

ING. EVA VALENTOVÁ  
U Smaltovny 4  
170 00 Praha 7  
tel. 604 750 118  
e-mail: eva.valentova@akzk.cz

Středočeský kraj *MAJ*  
Paní Indruchová  
Zborovská 11  
150 21 Praha 5

V Praze dne 8.12.2023

Krajský úřad Středočeský kraj

Doručeno: 11.12.2023

**154530/2023/KUSK** *H*

Listy: 1 List,sv.příloh: 1

Druhy příloh: **svazek**



kuskes8c157c54

Věc: Předávací protokol

V příloze předávám znalecký posudek č. 071452/2023 ve třech vyhotoveních v tištěné formě

*Eva Valentová*  
Eva Valentová

## ZNALECKÝ POSUDEK

**ČÍSLO POLOŽKY:** 071452/2023

**ZNALEC:** Ing. Eva Valentová  
IČ 76143678  
U Smaltovny 4, 170 00 Praha 7

**OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:** Ekonomika/Ceny a odhady/Nemovitosti

**ZADAVATEL** Středočeský kraj  
Zborovská 11  
150 21 Praha 5  
IČ: 70891095  
DIČ: CZ70891095

**ČÍSLO JEDNACÍ:** -

**PŘEDMĚT:** stanovit obvyklou cenu nemovitostí dle specifikace na straně 2 znaleckého posudku

**ČÍSLO VYHOTOVENÍ:** 1/4

**DATUM ZPRACOVÁNÍ:** 8.12.2023

**POČET STRAN VČETNĚ PŘÍLOH:** 73

Listinný výtisk č. 1/4, 2/4, 3/4 obdrží zadavatel, výtisk č. 4/4 zůstává v archivu znalce.

## OBSAH

### SEZNAM KAPITOL:

1. Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů pro zpracování znaleckého posudku
3. Nález
4. Posudek
  - 4.1. Cena zjištěná
  - 4.2. Cena obvyklá
5. Odůvodnění
6. Závěr
7. Přílohy
8. Znalecká doložka

### SEZNAM PŘÍLOH:

1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.10.2023
3. Geometrický plán

### SEZNAM TABULEK A GRAFŮ:

- Tabulka č. 1 - Přehled podlahových ploch  
Tabulka č. 2 - Porovnávací hodnota stavby č.p. 187  
Tabulka č. 3 - Porovnávací hodnota stavby č.p. 105, 106  
Tabulka č. 4 - Rekapitulace porovnávací hodnoty staveb

### SEZNAM ZKRATEK:

- LV – list vlastnictví  
k.ú. – katastrální území  
parc.č. – parcelní číslo  
parc.č.st. – parcelní číslo stavební  
č.p. – číslo popisné  
č.e. – číslo evidenční  
ul. – ulice  
nám. – náměstí  
zák. – zákon  
Sb. – sbírka/sbírky  
odst. – odstavec  
č. – číslo  
str. – strana  
NP – nadzemní podlaží  
PP – podzemní podlaží  
bm – metr běžný  
m<sup>2</sup> – metr čtvereční  
m<sup>3</sup> – metr kubický  
% – procenta  
Kč – Koruna česká  
ZPF – zemědělský půdní fond

km – kilometr  
min. – minimum  
max. – maximum  
PENB – Penzijní  
EZS – Energetická  
EPS – Energetická  
CZT – Česká  
TUV – Těplo  
s.r.o. – společnost  
GDPR – General  
ČR – Česká  
SJM – Společnost

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Úvod

Odbor  
zapsaný  
Prah  
č. 53

Upřesnění  
stanovené  
Určeno  
nemovitosti  
pro  
stavbu  
p. č.

### 1.2. Účel

Stanovení

### 1.3. Účel

Sdělení  
Skupina  
Budova  
rozdělení  
místnosti

Změna  
návrh  
sada  
přílohy  
návrh

km – kilometr  
min. – minimálně  
max. – maximálně  
PENB – průkaz energetické náročnosti budovy  
EZS – elektronický zabezpečovací systém  
EPS – elektrická požární signalizace  
CZT – centrální zásobování teplem  
TUV – teplá užitková voda  
s.r.o. – společnost s ručením omezeným  
GDPR – obecné nařízení o ochraně osobních údajů  
ČR – Česká republika  
SJM – společné jmění manželů

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

### **1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE**

Odborná otázka zadavatele: určení obvyklé ceny nemovitých věcí ve vlastnictví Středočeského kraje zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ na LV 818 pro obec k. ú. Středokluky: p. č. st. 127, p. č. st. 139, p. č. st. 141, p. č. 53/4, p. č. 53/5, p. č. 53/10, p. č. 53/11, p. č. 53/12, p. č. 53/54.

Upřesnění odborné otázky zadavatele je součástí objednávky, ve které je uvedeno, že má být stanovena cena obvyklá výše uvedených pozemků a staveb, které jsou jejich součástí:

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ve vlastnictví Středočeského kraje zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ na LV 818 pro obec k.ú. Středokluky: p. č. st. 127, jehož součástí je stavba č.p. 187, p. č. st. 139, jehož součástí je stavba č.p. 105, p. č. st. 141, jehož součástí je stavba č.p. 106, p. č. 53/4, p. č. 53/5, p. č. 53/10, p. č. 53/11, p. č. 53/12, p. č. 53/54.

### **1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU**

Stanovení ceny obvyklé pro majetkoprávní jednání mezi Středočeským krajem a obcí Středokluky.

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

Sdělení zadavatele:

Skutečnost, která by měla vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

Budovy v areálu - vyjma č. p. 187 - jsou vytápěny z plynové kotelny umístěné v budově č. p. 106, rovněž hlavní vodoměr, plynoměr a elektroměr jsou umístěny v části areálu, který by po majetkoprávním jednání nebyl v majetku Středočeského kraje.

Z výše uvedeného vyplývá, že by muselo dojít variantně buď k uzavření smlouvy o poskytování služeb na dodávku vody, elektřiny a vytápění pro severní část areálu, případně ke zpracování studie samostatného vytápění a připojení budovy umístěné na pozemku p. č. st. 305, potažmo i budovy na pozemku p. č. st. 233, vše k. ú. Středokluky, k ostatním inženýrským sítím. V budově č. p. 187 se nachází plynová kotelna, plynoměr i vodoměr. Kotelna slouží pouze pro vytápění objektu č. p. 187.

## 2. VÝČET PODKLADŮ PRO ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### 2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalec při výběru dat postupoval v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. a změn provedených zákonem č. 237/2020 Sb., § 2, odst. 2 (...*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním*), kdy jako zdroj dat použil sjednané ceny obdobného majetku. Pro ocenění byly použity kupní smlouvy uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu, týkající se realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v blízkém okolí. Podklady pro zhotovení posudku byly získány z veřejně dostupných zdrojů a z podkladů poskytnutých zadavatelem posudku

### 2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Dálkový přístup do katastru nemovitostí

Náhled katastru nemovitostí, katastrální mapa

Poznátky z místního šetření

Kupní smlouvy k porovnávaným nemovitostem ([www.katastr.cz/k](http://www.katastr.cz/k))

Informace z [www.valuo.cz](http://www.valuo.cz), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz),

<https://voda.gov.cz/portal/cz/>, [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz)

Odborná literatura

Databáze znalce

Územní plán obce

Částečná projektová dokumentace

Informace vlastníka nemovitosti

Výroční zpráva Integrované střední školy Stanislava Kubra za školní rok 2012/2013

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.10.2023

Popis provedených stavebních úprav v období 14.3.2022-20.11.2023, e-mail ze dne 23.11.2023

Schéma místností budovy č.p. 187, příloha k popisu stavebních úprav v období 14.3.2022-20.11.2023, e-mail ze dne 23.11.2023

Schéma předmětu ocenění zakreslené do katastrální mapy

Geometrický plán č. 1029-099/2023 ze dne 20.10.2023, neověřený katastrálním úřadem

Smlouva o nájmu S-0868/MJT/2022 mezi Středočeský kraj a Základní škola Středokluky, příspěvková organizace ze dne 16.2.2022

Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu mezi Středočeský kraj a Základní škola Středokluky, příspěvková organizace ze dne 23.8.2022

Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu mezi Středočeský kraj a Základní škola Středokluky, příspěvková organizace ze dne 10.10.2023

Smlouva o výpůjčce S-4346/MJT/2022 mezi Středočeský kraj a Obec Středokluky ze dne 30.6.2022

Usnesení č. 073-06/2023/RK ze dne 9.2.2023 (opravné práce na nemovitých věcech v k.ú. Středokluky)

Žádost o schválení oprav a investic č.j. OUST-395/2023 ze dne 16.6.2023

Usnesení č. 037-26/2023/RK ze dne 29.6.2023 (Stavební úpravy na nemovitých věcech v k.ú. Středokluky)

Usnesení č. 039-19/2023/RK ze dne 11.5.2023 (opravné práce na nemovitých věcech v k.ú. Středokluky)

### 2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Sbírka listin katastrálního úřadu je věrohodným zdrojem dat, není třeba ji ověřovat. Dokumenty poskytnuté zadavatelem jsou považované za věrohodný zdroj dat

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Z databáze KN byly vyhledány informace o podobných nemovitostech v blízkém okolí a byly dohledány kupní smlouvy. Dále byly použity informace o kupních cenách z databáze Valuo.

#### 3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Vybrané nemovitosti byly vyhodnoceny z hlediska velikosti, polohy, technického stavu a využití.

#### 3.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

Informace z místního šetření, kupní smlouvy uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu

##### **Vlastník majetku:**

Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

##### **Adresa majetku:**

Školská č.p. 105, č.p. 106, č.p. 187  
252 68 Středokluky

##### **Místní šetření:**

Konané dne 20.11.2023 za přítomnosti Kateřiny Indruchové, zástupkyně zadavatele

##### **Popis a účel:**

Předmětem ocenění je „jižní“ část areálu bývalé střední školy Stanislava Kubra, tato část je vyznačena ve schématu, zaslaném zadavatelem a specifikovaná parcelními čísly – pozemky v k.ú. Středokluky: p. č. st. 127, jehož součástí je stavba č.p. 187, p. č. st. 139, jehož součástí je stavba č.p. 105, p. č. st. 141, jehož součástí je stavba č.p. 106, p. č. 53/4, p. č. 53/5, p. č. 53/10, p. č. 53/11, p. č. 53/12, p. č. 53/54.

Pozemky p.č. 53/4, p.č. 53/5, p.č. 53/11 a p.č. 53/54 jsou pozemky nově vzniklé dle GP č. 1029-099/2023 ze dne 22.10.2023 a k datu ocenění nejsou zapsány v katastru nemovitostí.

Oceňovaná část areálu tvoří funkční celek s původními pozemky p.č. 53/1, p.č. 53/5, p.č. st. 305, p.č.st. 233, p.č. 53/11, se kterými je společně oplocena a pravděpodobně funkčně propojena (vytápění, vodovod, kanalizace, přípojka el. energie, plynová přípojka). Vzhledem k tomu, že pro účely ocenění je k dispozici částečná projektová dokumentace, nebylo možné zjistit vzájemné propojení budov inženýrskými sítěmi a zdrojem vytápění.

##### **Historie školního areálu**

Původní Odborná škola hospodářská byla založena v roce 1923, jako odborná škola pro zemědělství a příbuzné obory fungovala s různými názvy až do roku 2021.

