: $(1 - 36,0 \% / 100)$		*	0,640
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>255 049,18 Kč</b>	

Koeficient pp	*	0,481
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>122 678,66 Kč</b>

**Terasa - zjištěná cena** = **122 678,66 Kč**

## 7. Ocelové schodiště

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.8. Schodiště na železobetonové desce, schody betonové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Nemovitá věc není součástí pozemku

**Délka:** 18\*1,2 = 21,60 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	710,-
Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>2 004,54</b>

**Plná cena:** 21,60 m \* 2 004,54 Kč/m = **43 298,06 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 40 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 45,0 \% / 100)$

<b>Nákladová cena stavby <math>CS_n</math></b>	*	0,550
	=	<b>23 813,93 Kč</b>

Koeficient pp	*	0,481
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>11 454,50 Kč</b>

**Ocelové schodiště - zjištěná cena** = **11 454,50 Kč**

## 8. Sušák na prádlo

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 27.1. Ocelový tvaru písmene T včetně betonových patek a nátěru

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Nemovitá věc není součástí pozemku

**Výměra:** 2,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	590,-
Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>1 665,75</b>

**Plná cena:** 2,00 ks \* 1 665,75 Kč/ks = **3 331,50 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků



Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 18 / 30 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 60,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,400
=	<b>1 332,60 Kč</b>
*	0,481
=	<b>640,98 Kč</b>

**Sušák na prádlo - zjištěná cena**

= **640,98 Kč**

## 9. Přípojka vody ze studny

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc není součástí pozemku

1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm

2222

**Délka:**

42,00 m

### Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	385,-
*	0,9000
*	3,0700
=	<b>1 063,75</b>

**Plná cena:** 42,00 m \* 1 063,75 Kč/m

= **44 677,50 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 18 / 50 = 36,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 36,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,640
=	<b>28 593,60 Kč</b>
*	0,481
=	<b>13 753,52 Kč</b>

**Přípojka vody ze studny - zjištěná cena**

= **13 753,52 Kč**

## 10. Přípojka kanalizace PVC

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc není součástí pozemku

2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

2223

**Délka:**

60,00 m

### Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	1 240,-
*	0,9000
*	3,0190
=	<b>3 369,20</b>

**Plná cena:** 60,00 m \* 3 369,20 Kč/m

= **202 152,- Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 80 = 22,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 22,5 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

\* 0,775

= **156 667,80 Kč**

\* 0,481

= **75 357,21 Kč**

**Přípojka kanalizace PVC - zjištěná cena**

= **75 357,21 Kč**

## 11. Přípojka kanalizace - původní

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc není součástí pozemku

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

2223

**Délka:**

30,00 m

### Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 180,-

\* 0,9000

\* 3,0190

= **3 206,18**

**Plná cena:** 30,00 m \* 3 206,18 Kč/m

= **96 185,40 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 80 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 75,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

\* 0,250

= **24 046,35 Kč**

\* 0,481

= **11 566,29 Kč**

**Přípojka kanalizace - původní - zjištěná cena**

= **11 566,29 Kč**

## 12. ČOV-stavební část

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc není součástí pozemku

2.5.7. Čistírny pro 60 - 75 ekv. obyvatel - stavební část

2223

**Výměra:**

1,00 ks

### Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 192 770,-

\* 0,9000

\* 3,0190

= **523 775,37**

**Plná cena:** 1,00 ks \* 523 775,37 Kč/ks

= **523 775,37 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků



Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 60 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 30,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,700
=	<b>366 642,76 Kč</b>
*	0,481
=	<b>176 355,17 Kč</b>

**ČOV-stavební část - zjištěná cena**

= **176 355,17 Kč**

### 13. ČOV-technologie

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.5.7. Čistírny pro 60 - 75 ekv. obyvatel - technologie

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc není součástí pozemku

**Výměra:**

1,00 ks

#### Ocenění

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

= 54 380,-

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

\* 0,9000

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

\* 3,0190

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **147 755,90**

**Plná cena:** 1,00 ks \* 147 755,90 Kč/ks

= **147 755,90 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 30 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 60,0 \% / 100)$