##### **Přístup k pozemkům**

Oceňovaná část areálu je přístupná z veřejné komunikace, a to z ulice Školská a z ulice Starý vrch

##### **Napojení na inženýrské sítě**

Oceňované nemovitosti jsou napojeny na přípojky vodovodu, kanalizace a plynu z obecního řadu

### Stavby na pozemcích

Na pozemku p.č.st. 127 je stavba školy č.p. 187, kotelna, garáž a přístřešky, na pozemku p.č. 139 je stavba č.p. 105 bývalé školy a bytu, na pozemku p.č. 141 je stavba č.p. 106 využívaná jako jídelna, internát a byt

### Nájemní vztahy

Budova č.p. 187

Byla uzavřena Smlouva o výpůjčce (ze dne 30.6.2022) mezi Středočeským krajem jako půjčitelem a Obcí Středokluky jako vypůjčitelem na nemovitost č.p. 187 v celém rozsahu, na dobu neurčitou, za podmínek ukončení výpůjčky uvedených ve Smlouvě o výpůjčce

Z pohledu ocenění nemovitosti se nejedná o komerční využití nemovitosti

Budova č.p. 106

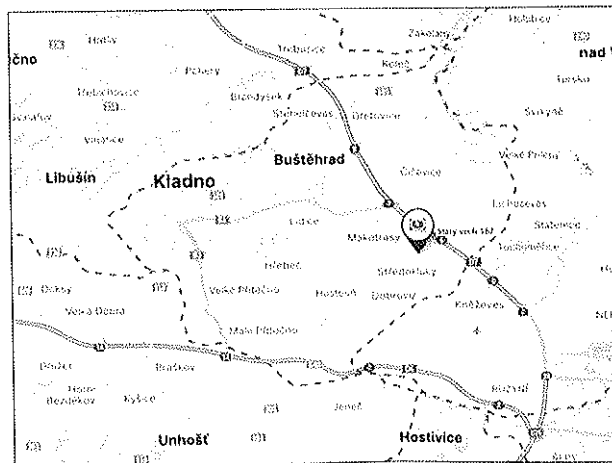
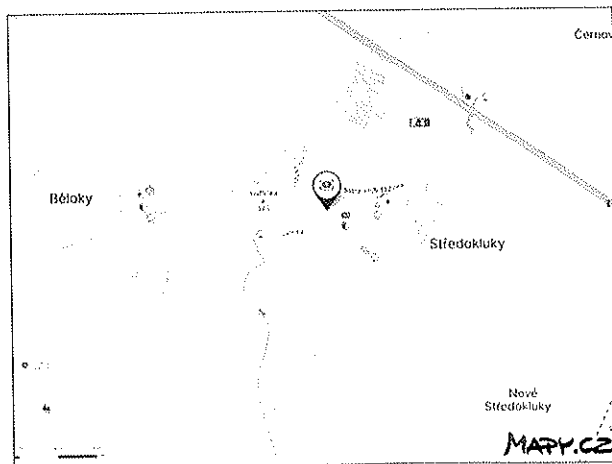
Byla uzavřena Smlouva o nájmu (ze dne 16.2.2022) mezi Středočeským krajem a Základní školou Středokluky, příspěvkovou organizací, na část nemovitosti o výměře 222,8 m<sup>2</sup> za účelem provozování školní kuchyně, nájemné do 31.8.2022, dle Dodatku č. 1 k této smlouvě se prodlužuje doba nájmu do 31.8.2023, dle Dodatku č. 2 k této smlouvě se prodlužuje doba nájmu do 31.8.2024

Nájemné je smluvní v částce 15 000,-Kč/měs., na dobu určitou, za podmínek ukončení nájmu uvedených ve Smlouvě o nájmu.

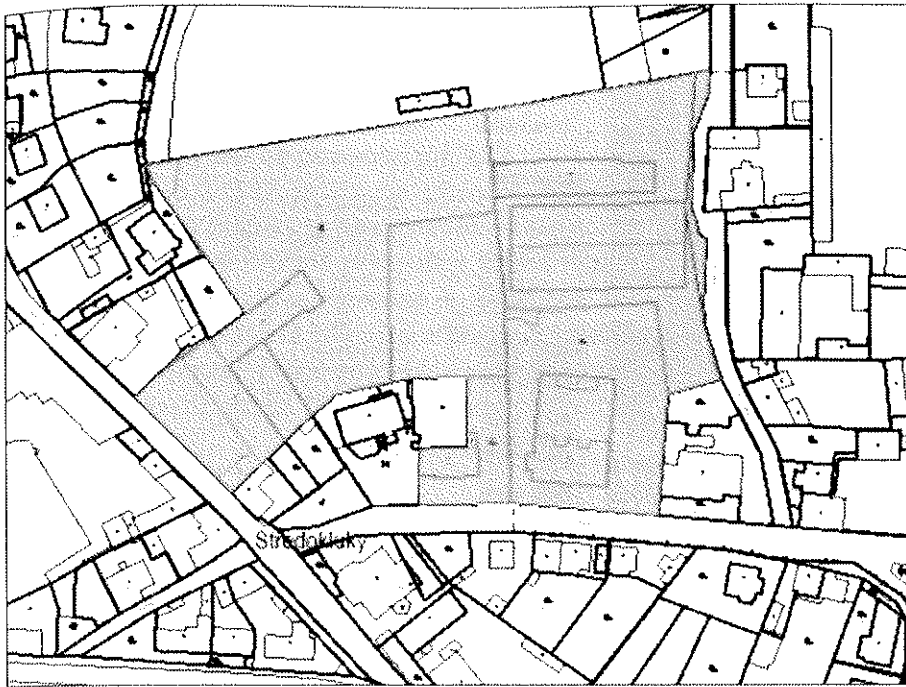
Z pohledu ocenění nemovitosti se nejedná o komerční využití nemovitosti

Byla uzavřena Nájemní smlouva o bytu o výměře 77,44 m<sup>2</sup> (dne 1.6.1997) v budově č.p. 106, na dobu neurčitou. Dle Dodatku č. 1 (ze dne 1.4.2018) k této smlouvě je upravena výše nájmu, dle Dodatku č. 2 (ze dne 15.1.2019) k této smlouvě je upravena výše nájmu, dle Dodatku č. 3 (ze dne 10.12.2019) k této smlouvě je upravena výše nájmu, dle Dodatku č. 4 (ze dne 17.12.2020) k této smlouvě je upravena výše nájmu, dle Dodatku č. 5 (ze dne 9.12.2021) k této smlouvě je upraven název pronajímatele.

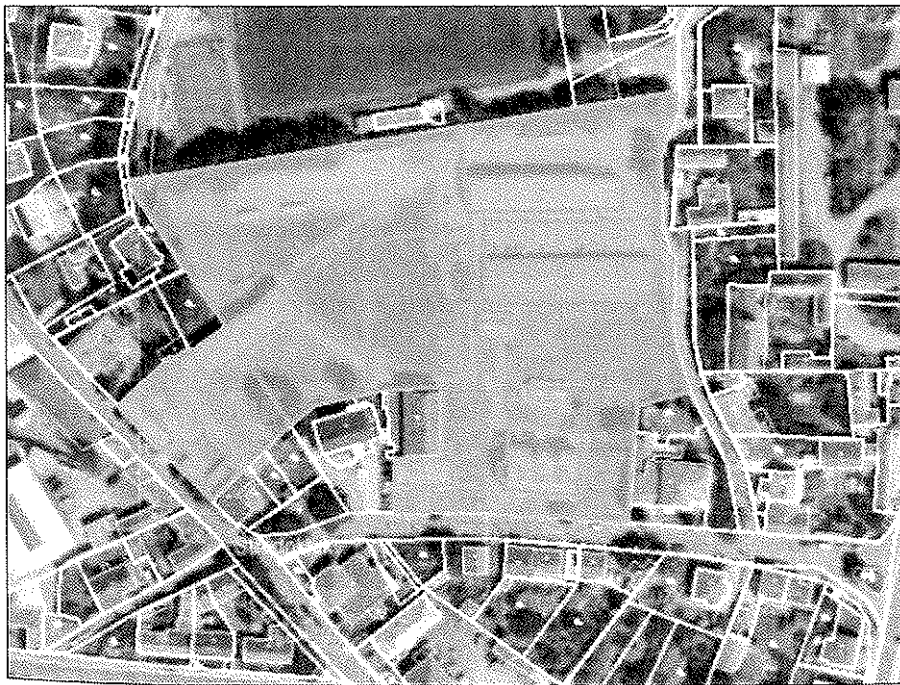
### Mapa oblasti



Náhled katastrální mapy



Náhled katastrální mapy ortofoto



9) je  
na,

m a  
za

lou  
vání  
do

mu

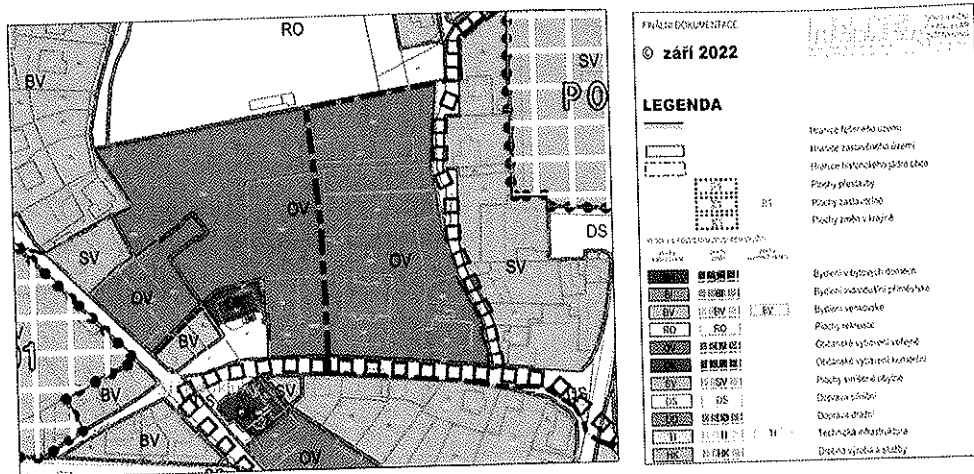
bbu  
u č.  
(19)  
ě je  
zev

ce  
nad V  
terška  
ymb  
Aty  
aberece  
šle  
H  
N  
stev



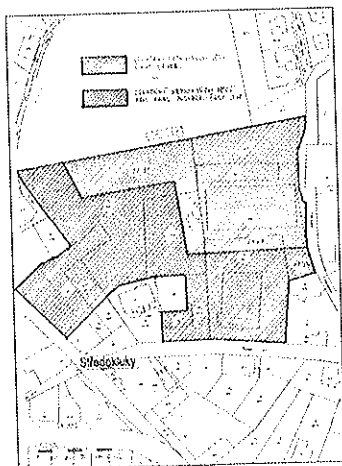
**Územní plán obce Středokluky, účinný od 30.9.2022 (výřez)**

Dle nahlížení do platného územního plánu obce Středokluky se oceňované nemovitosti nacházejí v plochách OV – občanské vybavení veřejné



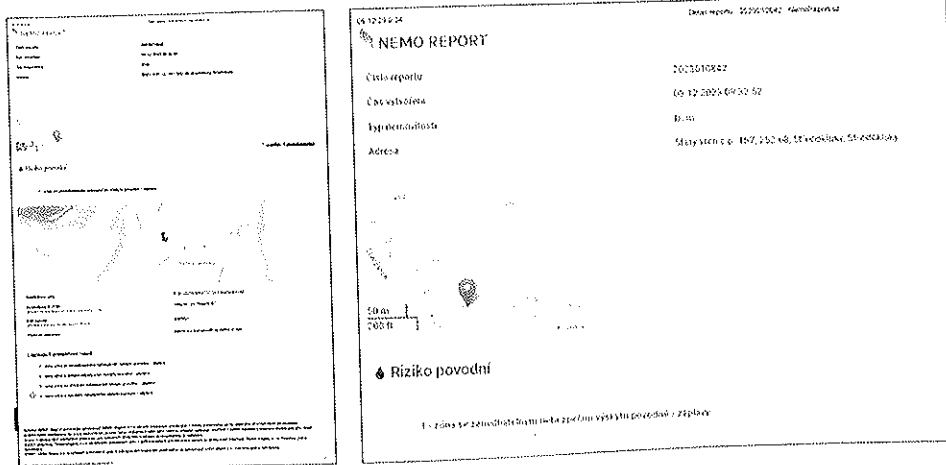
**Schéma oceňovaných nemovitostí**

Schéma oceňovaných nemovitostí – část jih, označené modře



**Riziko povodně**

Dle nahlížení do záplavové mapy se nemovitá věc nachází v zóně 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy.



### **Pozemek p.č. 127**

Na pozemku p.č. 127 se nachází stavba školy č.p. 187, stavba kotelny, garáže a přístřešků. Volná plocha přístupná z ulice Starý vrch slouží k parkování vozidel. Parkovací plocha je udržovaná a zpevněná recyklátem.

### **Stavba školy č.p. 187 na pozemku p.č. 127**

Na pozemku p.č. 127 je stavba původní školy cca z roku 1923 (nebylo dohledáno kolaudační rozhodnutí, stáří budovy je odhadováno). Tato stavba byla v roce 1963 rekonstruována, v roce 1974 byla na jihovýchodní straně přistavěna stavba kotelny a skladu uhlí, v roce 1984 byla k budově školy přistavěna nová budova, funkčně a provozně propojená s původní stavbou, v roce 1994 byla provedena nová plynová přípojka a plynová kotelná, v roce 1997 kanalizační přípojka, v roce 2001 vodovodní přípojka. V roce 2015 byla v celé budově školy vyměněna okna za plastová a provedeno zateplení objektu, v roce 2020 byla provedena rekonstrukce sociálních zařízení.