\* 0,400

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **59 102,36 Kč**

Koeficient pp

\* 0,481

**Cena stavby CS**

= **28 428,24 Kč**

**ČOV-technologie - zjištěná cena**

= **28 428,24 Kč**

### 14. Odlučovač do 2 m3 OP

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.7.1. Odlučovač do 2 m3 OP

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc není součástí pozemku

**Výměra:**

$1,33 * 0,9 * 1,0 = 1,20 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 15 029,-

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

\* 0,9000

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

\* 3,0190

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

= **40 835,30**

**Plná cena:**  $1,20 \text{ m}^3 * 40 835,30 \text{ Kč/m}^3$

= **49 002,36 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 60 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 30,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,700
=	<b>34 301,65 Kč</b>
*	0,481
=	<b>16 499,09 Kč</b>

**Odlučovač do 2 m<sup>3</sup> OP - zjištěná cena**

= **16 499,09 Kč**

### 15. Kanalizační šachta - hloubka 2 m

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka  
2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc není součástí pozemku

**Výměra:**

4,00 ks

#### Ocenění

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

= 7 500,-

Polohový koeficient  $K_3$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,9000

Koeficient změny cen staveb  $K_1$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,0190

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **20 378,25**

**Plná cena:** 4,00 ks \* 20 378,25 Kč/ks

= **81 513,- Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 80 = 22,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 22,5 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,775
=	<b>63 172,58 Kč</b>
*	0,481
=	<b>30 386,01 Kč</b>

**Kanalizační šachta - hloubka 2 m - zjištěná cena**

= **30 386,01 Kč**

### 16. Pozemek parc.č. St. 257/1

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,760$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,754$

#### 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	I	0,00



pásma		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_0 * I_P = 0,760 * 1,000 * 0,754 = 0,573$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	502,-	0,573		287,65	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 257/1	739	287,65	212 573,35
Stavební pozemek - celkem			739		<b>212 573,35</b>

**Pozemek parc.č. St. 257/1 - zjištěná cena celkem = 212 573,35 Kč**

#### 17. Pozemek parc.č. 685

##### 17.1. pozemky

Pozemek je v KN veden jako ostatní plocha, jiná plocha, byl pořízen z důvodu zřízení sportoviště. V územním plánu je převážně veden v návrhové ploše jako místní komunikace, v malé části v ploše zeleně. S ohledem na uvedené je ocenění provedeno jako pozemek určený k zastavění inženýrskou stavbou.

##### Ocenění

##### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,700$$

### Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Přijezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,700 * 1,000 * 0,600 = \mathbf{0,420}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	502,-	0,420	0,300	63,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	685	131	63,25	8 285,75
Stavební pozemek - celkem			131		<b>8 285,75</b>

### 17.2. Trvalé porosty

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
			40 roků	2,00 ks
Lístnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	19 650,-



Součet:		19 650,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):	*	0,250
Koeficient polohy K <sub>s</sub> (příl. č. 20)	*	0,900
Celkem - okrasné rostliny	=	4 421,25 Kč
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>	<b>=</b>	<b>4 421,25 Kč</b>
<b>Pozemek parc.č. 685 - rekapitulace</b>		
<b>17.1. Pozemky:</b>		<b>8 285,75 Kč</b>
<b>Pozemek parc.č. 685 - zjištěná cena celkem</b>	<b>=</b>	<b>12 707,- Kč</b>