#### Konstrukční řešení

Původní budova – svíslé konstrukce zděné, střecha sedlová, krov z dřevěných sbíjených vazníků, střešní krytina plechová, klempířské konstrukce pozink., schodiště betonové, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější kontaktní zateplovací systém, dveře hladké, okna plastová, podlahy dlažba nebo PVC, vytápění ústřední z plynové kotelny, vodovod, kanalizace a plyn napojeny na obecní řad.

Přístavba z roku 1984 - svíslé konstrukce zděné, střecha sedlová, krov z dřevěných sbíjených vazníků, střešní krytina plechová, klempířské konstrukce pozink., schodiště ocelové, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější kontaktní zateplovací systém, dveře hladké, okna plastová, podlahy dlažba nebo PVC, vytápění ústřední z plynové kotelny, vodovod, kanalizace a plyn napojeny na obecní řad.

#### Technický stav

Technický stav původní budovy je dobrý, sociální zařízení je po rekonstrukci v roce 2020, technický stav přístavby je velmi dobrý.

Stavební úpravy realizované v roce 2023 na náklady obce Středokluky, rozsah sdělen zadavatelem:

Místnost č. 103 v 1.NP

Celková rekonstrukce (vybourání podlahy do hloubky 40 cm, sanace omítek, protiradonové opatření, hydroizolační clona. K datu ocenění v rozestavěnosti - uložení nových vrstev podlahy, štukování stěn, výmalba, akustický strop včetně osvětlení, rozvody elektroinstalace a rozvody internetu, nové mycí místo)

Místnost č. 104 v 1.NP

Celková rekonstrukce (vybourání podlahy do hloubky 40 cm, sanace omítek, protiradonové opatření, hydroizolační clona. K datu ocenění v rozestavěnosti - uložení nových vrstev podlahy, štukování stěn, výmalba, akustický strop včetně osvětlení, rozvody elektroinstalace a rozvody internetu, nové mycí místo)

Místnost č. 205 ve 2.NP

Provedení nových rozvodů elektroinstalace a internetu, nová podlaha PVC, vyštukování stěn a jejich výmalba, akustický strop včetně nového osvětlení

Místnost č. 203 ve 2.NP

Provedení nových rozvodů elektroinstalace a internetu, nová podlaha PVC, vyštukování stěn a jejich výmalba, akustický strop včetně nového osvětlení, nové mycí místo

Místnost č. 204 ve 2.NP

Oprava štuků v okolí umyvadla

Místnost č. 213 ve 2.NP  
Nové mycí místo

Stoupací vedení mezi místnostmi č. 103 a 113 a mezi místnostmi č. 203 a 213

Kompletní rekonstrukce elektrických rozvodných skříní na schodišti u vchodu kulicí Starý vrch a rozvodů elektroinstalace

V celé budově byl proveden rozvod internetu v lištách, v místnostech č. 103, 104, 203, 205 zasekáním do zdi

Úprava elektroinstalace v místnostech č. 113, 213, 103, 104, 105, 124, 203, 204, 205, 214, 215, 216

Vybudování WC pro tělesně handicapované v 1.NP

Vybudování úklidové místnosti v 1.NP

Vybudování kuchyňky v 1.NP

#### Využití

Budova slouží jako škola pro 2. stupeň, dispoziční řešení – dlouhá chodba se vstupy do jednotlivých učeben a kabinetů, tělocvična a společné sociální zařízení v obou podlažích.  
Škola č.p. 187 je předmětem výpůjčky pro obec Středokluky.

Podlahové plochy - budova č.p. 187 na pozemku p.č. 127		
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započítatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	podlahová plocha k pronájmu (m <sup>2</sup> )
1 606,20	1 606,20	934,78

#### **Stavba kotelny a garáže na pozemku p.č. 127**

Stavba kotelny a garáže je přistavěna k objektu č.p. 187. Do kotelny a garáže je samostatný vchod z exteriéru. Objekt slouží jako zázemí školní budovy.

#### Konstrukční řešení

Svislé konstrukce zděné, střecha pultová, střešní krytina plechová, podlahy betonové, dveře do kotelny hladké, vrata do garáže otevíravá, plechová. Denní osvětlení luxfery.

#### Technický stav

Technický stav vykazuje známky opotřebení, údržba občasná.

Podlahové plochy – stavba kotelny a garáže na pozemku p.č. 127		
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započítatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	podlahová plocha k pronájmu (m <sup>2</sup> )
87,32	87,32	87,32

### Přístřešky a garáže na pozemku p.č. 127

Přístřešky pro skladování nebo parkování, dvě pole uzavřená a opatřená plechových otevíravými vraty. Objekt slouží jako zázemí školní budovy.

#### Konstrukční řešení

Svislé konstrukce zděné, tři strany tvoří stěny, čelní strana je tvořena nosnými sloupy, střecha pultová, střešní krytina plechová, krov ocelový, podlaha betonová

#### Technický stav

Technický stav vykazuje známky opotřebení, údržba občasná.

Podlahové plochy – stavba kotelny a garáže na pozemku p.č. 127		
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	podlahová plocha k pronájmu (m <sup>2</sup> )
136,77	136,77	136,77

### Pozemek p.č. 139

Pozemek p.č. 139 je zcela zastavěn stavbou č.p. 105

#### Stavba č.p. 105

Na pozemku p.č. 139 je stavba původní školy z roku 1923. Budova je dvoupodlažní, podsklepená, s částečně vestavěným podkrovím. V 1.PP je sklep, v 1.NP jsou učebny se společným sociálním zařízením (rekonstrukce cca v roce 2003), ve 2.NP je bytová jednotka pro správce areálu, v podkroví je bytová jednotka.

#### Konstrukční řešení

Svislé konstrukce zděné, střecha sedlová, krov dřevěný, střešní krytina z plechových šablon, klempířské konstrukce pozink., schodiště žulové, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější břizolit, dveře hladké nebo výplňové, okna dřevěná špaletová, podlahy dlažba, PVC a textilní, vytápění ústřední z plynové kotelny, vodovod, kanalizace a plyn napojeny na obecní řad.

#### Technický stav

Technický stav budovy je dobrý, interiér morálně opotřebený, kuchyně chybí, neodpovídá současným trendům na pronájem prostor nebo bydlení, společné sociální zařízení je po rekonstrukci v roce 2003

#### Využití

Budova sloužila jako škola a byt, k datu ocenění nevyužíváné. Možné využití shodné s původním využitím, menší stavební úpravy nutné, větší rekonstrukce vhodná

Podlahové plochy - budova č.p. 105 na pozemku p.č. 139		
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	podlahová plocha k pronájmu (m <sup>2</sup> )
462,77	444,79	398,84

### **Pozemek p.č. 141**

Pozemek p.č. 141 je částečně zastavěn stavbou č.p. 106, částečně zastavěn stavbou pro hospodářské účely, nezapsanou v KN a částečně je volný, zatravněný.

### **Stavba č.p. 106**

Na pozemku p.č. 141 je stavba původního internátu z roku 1923. Budova je dvoupodlažní, podsklepená, s částečně vestavěným podkrovím. V 1.PP jsou sklepy a kotelna, v 1.NP je kuchyně, školní jídelna a pokoje internátu se společným sociálním zařízením (rekonstrukce cca v roce 2003), ve 2.NP jsou pokoje internátu a byt, v podkroví je bytová jednotka.

#### Konstrukční řešení

Svislé konstrukce zděné, střecha sedlová, krov dřevěný, střešní krytina z plechových šablon, klempířské konstrukce pozink., schodiště žulové, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější břízolit, dveře hladké nebo výplňové, okna plastová nebo dřevěná špaletová, podlahy dlažba, PVC a textilní, vytápění ústřední z plynové kotelny, vodovod, kanalizace a plyn napojeny na obecní řad.

#### Technický stav

Technický stav budovy je dobrý, interiér morálně opotřebený, neodpovídá současným trendům na pronájem prostor nebo bydlení, společné sociální zařízení je po rekonstrukci v roce 2003

#### Využití

Budova sloužila jako jídelna, internát a byt. K datu ocenění je budova využívána jako kuchyně a jídelna pro školu, ve 2.NP je pronajímána bytová jednotka, v podkroví je bezúplatně pronajímána bytová jednotka. Menší stavební úpravy nutné, větší rekonstrukce vhodná. 1.PP vykazuje známky vlhkosti

Podlahové plochy - budova č.p. 106 na pozemku p.č. 141		
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započítatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	podlahová plocha k pronájmu (m <sup>2</sup> )
948,95	819,97	691,00

### **Stavba nezapsaná v KN na pozemku p.č. 141**

Na pozemku p.č. 53/11 je jednopodlažní hospodářská stavba, pravděpodobně z roku 1923, ke které byla později přistavěna garáž. Stavba nebyla k datu ocenění přístupná

#### Konstrukční řešení

Svislé konstrukce zděné, střecha sedlová, na části garáže pultová, krov dřevěný, střešní krytina z plechových šablon, klempířské konstrukce pozink., vnější omítky vápenné štukové, dveře dřevěné, okna ocelová, podlahy nezjištěno

#### Technický stav

Technický stav budovy z pohledu z exteriéru je dobrý

#### Využití

Stavba sloužila dle dokumentace jako hospodářská budova

**Pozemek p.č. 53/4**

Pozemek p.č. 53/4 je dle GP č. 1029-099/2023 ze dne 20.10.2023 oddělen z původního pozemku p.č. 53/4. Oddělená část pozemku o výměře 3 976 m<sup>2</sup> je volná, nezastavěná, zatravněná, vyjma částí, na které se nachází hřiště. Hřiště je nezastřešené, technický stav původní bez pravidelné údržby.

**Pozemek p.č. 53/5**

Pozemek p.č. 53/5 je dle GP č. 1029-099/2023 ze dne 20.10.2023 oddělen z původního pozemku p.č. 53/5. Oddělená část pozemku o výměře 1 594 m<sup>2</sup> je volná, nezastavěná, zatravněná

**Pozemek p.č. 53/10**

Volný, nezastavěný zatravněný pozemek.

**Pozemek p.č. 53/11**

Pozemek p.č. 53/11 je dle GP č. 1029-099/2023 ze dne 20.10.2023 oddělen z původního pozemku p.č. 53/11. Oddělená část pozemku o výměře 2 247 m<sup>2</sup> je volná, nezastavěná, zatravněná

**Pozemek p.č. 53/12**

Volný, nezastavěný zatravněný pozemek.

**Pozemek p.č. 53/54**

Pozemek p.č. 53/54 je dle GP č. 1029-099/2023 ze dne 20.10.2023 oddělen z původního pozemku p.č. 53/1. Oddělená část pozemku o výměře 324 m<sup>2</sup> je volná, nezastavěná, zatravněná

**Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:**

Nejsou známa žádná omezení

**4. POSUDEK****4.1. POSUDEK - CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU****CENOVÝ PŘEDPIS**

Zákon č. 151/1997 sb., o oceňování majetku

Vyhláška 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., č. 337/2022 Sb.,

kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 sb. v platném znění

Kód katastrálního území:	757381
Název katastrálního území:	Středokluky
Kód obce:	539708
Název obce:	Středokluky
Kód okresu:	CZ020A
Název okresu:	Praha-západ
Název kraje (oblasti):	Středočeský kraj (Střední Čechy)

**Seznam oceňovaných objektů****M.1.1. Pozemky****M.1.2. Budova č.p. 187****M.1.3. Stavba garáže na pozemku p.č. 127****M.1.4. Stavba přístřešků a garáží na pozemku p.č. 127****M.1.5. Budova č.p. 105****M.1.6. Budova č.p. 106****M.1.7. Stavba na pozemku p.č. 141****M.1.8. Přípojky inženýrských sítí****M.1.9. Přípojka plynu****M.1.10. Přípojka elektro****M.1.11. Zpevněné plochy - chodníky****M.1.12. Zpevněné plochy - parkování****M.1.13. Oplocení****M.1.1. Pozemky****Ocenění podle § 3**

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Výpočet	Plocha (m <sup>2</sup> )
p.č. 127	zastavěná plocha a nádvoří	1859	1859,00
p.č. 139	zastavěná plocha a nádvoří	230	230,00
p.č. 141	zastavěná plocha a nádvoří	1002	1002,00
p.č. 53/4	ovocný sad	3976	3976,00
p.č. 53/5	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	1594	1594,00
p.č. 53/10	zahrada	759	759,00
p.č. 53/11	zahrada	2247	2247,00
p.č. 53/12	ostatní plocha, jiná plocha	442	442,00
p.č. 53/54	ostatní plocha, jiná plocha	324	324,00

Plocha pozemku celkem:

**12433,00 m<sup>2</sup>**

Základní cena ZC určena dle § 3 písm. b):  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$

Úprava základních cen stavebních pozemků určena dle přílohy č.2 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Oi
1	Velikost obce podle počtu obyvatel	III.	1001 - 2000	0,70
2	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obce nad 5 tisíc obyv., obce v okr. Praha-východ, západ, lázeň D Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D. Seznam lázeňských míst a jejich katastrálních území s uvedením jejich typu podle tabulky č. 2 přílohy č. 20.	0,85
3	Poloha obce	IV.	Obec vzdálená od obce nebo oblasti v tab.č.1 do 10 km včetně 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	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	IV.	Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) Pokud je v obci pouze mateřská škola, obec se posuzuje jako bez školy.	0,90

$$ZC_v = 2\,490,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZC = 2\,490,00 * 0,70 * 0,85 * 1,01 * 1,00 * 1,00 * 0,90 = 1\,347,00 \text{ Kč/m}^2$$

Cena ZC je zaokrouhlena na celé koruny.

### Soupis parcel

Parcela: p.č. 127 - zastavěná plocha a nádvoří

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T$  určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

(m2)  
59,00  
30,00  
02,00  
76,00  
94,00  
59,00  
47,00  
42,00  
24,00



Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku  $I_o$  určen dle přílohy č.3 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	O <sub>i</sub>
1	Geometrický tvar a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	III.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; orientace SV, S a SZ	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	IV.	Národní přírodní rezervace, památka Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka.  Vyhlášené národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace a přírodní památky podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.	-0,03
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
	Celkem			-0,03

Index omezení  $I_o = 1 + \text{Suma}(P_i)$

$I_o = 1 + -0,03 = 0,970$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby  $I_P$  určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	P <sub>i</sub>
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$

Index cenového porovnání  $I = I_T * I_o * I_P$

$$I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I$$

$$ZCU = 1\,347,00 * 0,694 = 934,82 \text{ Kč/m}^2$$

Parcela: p.č. 139 - zastavěná plocha a nádvoří

$$\text{Index cenového porovnání } I = I_T * I_O * I_P$$

$$I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I$$

$$ZCU = 1\,347,00 * 0,694 = 934,82 \text{ Kč/m}^2$$

Parcela: p.č. 141 - zastavěná plocha a nádvoří

$$\text{Index cenového porovnání } I = I_T * I_O * I_P$$

$$I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I$$

$$ZCU = 1\,347,00 * 0,694 = 934,82 \text{ Kč/m}^2$$

Parcela: p.č. 53/4 - ovocný sad

$$\text{Index cenového porovnání } I = I_T * I_O * I_P$$

$$I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I$$

$$ZCU = 1\,347,00 * 0,694 = 934,82 \text{ Kč/m}^2$$

Parcela: p.č. 53/5 - ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha

$$\text{Index cenového porovnání } I = I_T * I_O * I_P$$

$$I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I$$

$$ZCU = 1\,347,00 * 0,694 = 934,82 \text{ Kč/m}^2$$

Parcela: p.č. 53/10 - zahrada

$$\text{Index cenového porovnání } I = I_T * I_O * I_P$$

$$I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I$$

$$ZCU = 1\,347,00 * 0,694 = 934,82 \text{ Kč/m}^2$$

Parcela: p.č. 53/11 - zahrada

$$\text{Index cenového porovnání } I = I_T * I_O * I_P$$

$$I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I$$

$$ZCU = 1\,347,00 * 0,694 = 934,82 \text{ Kč/m}^2$$

Parcela: p.č. 53/12 - ostatní plocha, jiná plocha

$$\text{Index cenového porovnání } I = I_T * I_O * I_P$$

$$I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I$$

$$ZCU = 1\,347,00 * 0,694 = 934,82 \text{ Kč/m}^2$$

Parcela: p.č. 53/54 - ostatní plocha, jiná plocha

Index cenového porovnání  $I = I_r * I_o * I_p$

$$I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694$$

Základní cena upravená ZCU =  $ZC * I$

$$ZCU = 1\,347,00 * 0,694 = 934,82 \text{ Kč/m}^2$$

### Výpočet ceny

P.č.	Druh	Plocha (m2)	ZCU (Kč/m2)	Cena (Kč)
p.č. 127	zastavěná plocha a nádvoří	1 859,00	934,82	1 737 830,38
p.č. 139	zastavěná plocha a nádvoří	230,00	934,82	215 008,60
p.č. 141	zastavěná plocha a nádvoří	1 002,00	934,82	936 689,64
p.č. 53/4	ovocný sad	3 976,00	934,82	3 716 844,32
p.č. 53/5	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	1 594,00	934,82	1 490 103,08
p.č. 53/10	zahrada	759,00	934,82	709 528,38
p.č. 53/11	zahrada	2 247,00	934,82	2 100 540,54
p.č. 53/12	ostatní plocha, jiná plocha	442,00	934,82	413 190,44
p.č. 53/54	ostatní plocha, jiná plocha	324,00	934,82	302 881,68
	<b>Celkem</b>	<b>12 433,00</b>		<b>11 622 617,06</b>

### Pozemky - celkem:

Zjištěná cena	11 622 617 Kč
---------------	---------------

### M.1.2. Budova č.p. 187

#### Ocenění nákladovým způsobem podle § 12

#### Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha - ZP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	$11.38*6.65+3.40*4.80+4.80*0.8/2+33.70*10.90+6.60*13.20+11.5*42.00$	1031,37

Zastavěná plocha ZP = 1 031,37 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha - PP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha 1.NP	$55.40+91.35+20.25+20.25+64.70+15.45+4.95+64.70+15.45+4.95+8.40+11.55+5.90*10.00+7.60*5.10+7.60*5.00+7.60*5.00+7.60*5.10+10.00*5.90+2.20*30.20+8.20*0.50+3.40*4.10+2.90*6.40+2.00*0.50+0.80*1.10+2.20*7.20+3.40*3.40$	781,24
Podlahová plocha 2.NP	$48.10+55.40+91.35+20.25+20.25+64.70+15.45+4.95+64.70+15.45+4.95+8.40+11.55+6.30*10.10+10.10*7.75+2.90*6.40+2.20*7.20+10.20*7.75+3.20*5.00+3.20*5.00+5.00*6.00+2.20*30.20+8.20*0.50+3.40*3.40$	824,99

Podlahová plocha PP = 1 606,20 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor - OP

Část stavby	Počet	ZP (m2)	Výška (m)	OP (m3)
Vrchní stavba	1			7 523,50

$454.45*7.50+483.00*7.20+11.50*0.9/2*42.00+93.92*3.50+6.65*1.7/2*1$				
6,18				
Celkem				7 523,50

### Soustava koeficientů

Koeficient  $K_1$  určen dle přílohy č.10: konstrukce 1 zděné:  $K_1 = 0,93900$

Koeficient  $K_2 = 0,92 + 6,60 / PZP$

Koeficient  $K_3 = 0,30 + 2,10 / v_p$

Výpočet průměrné zastavěné plochy PZP a výšky podlaží  $v_p$

Podlaží / Část	Počet	ZP (m <sup>2</sup> )	vč (m)	v (m)	ZP*v (m <sup>3</sup> )
Zastavěná plocha 1.NP	1	1 031,37	0,00	3,75	3 867,64
Zastavěná plocha 2.NP	1	937,45	0,00	3,55	3 327,95
Součet	2	1 968,82			7 195,59

Průměrná zastavěná plocha PZP =  $1 968,82 / 2 = 984,41 \text{ m}^2$

$K_2 = 0,92 + 6,60 / 984,41 = 0,92670$

Průměrná výška podlaží  $v_p = 7 195,59 / 1 968,82 = 3,65 \text{ m}$

$K_3 = 0,3 + 2,10 / 3,65 = 0,87534$

Koeficient  $K_4$  určen dle přílohy č.21 tabulky č.1

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy včetně zemních prací	S	0,07300	100,00	0,07300	1,00	0,07300
02	Svislé konstrukce	S	0,19200	100,00	0,19200	1,00	0,19200
03	Stropy	S	0,11100	100,00	0,11100	1,00	0,11100
04	Zastřešení mimo krytinu	S	0,06200	100,00	0,06200	1,00	0,06200
05	Krytiny střech	S	0,02100	100,00	0,02100	1,00	0,02100
06	Klempířské konstrukce	S	0,00600	100,00	0,00600	1,00	0,00600
07	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,06900	100,00	0,06900	1,00	0,06900
08	Úpravy vnějších povrchů	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
09	Vnitřní obklady keramické	S	0,01800	100,00	0,01800	1,00	0,01800
10	Schody	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
11	Dveře	S	0,03200	100,00	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	S	0,05200	100,00	0,05200	1,00	0,05200
14	Povrchy podlah	S	0,02200	100,00	0,02200	1,00	0,02200
15	Vytápění	S	0,04100	100,00	0,04100	1,00	0,04100
16	Elektroinstalace	S	0,05000	100,00	0,05000	1,00	0,05000
17	Bleskosvod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	S	0,02200	100,00	0,02200	1,00	0,02200
19	Vnitřní kanalizace	S	0,02100	100,00	0,02100	1,00	0,02100
20	Vnitřní plynovod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
21	Ohřev teplé vody	S	0,01600	100,00	0,01600	1,00	0,01600
22	Vybavení kuchyní	S	0,01800	100,00	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	S	0,03400	100,00	0,03400	1,00	0,03400
24	Výtahy	C	0,01000	100,00	0,01000	0,00	0,00000
25	Ostatní	S	0,06200	100,00	0,06200	1,00	0,06200
26	Instalační prefabrik. jádra	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
	Celkem		1,00000		1,00000		0,99000

$K_4 = 0,99000$

Koeficient  $K_5$  určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více:  $K_5 = 0,90000$

Koeficient  $K_i$  určen dle přílohy č.41: SKP 4621171.1: CZ-CC 1263:  $K_i = 2,69300$

**Opotřebení stavby metodou analytickou**

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2023
Rok kolaudace	1923
Stáří - S (roky)	100
Celková životnost - Z (roky)	150
Zbytková životnost Z - S (roky)	50

Tabulka opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení

Pol	Konstrukce a vybavení	Podíl 3	Podíl A	Stáří	Život	Opotř.	Př.opotř.
01	Základy včetně zemních prací	0,03650	0,03687	100	150	0,66667	0,02458
01	Základy včetně zemních prací	0,03650	0,03687	39	150	0,26000	0,00959
02	Svislé konstrukce	0,09600	0,09697	100	150	0,66667	0,06465
02	Svislé konstrukce	0,09600	0,09697	39	150	0,26000	0,02521
03	Stropy	0,05550	0,05606	100	150	0,66667	0,03737
03	Stropy	0,05550	0,05606	39	150	0,26000	0,01458
04	Zastřešení mimo krytinu	0,03100	0,03131	100	150	0,66667	0,02087
04	Zastřešení mimo krytinu	0,03100	0,03131	39	150	0,26000	0,00814
05	Krytiny střech	0,02100	0,02121	8	100	0,08000	0,00170
06	Klempířské konstrukce	0,00600	0,00606	8	100	0,08000	0,00048
07	Úpravy vnitřních povrchů	0,03450	0,03485	60	100	0,60000	0,02091
07	Úpravy vnitřních povrchů	0,03105	0,03136	39	100	0,39000	0,01223
07	Úpravy vnitřních povrchů	0,00345	0,00348	1	100	0,01000	0,00003
08	Úpravy vnějších povrchů	0,03100	0,03131	8	100	0,08000	0,00250
09	Vnitřní obklady keramické	0,01620	0,01636	8	100	0,08000	0,00131
09	Vnitřní obklady keramické	0,00180	0,00182	1	100	0,01000	0,00002
10	Schody	0,01550	0,01566	100	150	0,66667	0,01044
10	Schody	0,01550	0,01566	39	150	0,26000	0,00407
11	Dveře	0,03040	0,03071	39	100	0,39000	0,01198
11	Dveře	0,00160	0,00162	1	100	0,01000	0,00002
12	Vrata	0,00000	0,00000	100	100	1,00000	0,00000
13	Okna	0,05200	0,05253	8	100	0,08000	0,00420
14	Povrchy podlah	0,01100	0,01111	39	100	0,39000	0,00433
14	Povrchy podlah	0,00990	0,01000	8	100	0,08000	0,00080
14	Povrchy podlah	0,00110	0,00111	1	100	0,01000	0,00001
15	Vytápění	0,04100	0,04141	29	100	0,29000	0,01201
16	Elektroinstalace	0,05000	0,05051	1	100	0,01000	0,00051
17	Bleskosvod	0,00300	0,00303	39	100	0,39000	0,00118
18	Vnitřní vodovod	0,01100	0,01111	60	100	0,60000	0,00667
18	Vnitřní vodovod	0,00990	0,01000	39	100	0,39000	0,00390
18	Vnitřní vodovod	0,00110	0,00111	1	100	0,01000	0,00001
19	Vnitřní kanalizace	0,01050	0,01061	60	100	0,60000	0,00637
19	Vnitřní kanalizace	0,00945	0,00955	39	100	0,39000	0,00372
19	Vnitřní kanalizace	0,00105	0,00106	1	100	0,01000	0,00001
20	Vnitřní plynovod	0,00300	0,00303	29	100	0,29000	0,00088
21	Ohřev teplé vody	0,01600	0,01616	8	100	0,08000	0,00129
22	Vybavení kuchyní	0,01800	0,01818	1	100	0,01000	0,00018
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	0,03060	0,03091	2	100	0,02000	0,00062
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	0,00340	0,00343	1	100	0,01000	0,00003
24	Výtahy	0,00000	0,00000	100	100	1,00000	0,00000
25	Ostatní	0,06200	0,06263	39	100	0,39000	0,02443
26	Instalační prefabrik. jádra	0,00000	0,00000	100	100	1,00000	0,00000
	Celkem	0,99000	1,00000				0,34183