## 2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

1. Stavba č.p. 149	10 566 749,- Kč
2. Sociální a technické zázemí	536 951,- Kč
3. Vedlejší stavba	102 161,- Kč
4. Garáž	23 889,- Kč
5. Studna	14 965,- Kč
6. Terasa	122 679,- Kč
7. Ocelové schodiště	11 455,- Kč
8. Sušák na prádlo	641,- Kč
9. Přípojka vody ze studny	13 754,- Kč
10. Přípojka kanalizace PVC	75 357,- Kč
11. Přípojka kanalizace - původní	11 566,- Kč
12. ČOV-stavební část	176 355,- Kč
13. ČOV-technologie	28 428,- Kč
14. Odlučovač do 2 m <sup>3</sup> OP	16 499,- Kč
15. Kanalizační šachta - hloubka 2 m	30 386,- Kč
16. Pozemek parc.č. St. 257/1	212 573,- Kč
17. Pozemek parc.č. 685	12 707,- Kč
17.1. Oceňované pozemky	8 285,75 Kč
17.2. Trvalé porosty	4 421,- Kč
	<hr/>
	= 12 707,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 11 957 115,- Kč**

**Cena zjištěná celku činí zaokr. 11 957 120,- Kč**

## V. ODŮVODNĚNÍ

### V.A. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

#### Cena obvyklá

Obvyklá hodnota stanovená metodou porovnávací	8 454 000 až 11 193 000 Kč
Střední hodnota intervalu hodnot stanovených metodou porovnávací	9 824 000 Kč
Aritmetický průměr hodnot stanovených metodou porovnávací	10 032 000 Kč

#### Kladný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:

- Atraktivní lokalita pro rekreaci, na břehu řeky Berounky, nedaleko hrad Křivoklát,
- Všechny pokoje s vlastním sociálním zázemím.

#### Záporný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:

- Část objektu není zkolaudována, nutnost provedení oprav z hlediska požární bezpečnosti objektu,
- Část stavby tvořící příslušenství ve zhoršeném technickém stavu,
- Zplynovací kotel „Benekov“ pouze na ledečské uhlí (informace od vlastníka),
- Stavby v části postaveny na pozemcích obce, plochy užívané s objekty rovněž ve vlastnictví obce,
- Stavba v záplavovém území s rizikem 20-leté vody, na hranici stavby dosahuje záplavové území s rizikem 5-leté vody.

S přihlédnutím ke všem skutečnostem uvedeným výše tohoto znaleckého posudku, které významně ovlivňují hodnotu nemovitěho majetku, a jsou nejlépe zohledněny v metodě porovnávací ze sjednaných cen, stanovují obvyklou cenu nemovitěho majetku mírně nižší než je hodnota stanovená uprostřed intervalu porovnávacích hodnot, tj. zaokr. 9 800 000,- Kč.

**Obvyklá cena ke dni 18.10.2023 po zaokrouhlení:**

**9 800 000,- Kč**

Slovy: Devětmilionůosmsettisíc Korun českých.

#### Cena zjištěná

**Výsledná cena - celkem:**

**11 957 115,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**11 957 120,- Kč**

slovy: Jedenáctmilionůdevětsetpadesátsedmtisícjednostodvacet Kč

### V.B. KONTROLA POSTUPU

V daném případě byla obvyklá cena stanovena na základě porovnání sjednaných cen (realizovaných prodejů) obdobných nemovitých věcí částečně upravených koeficienty do porovnatelné úrovně, což odpovídá definici obvyklé ceny a postup stanovení obvyklé ceny je v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., podle stavu ke dni 18.10.2023.



## VI. ZÁVĚR

### VI.A. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovité věci - pozemku parc.č. St. 257/1, pozemku parc.č. 685 a stavby č.p. 149 – rodinná rekreace postavená v části na pozemku stejného vlastníka parc.č. St. 257/1 a v části na pozemcích parc.č. St. 664, St. 666, St. 667 ve vlastnictví obce, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Rostoky u Křivokláta, obec Rostoky, okres Rakovník, jako podklad pro dražbu ke dni podání znaleckého posudku tj. 18.10.2023.

### VI.B. ODPOVĚĎ

**Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu předmětu ocenění ke dni 18.10.2023 porovnávacím způsobem**

obvyklá cena nemovité věci  
čini zaokrouhleně

**9 800 000,- Kč**

Slovy: Devětmilionůsmsettisíc Korun českých.