Opotřebenění O =  $\text{Suma}((B / C) * 100 * A) = 34,183 \%$

Vysvětlivky: B = skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení (sl. Stáří)

C = předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení (sl. Život)

Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu I<sub>T</sub> =  $P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I<sub>P</sub> určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. síť obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítě	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy I<sub>P</sub> =  $P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_p = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$$

$$\text{Koeficient úpravy pro cenu stavby } pp = I_T * I_p$$

$$pp = 1,000 * 0,715 = 0,715$$

### Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.8

Typ C Budovy škol, universit a pro výzkum: ZC = 2 538 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$$

$$ZCU = 2\,538 * 0,93900 * 0,92670 * 0,87534 * 0,99000 * 0,90000 * 2,69300 = 4\,638,60 \text{ Kč/m}^3$$

obestavěného prostoru

$$\text{Výchozí cena VC} = ZCU * OP$$

$$VC = 4\,638,60 * 7\,523,50 = 34\,898\,507 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladově } CS_N = VC * (1 - O / 100)$$

$$CS_N = 34\,898\,507 * (1 - 34,183 / 100) = 22\,969\,150 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby CS} = CS_N * pp$$

$$CS = 22\,969\,150 * 0,715 = 16\,422\,942$$

### Budova č.p. 187 - celkem:

Zjištěná cena	16 422 942 Kč
---------------	---------------

### M.1.3. Stavba garáže na pozemku p.č. 127

#### Ocenění nákladovým způsobem podle § 12

#### Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha - ZP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	15.6*6.5	101,40

Zastavěná plocha ZP = 101,40 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha - PP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	11.1*5.90+3.7*5.9	87,32

Podlahová plocha PP = 87,32 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor - OP

Část stavby	Počet	ZP (m2)	Výška (m)	OP (m3)
Vrchní stavba 15.6*6.50*3.3+6.5*1/2*15.6	1			385,32
Celkem				385,32

#### Soustava koeficientů

Koeficient K<sub>1</sub> určen dle přílohy č.10: konstrukce 1 zděné: K<sub>1</sub> = 0,93900

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92 + 6,60 / PZP

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30 + 2,10 / v<sub>p</sub>

Výpočet průměrné zastavěné plochy PZP a výšky podlaží  $v_p$

Podlaží / Část	Počet	ZP (m <sup>2</sup> )	vč (m)	v (m)	ZP*v (m <sup>3</sup> )
Zastavěná plocha	1	101,40	0,00	3,30	334,62
Součet	1	101,40			334,62

Průměrná zastavěná plocha PZP =  $101,40 / 1 = 101,40 \text{ m}^2$

$K_2 = 0,92 + 6,60 / 101,40 = 0,98509$

Průměrná výška podlaží  $v_p = 334,62 / 101,40 = 3,30 \text{ m}$

$K_3 = 0,3 + 2,10 / 3,30 = 0,93636$

Koeficient  $K_4$  určen dle přílohy č.21 tabulky č.1

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy včetně zemních prací	S	0,10900	100,00	0,10900	1,00	0,10900
02	Svislé konstrukce	S	0,25800	100,00	0,25800	1,00	0,25800
03	Stropy	S	0,12000	100,00	0,12000	1,00	0,12000
04	Zastřešení mimo krytinu	S	0,06300	100,00	0,06300	1,00	0,06300
05	Krytiny střeš	S	0,02300	100,00	0,02300	1,00	0,02300
06	Klempířské konstrukce	S	0,00700	100,00	0,00700	1,00	0,00700
07	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,04300	100,00	0,04300	1,00	0,04300
08	Úpravy vnějších povrchů	S	0,03000	100,00	0,03000	1,00	0,03000
09	Vnitřní obklady keramické	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
10	Schody	S	0,02200	100,00	0,02200	1,00	0,02200
11	Dveře	S	0,02300	100,00	0,02300	1,00	0,02300
12	Vrata	S	0,02700	100,00	0,02700	1,00	0,02700
13	Okna	C	0,03300	100,00	0,03300	0,00	0,00000
14	Povrchy podlah	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	C	0,01200	100,00	0,01200	0,00	0,00000
16	Elektroinstalace	S	0,07200	100,00	0,07200	1,00	0,07200
17	Bleskosvod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	S	0,02200	100,00	0,02200	1,00	0,02200
19	Vnitřní kanalizace	S	0,01900	100,00	0,01900	1,00	0,01900
20	Vnitřní plynovod	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev teplé vody	C	0,00500	100,00	0,00500	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	C	0,02000	100,00	0,02000	0,00	0,00000
24	Výtahy	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
25	Ostatní	C	0,05800	100,00	0,05800	0,00	0,00000
26	Instalační prefabrik. jádra	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
	Celkem		1,00000		1,00000		0,87199

$K_4 = 0,87199$

Koeficient  $K_5$  určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více:  $K_5 = 0,90000$

Koeficient  $K_i$  určen dle přílohy č.41: SKP 4621145.1: CZ-CC 1242:  $K_i = 2,77100$

**Opotřebení stavby metodou lineární**

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2023
Rok kolaudace	1974
Stáří - S (roky)	49
Celková životnost - Z (roky)	100
Zbytková životnost Z - S (roky)	51



Opotřebení  $O = 100 * S / Z$

$O = 100 * 49 / 100 = 49,000 \%$

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T$  určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby  $I_P$  určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$

Koeficient úpravy pro cenu stavby pp =  $I_T * I_P$

pp =  $1,000 * 0,715 = 0,715$

**Výpočet ceny**

Základní cena ZC určena dle přílohy č.8

Typ R Garáže: ZC = 2 460 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Základní cena upravená ZCU =  $ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$

ZCU =  $2\,460 * 0,93900 * 0,98509 * 0,93636 * 0,87199 * 0,90000 * 2,77100 = 4\,633,51$  Kč/m<sup>3</sup>  
obestavěného prostoru

Výchozí cena VC = ZCU \* OP

VC =  $4\,633,51 * 385,32 = 1\,785\,384$  Kč

Cena stavby nákladově CS<sub>N</sub> =  $VC * (1 - O / 100)$

CS<sub>N</sub> =  $1\,785\,384 * (1 - 49,000 / 100) = 910\,546$  Kč

Cena stavby CS = CS<sub>N</sub> \* pp

CS =  $910\,546 * 0,715 = 651\,040$

**Stavba garáže na pozemku p.č. 127 - celkem:**

Zjištěná cena	651 040 Kč
---------------	------------

**M.1.4. Stavba přístřešků a garáží na pozemku p.č. 127**

**Ocenění nákladovým způsobem podle § 12**

**Výměry pro ocenění**

Zastavěná plocha - ZP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	$10.10*5.00+20.20*5.00$	151,50

Zastavěná plocha ZP = 151,50 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha - PP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	$29.1*4.7$	136,77

Podlahová plocha PP = 136,77 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor - OP

Část stavby	Počet	ZP (m2)	Výška (m)	OP (m3)
Vrchní stavba	1			439,35
$10.10*5.00*3.30+20.20*5.00*3.30-5.00*0.8/2*(10.10+20.20)$				
Celkem				439,35

**Soustava koeficientů**

Koeficient K<sub>1</sub> určen dle přílohy č.10: konstrukce 1 zděné: K<sub>1</sub> = 0,93900

Koeficient K<sub>2</sub> =  $0,92 + 6,60 / PZP$

Koeficient K<sub>3</sub> =  $0,30 + 2,10 / v_p$

Výpočet průměrné zastavěné plochy PZP a výšky podlaží v<sub>p</sub>

Podlaží / Část	Počet	ZP (m <sup>2</sup> )	vč (m)	v (m)	ZP*v (m <sup>3</sup> )
Zastavěná plocha	1	151,50	0,00	3,32	502,98
Součet	1	151,50			502,98

Průměrná zastavěná plocha PZP = 151,50 / 1 = 151,50 m<sup>2</sup>

$K_2 = 0,92 + 6,60 / 151,50 = 0,96356$

Průměrná výška podlaží  $v_p = 502,98 / 151,50 = 3,32$  m

$K_3 = 0,3 + 2,10 / 3,32 = 0,93253$

Koeficient  $K_4$  určen dle přílohy č.21 tabulky č.1

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy včetně zemních prací	S	0,10900	100,00	0,10900	1,00	0,10900
02	Svislé konstrukce	S	0,25800	100,00	0,25800	1,00	0,25800
03	Stropy	S	0,12000	100,00	0,12000	1,00	0,12000
04	Zastřešení mimo krytinu	S	0,06300	100,00	0,06300	1,00	0,06300
05	Krytiny střech	S	0,02300	100,00	0,02300	1,00	0,02300
06	Klempířské konstrukce	S	0,00700	100,00	0,00700	1,00	0,00700
07	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,04300	100,00	0,04300	1,00	0,04300
08	Úpravy vnějších povrchů	S	0,03000	100,00	0,03000	1,00	0,03000
09	Vnitřní obklady keramické	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
10	Schody	C	0,02200	100,00	0,02200	0,00	0,00000
11	Dveře	C	0,02300	100,00	0,02300	0,00	0,00000
12	Vrata	S	0,02700	100,00	0,02700	1,00	0,02700
13	Okna	C	0,03300	100,00	0,03300	0,00	0,00000
14	Povrchy podlah	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	C	0,01200	100,00	0,01200	0,00	0,00000
16	Elektroinstalace	C	0,07200	100,00	0,07200	0,00	0,00000
17	Bleskosvod	C	0,00300	100,00	0,00300	0,00	0,00000
18	Vnitřní vodovod	C	0,02200	100,00	0,02200	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	C	0,01900	100,00	0,01900	0,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
21	Ohřev teplé vody	C	0,00500	100,00	0,00500	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	C	0,02000	100,00	0,02000	0,00	0,00000
24	Výtahy	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
25	Ostatní	S	0,05800	100,00	0,05800	1,00	0,05800
26	Instalační prefabrik. jádra	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem		1,00000		1,00000		0,76898

$K_4 = 0,76898$

Koeficient  $K_4$  upraven na limitní přípustnou hodnotu:  $K_4 = 0,80000$

Koeficient  $K_5$  určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více:  $K_5 = 0,90000$

Koeficient  $K_1$  určen dle přílohy č.41: SKP 4621145.1: CZ-CC 1242:  $K_1 = 2,77100$

#### Opotřebení stavby metodou lineární

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2023
Rok kolaudace	1974
Stáří - S (roky)	49
Celková životnost - Z (roky)	100
Zbytková životnost Z - S (roky)	51

$$\text{Opatřebení } O = 100 * S / Z$$

$$O = 100 * 49 / 100 = 49,000 \%$$

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T$  určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$$

$$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby  $I_P$  určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$$

$$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$$

Koeficient úpravy pro cenu stavby pp =  $I_T * I_P$

$$pp = 1,000 * 0,715 = 0,715$$

### Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.8

Typ R Garáže: ZC = 2 460 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Základní cena upravená ZCU =  $ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$

$$ZCU = 2 460 * 0,93900 * 0,96356 * 0,93253 * 0,80000 * 0,90000 * 2,77100 = 4 141,06 \text{ Kč/m}^3$$

obestavěného prostoru

Výchozí cena VC = ZCU \* OP

$$VC = 4 141,06 * 439,35 = 1 819 375 \text{ Kč}$$

Cena stavby nákladově CS<sub>N</sub> = VC \* (1 - O / 100)

$$CS_N = 1 819 375 * (1 - 49,000 / 100) = 927 881 \text{ Kč}$$

Cena stavby CS = CS<sub>N</sub> \* pp

$$CS = 927 881 * 0,715 = 663 435$$

### Stavba přístřešků a garáží na pozemku p.č. 127 - celkem:

Zjištěná cena	663 435 Kč
---------------	------------

### M.1.5. Budova č.p. 105

#### Ocenění nákladovým způsobem podle § 12

#### Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha - ZP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	20.20*9.80+10.1*0.70+3.30*3.30	215,92

Zastavěná plocha ZP = 215,92 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha - PP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Podlahová plocha 1.PP	7.20*0.90+2.70*5.60+2.60*5.60	36,16
Podlahová plocha 1.NP	5.27*3.00+4.77*5.15+3.50*5.70+3.00*5.70+3.00*5.70+4.00*5.15+2.70*2.60+9.40*3.00+4.30*3.00	163,25
Podlahová plocha 2.NP	5.30*3.00+3.10*3.00+5.30*5.10+2.80*5.37+10.30*5.37+5.27*3.00	138,39
Podlahová plocha podkroví	1.20*3.00+2.70*3.00+2.10*3.00+1.50*2.80+6.00*2.80+2.70*2.60+6.10*6.80+2.40*2.50+4.70*3.30+7.60*2.10	124,97

Podlahová plocha PP = 462,77 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor - OP

Část stavby	Počet	ZP (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	OP (m <sup>3</sup> )
Spodní stavba (7.20*7.20+8.20*2.20)*2.50	1			174,70

Vrchní stavba 1.NP (20.20*9.80+10.1*0.70+3.30*3.30)*4.5	1			971,64
Vrchní stavba 2.NP (20.20*9.80+10.1*0.70+3.30*3.30)*4.5	1			971,64
Zastřešení (9.80*5.80/2*20.20)+(10.10*5.80/2*5.50)- ((10.20*5.80*4.6/2)/3)+(1.20*0.70/2*4.20)-(37.8*2)	1			615,99
Celkem				2 733,97

### Soustava koeficientů

Koeficient  $K_1$  určen dle přílohy č.10: konstrukce 1 zděné:  $K_1 = 0,93900$

Koeficient  $K_2 = 0,92 + 6,60 / PZP$

Koeficient  $K_3 = 0,30 + 2,10 / v_p$

Výpočet průměrné zastavěné plochy PZP a výšky podlaží  $v_p$

Podlaží / Část	Počet	ZP (m <sup>2</sup> )	vč (m)	v (m)	ZP*v (m <sup>3</sup> )
Zastavěná plochy 1.PP	1	69,88	0,00	2,50	174,70
Zastavěná plochy 1.NP	1	215,92	0,00	4,50	971,64
Zastavěná plochy 2.NP	1	215,92	0,00	4,50	971,64
Podkroví	1	205,30	0,00	3,20	656,96
Součet	4	707,02			2 774,94

Průměrná zastavěná plocha PZP =  $707,02 / 4 = 176,76 \text{ m}^2$

$K_2 = 0,92 + 6,60 / 176,76 = 0,95734$

Průměrná výška podlaží  $v_p = 2 774,94 / 707,02 = 3,92 \text{ m}$

$K_3 = 0,3 + 2,10 / 3,92 = 0,83571$

Koeficient  $K_4$  určen dle přílohy č.21 tabulky č.1

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy včetně zemních prací	S	0,06300	100,00	0,06300	1,00	0,06300
02	Svislé konstrukce	S	0,15000	100,00	0,15000	1,00	0,15000
03	Stropy	S	0,08200	100,00	0,08200	1,00	0,08200
04	Zastřešení mimo krytinu	S	0,06100	100,00	0,06100	1,00	0,06100
05	Krytiny střech	S	0,02700	100,00	0,02700	1,00	0,02700
06	Klempířské konstrukce	S	0,00600	100,00	0,00600	1,00	0,00600
07	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,07100	100,00	0,07100	1,00	0,07100
08	Úpravy vnějších povrchů	S	0,03200	100,00	0,03200	1,00	0,03200
09	Vnitřní obklady keramické	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
10	Schody	S	0,02800	100,00	0,02800	1,00	0,02800
11	Dveře	S	0,03800	100,00	0,03800	1,00	0,03800
12	Vrata	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	S	0,05900	100,00	0,05900	1,00	0,05900
14	Povrchy podlah	S	0,03300	100,00	0,03300	1,00	0,03300
15	Vytápění	S	0,04900	100,00	0,04900	1,00	0,04900
16	Elektroinstalace	S	0,05800	100,00	0,05800	1,00	0,05800
17	Bleskosvod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	S	0,03300	100,00	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	S	0,03200	100,00	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
21	Ohřev teplé vody	S	0,02200	100,00	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	C	0,01800	100,00	0,01800	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	S	0,04300	100,00	0,04300	1,00	0,04300
24	Výtahy	C	0,01400	100,00	0,01400	0,00	0,00000

25	Ostatní	S	0,04400	100,00	0,04400	1,00	0,04400
26	Instalační prefabrik. jádra	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
	Celkem		1,00000		1,00000		0,96800

$K_4 = 0,96800$

Koeficient  $K_5$  určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelům a více:  $K_5 = 0,90000$

Koeficient  $K_i$  určen dle přílohy č.41: SKP 4621191.2: CZ-CC 113012:  $K_i = 2,66100$

#### Opotřebení stavby metodou lineární

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2023
Rok kolaudace	1923
Stáří - S (roky)	100
Celková životnost - Z (roky)	150
Zbytková životnost Z - S (roky)	50

Opotřebení  $O = 100 * S / Z$

$O = 100 * 100 / 150 = 66,667 \%$

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T$  určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby  $I_P$  určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s	0,05

7	Osobní hromadná doprava	III.	možností parkování na pozemku Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy  $I_p = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_p = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$$

Koeficient úpravy pro cenu stavby  $pp = I_T * I_p$

$$pp = 1,000 * 0,715 = 0,715$$

### Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.8

Typ G Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.:  $ZC = 2\,710 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$

$$ZCU = 2\,710 * 0,93900 * 0,95734 * 0,83571 * 0,96800 * 0,90000 * 2,66100 = 4\,719,75 \text{ Kč/m}^3$$

obestavěného prostoru

Výchozí cena  $VC = ZCU * OP$

$$VC = 4\,719,75 * 2\,733,97 = 12\,903\,655 \text{ Kč}$$

Cena stavby nákladově  $CS_N = VC * (1 - O / 100)$

$$CS_N = 12\,903\,655 * (1 - 66,667 / 100) = 4\,301\,175 \text{ Kč}$$

Cena stavby  $CS = CS_N * pp$

$$CS = 4\,301\,175 * 0,715 = 3\,075\,340$$

### Budova č.p. 105 - celkem:

Zjištěná cena	3 075 340 Kč
---------------	--------------

### M.1.6. Budova č.p. 106

Ocenění nákladovým způsobem podle § 12

#### Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha - ZP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	$26.20 * 15.57 - 4.00 * 3.00 * 2 + 2.20 * 5.80$	396,69

Zastavěná plocha ZP = 396,69 m<sup>2</sup>



Podlahová plocha - PP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Podlahová plocha 1.PP	2.50*1.68+1.81*2.43+1.81*22.20+3.30*5.65+3.03*5.65+3.45*5.65+2.70*5.65+3.34*5.65+3.02*5.65+3.39*5.65+5.75*5.71+4.00*2.60+2.21*1.60+2.21*2.60+5.72*2.67+5.72*2.76	257,95
Podlahová plocha 1.NP	5.82*3.49+5.82*3.56+5.82*3.76+5.82*2.99+5.82*7.40+5.80*3.49+1.93*8.61+5.91*6.10+3.00*1.98+3.00*4.40+1.93*11.20+1.75*2.27+1.75*2.10+1.46*1.27+1.27*0.80+1.02*1.27+1.27*0.86+2.92*5.83+0.90*1.40+0.90*1.44+3.94*2.94+2.94*1.69	286,09
Podlahová plocha 2.NP	5.82*3.49+5.82*3.56+5.82*3.76+5.82*2.99+5.82*3.80+5.82*3.50+5.82*3.49+1.93*16.30+1.93*8.47+5.91*3.05+1.76*3.00+3.82*3.00+1.98*3.00+1.14*1.00+1.15*1.00+2.36*1.87+2.20*5.40+0.80*1.30*2+0.80*1.10+2.41*1.52+2.88*1.36+2.92*4.37+2.99*5.83	290,94
Podlahová plocha podkroví	1.00*1.79+2.79*1.90+2.05*2.78+8.22*6.38+8.22*5.45+1.95*2.02+(11.00*14.50-2.50*2.50)*0.1	129,30

Podlahová plocha PP = 964,28 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor - OP

Část stavby	Počet	ZP (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	OP (m <sup>3</sup> )
Spodní stavba (26.20*15.57-4.00*3.00*2+2.20*5.80)*3.48	1			1 380,50
Vrchní stavba 1.NP (26.20*15.57-4.00*3.00*2+2.20*5.80)*4.5	1			1 785,12
Vrchní stavba 2.NP (26.20*15.57-4.00*3.00*2)*4.5	1			1 727,70
Zastřešení 12.60*5.96/2*26.20+7.20*3.60/2*4.30*2	1			1 095,21
Celkem				5 988,53

Soustava koeficientů

Koeficient  $K_1$  určen dle přílohy č.10: konstrukce 1 zděné:  $K_1 = 0,93900$

Koeficient  $K_2 = 0,92 + 6,60 / PZP$

Koeficient  $K_3 = 0,30 + 2,10 / v_p$

Výpočet průměrné zastavěné plochy PZP a výšky podlaží  $v_p$

Podlaží / Část	Počet	ZP (m <sup>2</sup> )	vč (m)	v (m)	ZP*v (m <sup>3</sup> )
zastavěná plocha 1.PP	1	396,69	0,00	3,48	1 380,48
zastavěná plocha 1.NP	1	396,69	0,00	4,50	1 785,11
zastavěná plocha 2.NP	1	383,93	0,00	4,50	1 727,69
Součet	3	1 177,31			4 893,28

Průměrná zastavěná plocha PZP =  $1 177,31 / 3 = 392,44 \text{ m}^2$

$K_2 = 0,92 + 6,60 / 392,44 = 0,93682$

Průměrná výška podlaží  $v_p = 4 893,28 / 1 177,31 = 4,16 \text{ m}$

$K_3 = 0,3 + 2,10 / 4,16 = 0,80481$

Koeficient  $K_4$  určen dle přílohy č.21 tabulky č.1

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy včetně zemních prací	S	0,06300	100,00	0,06300	1,00	0,06300

02	Svislé konstrukce	S	0,15000	100,00	0,15000	1,00	0,15000
03	Stropy	S	0,08200	100,00	0,08200	1,00	0,08200
04	Zastřešení mimo krytinu	S	0,06100	100,00	0,06100	1,00	0,06100
05	Krytiny střech	S	0,02700	100,00	0,02700	1,00	0,02700
06	Klempířské konstrukce	S	0,00600	100,00	0,00600	1,00	0,00600
07	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,07100	100,00	0,07100	1,00	0,07100
08	Úpravy vnějších povrchů	S	0,03200	100,00	0,03200	1,00	0,03200
09	Vnitřní obklady keramické	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
10	Schody	S	0,02800	100,00	0,02800	1,00	0,02800
11	Dveře	S	0,03800	100,00	0,03800	1,00	0,03800
12	Vrata	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	S	0,05900	100,00	0,05900	1,00	0,05900
14	Povrchy podlah	S	0,03300	100,00	0,03300	1,00	0,03300
15	Vytápění	S	0,04900	100,00	0,04900	1,00	0,04900
16	Elektroinstalace	S	0,05800	100,00	0,05800	1,00	0,05800
17	Bleskosvod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	S	0,03300	100,00	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	S	0,03200	100,00	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
21	Ohřev teplé vody	S	0,02200	100,00	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	S	0,01800	100,00	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	S	0,04300	100,00	0,04300	1,00	0,04300
24	Výtahy	C	0,01400	100,00	0,01400	0,00	0,00000
25	Ostatní	S	0,04400	100,00	0,04400	1,00	0,04400
26	Instalační prefabrik. jádra	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
	Celkem		1,00000		1,00000		0,98600

$K_4 = 0,98600$

Koeficient  $K_5$  určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více:  $K_5 = 0,90000$