### VI.C. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Nezjištěny.

Poznámka: Při vypracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.  
Smluvní odměna byla písemně sjednána.

## VII. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy: - fotodokumentace ze dne 26.4.2022 - 3 x A4  
- výpis z KN (LV č. 685) ze dne 11.4.2023 - 2 x A4  
- kopie katastrální mapy – 1 x A4

## VIII. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 062869/2023.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.



V Brně dne 18.10.2023

  
Ing. Jana Kuncová

# FOTODOKUMENTACE

ze dne 26.4.2022



Pohled na ubytovací část



Pohled na restaurační část



Restaurace



Kuchyně



Výčep



Pokoj ve 2.NP restaurační části





Pokoj v 1.NP ubytovací části



Chodba ve 2.NP ubytovací části



Pokoj ve 2.NP ubytovací části



Koupelna ve 2.NP ubytovací části



Ocelové požární schodiště



Terasa a dětské hřiště



Stavba tvořící příslušenství – sociální část



Stavba tvořící příslušenství – garáž a bývalý byt



Stavba tvořící příslušenství – pohled ke kotelně



Kotelna



Pohled k pozemku parc.č. 685



Pohled od řeky



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 00:00:00

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 598526 Rostoky

Kat.území: 742554 Rostoky u Křivoklátu

List vlastnictví: 685

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Párožek František, č.p. 149, 27023 Rostoky	420513/078	

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 257/1	739	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, ptačí oblast
Na pozemku stojí stavba: Rostoky, č.p. 149, rod.rekr				
685	131	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast, ptačí oblast

*Stavby*

*Typ stavby*

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Rostoky, č.p. 149	rod.rekr	St. 257/1 St. 664, LV 10001 St. 666, LV 10001 St. 667, LV 10001	chráněná krajinná oblast, ptačí oblast

**Bi Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu**

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

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

**Listina**

Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví D-385/2000 97 Okresní soud v Rakovníku ze dne 27.03.2001. Právní moc ke dni 20.04.2001; uloženo na prac. Rakovník

Z-1114/2001-212

Pro: Párožek František, č.p. 149, 27023 Rostoky

RČ/IČO: 420513/078

o Čestné prohlášení o rozestavěné budově ze dne 04.06.2003.

Z-3378/2003-212

Pro: Párožek František, č.p. 149, 27023 Rostoky

RČ/IČO: 420513/078

o Stavební povolení 330-1/2003 -31 ( geom. plán 497-84/2003 - rozestavěná stavba rekreačního střediska ) ze dne 06.02.2003. Právní moc ke dni 27.02.2003.

Z-3378/2003-212

Pro: Párožek František, č.p. 149, 27023 Rostoky

RČ/IČO: 420513/078

o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví D-385/2000 97

Okresní soud v Rakovníku ze dne 27.03.2001.

Právní moc ke dni 20.04.2001.

Z-1114/2001-212.