Koeficient  $K_i$  určen dle přílohy č.41: SKP 4621191.2: CZ-CC 113012:  $K_i = 2,66100$

### Opotřebení stavby metodou analytickou

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2023
Rok kolaudace	1923
Stáří - S (roky)	100
Celková životnost - Z (roky)	150
Zbytková životnost Z - S (roky)	50

Tabulka opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení

Pol	Konstrukce a vybavení	Podíl 3	Podíl A	Stáří	Život	Opotř.	Př.opotř.
01	Základy včetně zemních prací	0,06300	0,06389	100	150	0,66667	0,04259
02	Svislé konstrukce	0,15000	0,15213	100	150	0,66667	0,10142
03	Stropy	0,08200	0,08316	100	150	0,66667	0,05544
04	Zastřešení mimo krytinu	0,06100	0,06187	100	150	0,66667	0,04125
05	Krytiny střech	0,02700	0,02738	51	100	0,51000	0,01396
06	Klempířské konstrukce	0,00600	0,00609	51	100	0,51000	0,00311
07	Úpravy vnitřních povrchů	0,07100	0,07201	100	100	1,00000	0,07201
08	Úpravy vnějších povrchů	0,03200	0,03245	100	100	1,00000	0,03245
09	Vnitřní obklady keramické	0,03100	0,03144	51	100	0,51000	0,01603
10	Schody	0,02800	0,02840	100	150	0,66667	0,01893
11	Dveře	0,03800	0,03854	100	100	1,00000	0,03854
12	Vrata	0,00000	0,00000	100	100	1,00000	0,00000
13	Okna	0,02950	0,02992	100	100	1,00000	0,02992

13	Okna	0,02950	0,02992	21	100	0,21000	0,00628
14	Povrchy podlah	0,03300	0,03347	100	100	1,00000	0,03347
15	Vytápění	0,04900	0,04970	21	100	0,21000	0,01044
16	Elektroinstalace	0,05800	0,05882	100	100	1,00000	0,05882
17	Bleskosvod	0,00300	0,00304	100	100	1,00000	0,00304
18	Vnitřní vodovod	0,03300	0,03347	7	100	0,07000	0,00234
19	Vnitřní kanalizace	0,03200	0,03245	7	100	0,07000	0,00227
20	Vnitřní plynovod	0,00300	0,00304	21	100	0,21000	0,00064
21	Ohřev teplé vody	0,02200	0,02231	7	100	0,07000	0,00156
22	Vybavení kuchyní	0,01800	0,01826	21	100	0,21000	0,00383
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	0,04300	0,04361	7	100	0,07000	0,00305
24	Výtahy	0,00000	0,00000	100	100	1,00000	0,00000
25	Ostatní	0,04400	0,04462	100	100	1,00000	0,04462
26	Instalační prefabrik. jádra	0,00000	0,00000	100	100	1,00000	0,00000
	Celkem	0,98600	1,00000				0,63601

Opotřebenění  $O = \text{Suma}((B / C) * 100 * A) = 63,601 \%$

Vysvětlivky: B = skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení (sl. Stáří)

C = předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení (sl. Život)

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T$  určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby  $I_P$  určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s	0,05

7	Osobní hromadná doprava	III.	možností parkování na pozemku Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy  $I_p = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_p = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$$

Koeficient úpravy pro cenu stavby  $pp = I_T * I_p$

$$pp = 1,000 * 0,715 = 0,715$$

### Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.8

Typ G Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.: ZC = 2 710 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Základní cena upravená ZCU = ZC \* K<sub>1</sub> \* K<sub>2</sub> \* K<sub>3</sub> \* K<sub>4</sub> \* K<sub>5</sub> \* K<sub>i</sub>

$$ZCU = 2 710 * 0,93900 * 0,93682 * 0,80481 * 0,98600 * 0,90000 * 2,66100 = 4 530,53 \text{ Kč/m}^3$$

obestavěného prostoru

Výchozí cena VC = ZCU \* OP

$$VC = 4 530,53 * 5 988,53 = 27 131 215 \text{ Kč}$$

Cena stavby nákladově CS<sub>N</sub> = VC \* (1 - O / 100)

$$CS_N = 27 131 215 * (1 - 63,601 / 100) = 9 875 491 \text{ Kč}$$

Cena stavby CS = CS<sub>N</sub> \* pp

$$CS = 9 875 491 * 0,715 = 7 060 976$$

### Budova č.p. 106 - celkem:

Zjištěná cena	7 060 976 Kč
---------------	--------------

### M.1.7. Stavba na pozemku p.č. 141

Ocenění nákladovým způsobem podle § 12

### Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha - ZP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	4.30*13.95+0.7*5.50+13.95*2.70+3.40*5.50	120,20

Zastavěná plocha ZP = 120,20 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha - PP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	108	108,00

Podlahová plocha PP = 108,00 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor - OP

Část stavby	Počet	ZP (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	OP (m <sup>3</sup> )
Vrchní stavba (4.30*13.95+0.7*5.50)*3.20+4.30*2.30/2*13.95+5.50*2.30/2*1.9+5.50*2.30/3+(13.95*2.70*2.6+2.70*1.30/2*13.95)+(3.40*5.50*2.20+3.40*0.9/2*5.50)	1			461,46
Celkem				461,46

Soustava koeficientů

Koeficient  $K_1$  určen dle přílohy č.10: konstrukce 1 zděné:  $K_1 = 0,93900$

Koeficient  $K_2 = 0,92 + 6,60 / PZP$

Koeficient  $K_3 = 0,30 + 2,10 / v_p$

Výpočet průměrné zastavěné plochy PZP a výšky podlaží  $v_p$

Podlaží / Část	Počet	ZP (m <sup>2</sup> )	vč (m)	v (m)	ZP*v (m <sup>3</sup> )
1.NP	1	120,20	0,00	3,20	384,64
Součet	1	120,20			384,64

Průměrná zastavěná plocha PZP = 120,20 / 1 = 120,20 m<sup>2</sup>

$K_2 = 0,92 + 6,60 / 120,20 = 0,97491$

Průměrná výška podlaží  $v_p = 384,64 / 120,20 = 3,20$  m

$K_3 = 0,3 + 2,10 / 3,20 = 0,95625$

Koeficient  $K_4$  určen dle přílohy č.21 tabulky č.1

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy včetně zemních prací	S	0,13200	100,00	0,13200	1,00	0,13200
02	Svislé konstrukce	S	0,30400	100,00	0,30400	1,00	0,30400
03	Stropy	S	0,13800	100,00	0,13800	1,00	0,13800
04	Zastřešení mimo krytinu	S	0,07000	100,00	0,07000	1,00	0,07000
05	Krytiny střech	S	0,02900	100,00	0,02900	1,00	0,02900
06	Klempířské konstrukce	S	0,00700	100,00	0,00700	1,00	0,00700
07	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,04200	100,00	0,04200	1,00	0,04200
08	Úpravy vnějších povrchů	S	0,02900	100,00	0,02900	1,00	0,02900
09	Vnitřní obklady keramické	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	S	0,01800	100,00	0,01800	1,00	0,01800
11	Dveře	S	0,02400	100,00	0,02400	1,00	0,02400
12	Vrata	S	0,03000	100,00	0,03000	1,00	0,03000
13	Okna	S	0,03400	100,00	0,03400	1,00	0,03400
14	Povrchy podlah	S	0,02900	100,00	0,02900	1,00	0,02900
15	Vytápění	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
16	Elektroinstalace	S	0,05800	100,00	0,05800	1,00	0,05800
17	Bleskosvod	S	0,00400	100,00	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000

21	Ohřev teplé vody	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
24	Výtahy	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
25	Ostatní	C	0,05200	100,00	0,05200	0,00	0,00000
26	Instalační prefabrik. jádra	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
	Celkem		1,00000		1,00000		0,94800

$$K_4 = 0,94800$$

Koeficient  $K_5$  určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelům a více:  $K_5 = 0,90000$

Koeficient  $K_i$  určen dle přílohy č.41: SKP 4621132.1: CZ-CC 1252:  $K_i = 2,71500$

### Opotřebení stavby metodou lineární

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2023
Rok kolaudace	1923
Stáří - S (roky)	100
Celková životnost - Z (roky)	150
Zbytková životnost Z - S (roky)	50

$$\text{Opotřebení } O = 100 * S / Z$$

$$O = 100 * 100 / 150 = 66,667 \%$$

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T$  určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$$

$$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby  $I_P$  určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. síť	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00

	obce		nebo obec bez sítě	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy  $I_p = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_p = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$$

Koeficient úpravy pro cenu stavby  $pp = I_T * I_p$

$$pp = 1,000 * 0,715 = 0,715$$

### Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.8

Typ S Budovy pro skladování a manipulaci:  $ZC = 2\,231 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru

Základní cena upravená ZCU =  $ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$

$$ZCU = 2\,231 * 0,93900 * 0,97491 * 0,95625 * 0,94800 * 0,90000 * 2,71500 = 4\,523,99 \text{ Kč/m}^3$$

obestavěného prostoru

Výchozí cena VC =  $ZCU * OP$

$$VC = 4\,523,99 * 461,46 = 2\,087\,640 \text{ Kč}$$

Cena stavby nákladově  $CS_N = VC * (1 - O / 100)$

$$CS_N = 2\,087\,640 * (1 - 66,667 / 100) = 695\,873 \text{ Kč}$$

Cena stavby CS =  $CS_N * pp$

$$CS = 695\,873 * 0,715 = 497\,549$$

**Stavba na pozemku p.č. 141 - celkem:**

Zjištěná cena	497 549 Kč
---------------	------------

### M.1.8. Přípojky inženýrských sítí

**Ocenění nákladovým způsobem podle § 18**

**Výměry pro ocenění - výchozí cena**

Základní cena ZC určena dle přílohy č.17

Výchozí cena VC =  $ZC * \text{výměra}$

Pol	Popis	Výměra	M.j.	ZC (Kč)	VC (Kč)
1.1.2	Přípojka vody DN 40 mm - potrubí ocelové	8,50	m	360	3 060

2.1.4.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí plastové	54,00	m	1 555	83 970
2.1.4.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí plastové	1,00	m	1 555	1 555
	Celkem				88 585

**Soustava koeficientů - výchozí cena upravená**

Koeficient  $K_5$  určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více:

Koeficient  $K_i$  určen dle přílohy č.41

Výchozí cena upravená  $VCU = VC * K_5 * K_i$

Pol	Popis	VC (Kč)	$K_5$	$K_i$	VCU (Kč)
1.1.2	Přípojka vody DN 40 mm - potrubí ocelové	3 060	0,90000	3,07000	8 455
2.1.4.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí plastové	83 970	0,90000	3,01900	228 155
2.1.4.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí plastové	1 555	0,90000	3,01900	4 225
	Celkem	88 585			240 835

**Opotřebení stavby metodou lineární - zjištěná cena**

Zjištěná cena  $C = VCU * (1 - O / 100)$

Pol	Popis	VCU (Kč)	S	Z	Opotřebení (%)	Zjištěná cena (Kč)
1.1.2	Přípojka vody DN 40 mm - potrubí ocelové	8 455	30	60	50,000	4 228
2.1.4.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí plastové	228 155	1	100	1,000	225 873
2.1.4.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí plastové	4 225	1	100	1,000	4 183
	Celkem	240 835			2,720	234 284

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T$  určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	$T_i$
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby  $I_P$  určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	$P_i$
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10



3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy  $I_p = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_p = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$$

Koeficient úpravy pro cenu stavby  $pp = I_T * I_p$

$$pp = 1,000 * 0,715 = 0,715$$

#### Výpočet ceny - rekapitulace

Výchozí cena VC = 88 585 Kč

Výchozí cena upravená VCU = 240 835 Kč

Cena stavby nákladově  $CS_N = 234 284$  Kč

Cena stavby  $CS = CS_N * pp$

$$CS = 234 284 * 0,715 = 167 513$$

#### Přípojky inženýrských sítí - celkem:

Zjištěná cena	167 513 Kč
---------------	------------

#### M.1.9. Přípojka plynu

##### Ocenění nákladovým způsobem podle § 18

##### Výměra pro ocenění

Výměra  $V = 9,00$  m

##### Soustava koeficientů

Koeficient  $K_5$  určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více:  $K_5 = 0,90000$

Koeficient  $K_i$  určen dle přílohy č.41:  $K_i = 2,98400$

##### Opotřebení stavby metodou lineární

Stáří -  $S$  (roky) = 30

Celková životnost - Z (roky) = 50

Zbytková životnost Z - S (roky) = 20

Opotřebaení  $O = 100 * S / Z$

$O = 100 * 30 / 50 = 60,000 \%$

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T$  určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby  $I_P$  určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. síť obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_p = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$$