Z-12067/2007-212

Pro: Párožek František, č.p. 149, 27023 Rostoky

RČ/IČO: 420513/078

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 00:00:00

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 598526 Roztoky

Kat.území: 742554 Roztoky u Křivoklátu

List vlastnictví: 685

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

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.**

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

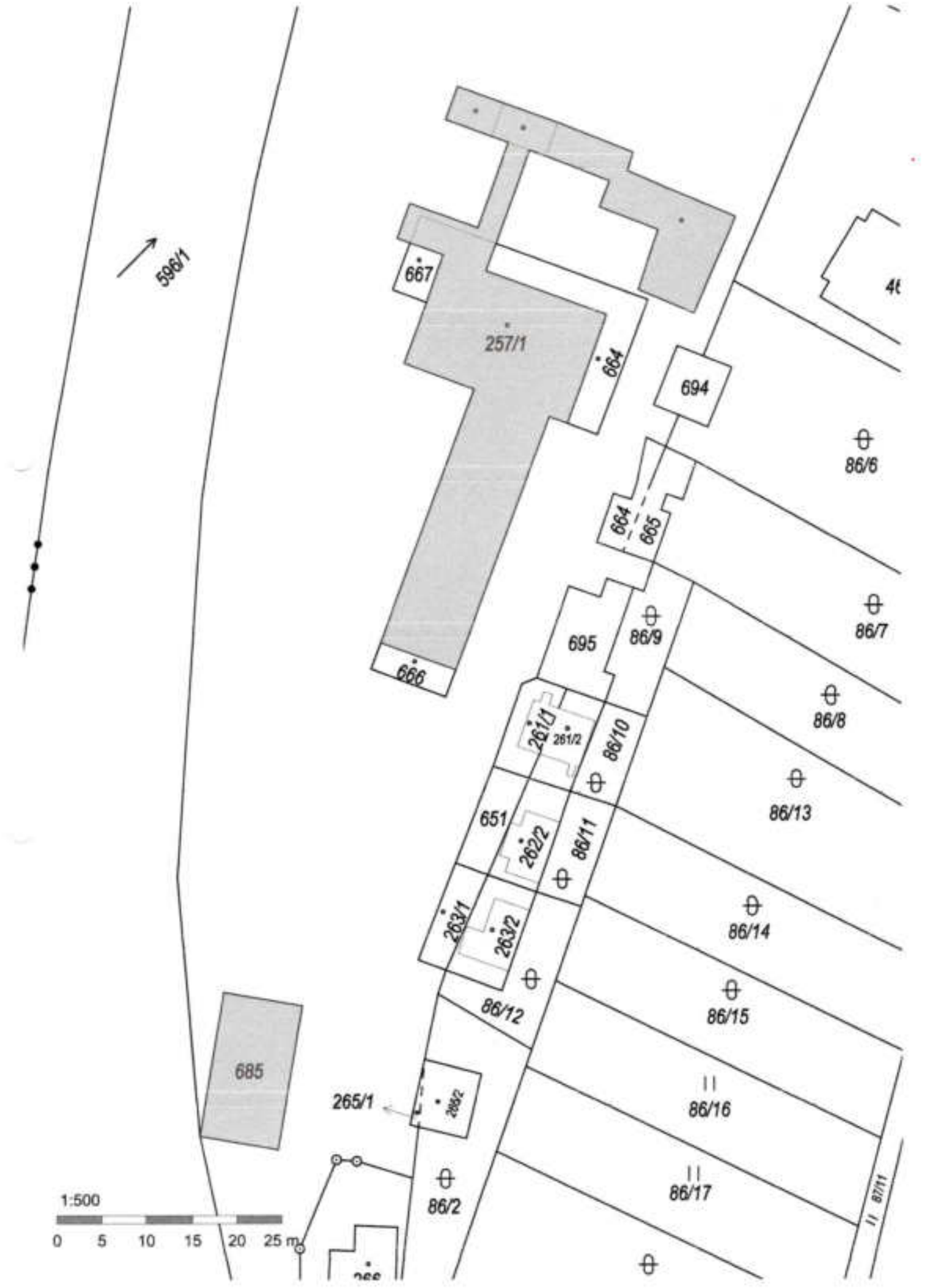
Vyhotoveno: 11.04.2023 00:31:34

Podpis, razítko:

Řízení PŮ: .....

Upozornění: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.





596/1

667

257/1

664

694

46

⊕  
86/6

666

664  
665

⊕  
86/9

⊕  
86/7

695

⊕  
86/8

261/1  
261/2

⊕  
86/13

651

262/2

⊕  
86/10

⊕  
86/14

263/1  
263/2

⊕  
86/11

⊕  
86/15

⊕  
86/12

||  
86/16

685

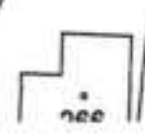
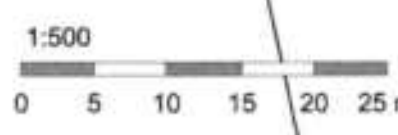
265/1

262

⊕  
86/2

||  
86/17

|| 87/11



⊕