Koeficient úpravy pro cenu stavby pp =  $I_T * I_p$

$$pp = 1,000 * 0,715 = 0,715$$

### Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.17

Pol. 4.1 Plynová přípojka do DN 40: ZC = 305 Kč/m

Výchozí cena VC = ZC \* V

$$VC = 305 * 9,00 = 2 745 \text{ Kč}$$

Výchozí cena upravená VCU = VC \*  $K_5$  \*  $K_i$

$$VCU = 2 745 * 0,90000 * 2,98400 = 7 372 \text{ Kč}$$

Cena stavby nákladově CS<sub>N</sub> = VCU \* (1 - O / 100)

$$CS_N = 7 372 * (1 - 60,000 / 100) = 2 949 \text{ Kč}$$

Cena stavby CS = CS<sub>N</sub> \* pp

$$CS = 2 949 * 0,715 = 2 109$$

### Přípojka plynu - celkem:

Zjištěná cena	2 109 Kč
---------------	----------

### M.1.10. Přípojka elektro

#### Ocenění nákladovým způsobem podle § 18

#### Výměra pro ocenění

Výměra V = 9,00 m

#### Soustava koeficientů

Koeficient K<sub>5</sub> určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více:  $K_5 = 0,90000$

Koeficient K<sub>i</sub> určen dle přílohy č.41:  $K_i = 2,85900$

#### Opotřebení stavby metodou lineární

Stáří - S (roky) = 50

Celková životnost - Z (roky) = 60

Zbytková životnost Z - S (roky) = 10

Opotřebení O = 100 \* S / Z

$$O = 100 * 50 / 60 = 83,333 \%$$

Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo	0,00

3	Změny v okolí	II.	jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Bez dalších vlivů	1,00
7	Význam obce	-	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$$

$$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby  $I_P$  určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$$

$$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$$

$$\text{Koeficient úpravy pro cenu stavby } pp = I_T * I_P$$

$$pp = 1,000 * 0,715 = 0,715$$

### Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.17

Pol. 3.1.6 Přípojka elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní: ZC = 195 Kč/m

$$\text{Výchozí cena VC} = ZC * V$$

$$VC = 195 * 9,00 = 1 755 \text{ Kč}$$

$$\text{Výchozí cena upravená VCU} = VC * K_5 * K_i$$

$$VCU = 1 755 * 0,90000 * 2,85900 = 4 516 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladově } CS_N = VCU * (1 - O / 100)$$

$$CS_N = 4\,516 * (1 - 83,333 / 100) = 753 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby } CS = CS_N * pp$$

$$CS = 753 * 0,715 = 538$$

**Přípojka elektro - celkem:**

Zjištěná cena	538 Kč
---------------	--------

**M.1.11. Zpevněné plochy - chodníky**

**Ocenění nákladovým způsobem podle § 18**

**Výměra pro ocenění**

$$\text{Výměra } V = 26+349+248 = 623,00 \text{ m}^2$$

**Soustava koeficientů**

Koeficient  $K_5$  určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více:  $K_5 = 0,90000$

Koeficient  $K_i$  určen dle přílohy č.41:  $K_i = 2,92200$

**Opotřebení stavby metodou lineární**

$$\text{Stáří - } S \text{ (roky)} = 60$$

$$\text{Celková životnost - } Z \text{ (roky)} = 60$$

$$\text{Zbytková životnost } Z - S \text{ (roky)} = 0$$

$$\text{Opotřebení } O = 100 * S / Z$$

$$O = 100 * 60 / 60 = 100,000 \%$$

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T$  určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$$

$$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby  $I_p$  určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
------	-------------	-------	-----------------	----

1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy  $I_p = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_p = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$$

Koeficient úpravy pro cenu stavby  $pp = I_r * I_p$

$$pp = 1,000 * 0,715 = 0,715$$

### Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.17

Pol. 8.4.1 Plochy zpev.s povrchem asfalt. tl.30 mm, podklad šterkopísek:  $ZC = 270 \text{ Kč/m}^2$

Výchozí cena  $VC = ZC * V$

$$VC = 270 * 623,00 = 168\,210 \text{ Kč}$$

Výchozí cena upravená  $VCU = VC * K_5 * K_i$

$$VCU = 168\,210 * 0,90000 * 2,92200 = 442\,359 \text{ Kč}$$

Cena stavby nákladově  $CS_N = VCU * (1 - O / 100)$

$$CS_N = 442\,359 * (1 - 100,000 / 100) = 0 \text{ Kč}$$

Cena stavby  $CS = CS_N * pp$

$$CS = 66\,354 * 0,715 = 47\,443$$

**Zpevněné plochy - chodníky - celkem:**

Zjištěná cena	47 443 Kč
---------------	-----------

### M.1.12. Zpevněné plochy - parkování

Ocenění nákladovým způsobem podle § 18

Výměra pro ocenění

$$\text{Výměra } V = 525,00 \text{ m}^2$$

**Soustava koeficientů**

Koeficient  $K_s$  určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více:  $K_s = 0,90000$

Koeficient  $K_i$  určen dle přílohy č.41:  $K_i = 2,92200$

**Opotřebení stavby metodou lineární**

Stáří - S (roky) = 1

Celková životnost - Z (roky) = 20

Zbytková životnost Z - S (roky) = 19

Opotřebení O =  $100 * S / Z$

$O = 100 * 1 / 20 = 5,000 \%$

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T$  určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	$T_i$
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby  $I_p$  určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	$P_i$
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného	0,00

8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	pozemku Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy  $I_p = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_p = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$$

Koeficient úpravy pro cenu stavby  $pp = I_T * I_p$

$$pp = 1,000 * 0,715 = 0,715$$

### Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.17

Pol. 8.1.1 Plochy zpevněné s povrchem prašným škvárové tl. do 150 mm: ZC = 45 Kč/m<sup>2</sup>

Výchozí cena VC = ZC \* V

$$VC = 45 * 525,00 = 23\ 625\ \text{Kč}$$

Výchozí cena upravená VCU = VC \* K<sub>5</sub> \* K<sub>i</sub>

$$VCU = 23\ 625 * 0,90000 * 2,92200 = 62\ 129\ \text{Kč}$$

Cena stavby nákladově CS<sub>N</sub> = VCU \* (1 - O / 100)

$$CS_N = 62\ 129 * (1 - 5,000 / 100) = 59\ 023\ \text{Kč}$$

Cena stavby CS = CS<sub>N</sub> \* pp

$$CS = 59\ 023 * 0,715 = 42\ 201$$

**Zpevněné plochy - parkování - celkem:**

Zjištěná cena	42 201 Kč
---------------	-----------

### M.1.13. Oplocení

Ocenění nákladovým způsobem podle § 18

Výměry pro ocenění - výchozí cena

Základní cena ZC určena dle přílohy č.17

Výchozí cena VC = ZC \* výměra

Pol	Popis	Výměra	M.j.	ZC (Kč)	VC (Kč)
14.5	Vrata plotová vč. sloupků ocelová s výplní z drát. pletiva	1,00	kus	3 420	3 420
14.6	Vrata plotová včetně sloupků ocelová plechová n. z profilů	2,00	kus	3 700	7 400
14.3	Vrátka plotová včetně sloupků ocelová plechová n. z profilů	1,00	kus	1 600	1 600
13.9	Plot zděný tl. nad 30 cm	2,64	m3	3 750	9 900
13.3.1	Plot z kovových profilů, zděné sloupky, betonový základ	167,40	m2	840	140 616
	Celkem				162 936

**Soustava koeficientů - výchozí cena upravená**

Koeficient K<sub>5</sub> určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K<sub>5</sub> = 0,90000

Koeficient K<sub>i</sub> určen dle přílohy č.41: K<sub>i</sub> = 2,69300

Výchozí cena upravená VCU = VC \* K<sub>5</sub> \* K<sub>i</sub>

$$VCU = 162\ 936 * 0,90000 * 2,69300 = 458\ 650\ \text{Kč}$$



**Opotřebení stavby metodou lineární - zjištěná cena**

Zjištěná cena  $C = VCU * (1 - O / 100)$

Pol	Popis	VCU (Kč)	S	Z	Opotřebení (%)	Zjištěná cena (Kč)
14.5	Vrata plotová vč. sloupků ocelová s výplní z drát. pletiva	8 289	1	30	3,333	8 013
13.9	Plot zděný tl. nad 30 cm	27 951	0	60	0,000	27 951
13.3.1	Plot z kovových profilů, zděné sloupky, betonový základ	397 001	0	40	0,000	397 001
14.6	Vrata plotová včetně sloupků ocelová plechová n. z profilů	20 892	0	30	0,000	20 892
14.3	Vrátka plotová včetně sloupků ocelová plechová n. z profilů	4 517	0	30	0,000	4 517
	<b>Celkem</b>	<b>458 650</b>			<b>0,060</b>	<b>458 374</b>

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T$  určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby  $I_P$  určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a	0,00

8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy  $I_p = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$I_p = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$

Koeficient úpravy pro cenu stavby  $pp = I_T * I_p$

$pp = 1,000 * 0,715 = 0,715$

### Výpočet ceny - rekapitulace

Výchozí cena VC = 162 936 Kč

Výchozí cena upravená VCU = 458 650 Kč

Cena stavby nákladově  $CS_N = 458 374$  Kč

Cena stavby  $CS = CS_N * pp$

$CS = 458 374 * 0,715 = 327 737$

### Oplocení - celkem:

Zjištěná cena	327 737 Kč
---------------	------------

### Rekapitulace majetku

Název	Zjištěná cena (Kč)
Pozemky	11 622 617
Budova č.p. 187	16 422 942
Stavba garáže na pozemku p.č. 127	651 040
Stavba přístřešků a garáží na pozemku p.č. 127	663 435
Budova č.p. 105	3 075 340
Budova č.p. 106	7 060 976
Stavba na pozemku p.č. 141	497 549
Přípojky inženýrských sítí	167 513
Přípojka plynu	2 109
Přípojka elektro	538
Zpevněné plochy - chodníky	47 443
Zpevněné plochy - parkování	42 201
Oplocení	327 737
<b>Celkem</b>	<b>40 581 440</b>

### Souhrnná rekapitulace

Název majetku	Zjištěná cena (Kč)
<b>Celkem</b>	<b>40 581 440</b>

Zjištěná cena

**40 581 440 Kč**

**Čtyřicetmilionůpětsetosmdesátjednatisícčtyřistačtyřicet korun českých**

## 4.2. POSUDEK - CENA OBVYKLÁ

### 4.3. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI ANALÝZE DAT

#### 4.3.1. OCENĚNÍ MAJETKU – TEORETICKÁ VÝCHODISKA

Cílem ocenění je stanovit obvyklou cenu nemovitého majetku, tzn. stanovit takovou hodnotu, kterou by byl ochoten zaplatit potenciální kupující na základě tržních očekávání na konkurenčním trhu. Ocenění bude provedeno na základě veřejně dostupných podkladů, podkladů poskytnutých zadavatelem a na základě řádně odůvodněných odhadů a úsudků provedených znalcem.

#### Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona 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 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 ze sjednaných cen porováním.

#### 4.3.2. VLASTNÍ VÝBĚR METODY – POPIS METOD OCENĚNÍ A VÝBĚR POUŽITÝCH METOD

Při stanovení indikace obvyklé ceny majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, výnosovou a nákladovou.

**Porovnávací metoda** analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacené nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované obvyklé ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

**Výnosová metoda** analyzuje obvyklou cenu na základě budoucích výnosů z vlastnictví. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním nebo kapitalizací výnosu odpovídající kapitalizační mírou.

**Nákladová metoda** analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato částka může být snížena o opotřebení nebo jiné znehodnocení.

#### Výběr metod

Pro stanovení ceny obvyklé byla použita porovnávací metoda.

Vzhledem k nekomerčnímu využití budov k datu ocenění (školy a zázemí pro školy), kdy budovy negenerují výnos, není použita výnosová metoda.

### **Porovnávací metoda**

Pro porovnání byly použity informace z kupních smluv uložených ve sbírce listin katastrálního úřadu, které se týkají srovnatelných nemovitostí v blízkém okolí. Byly použity kupní smlouvy obdobných nemovitostí jako je oceňovaná.

Kupní smlouvy použité pro ocenění jsou označeny číslem řízení, pod kterými je lze vyhledat v „Dálkovém přístupu do Katastru nemovitostí“ na stránkách [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

### **4.3.3. METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ POROVNÁNÍM**

Postup výpočtu porovnání je následující:

1. Získání informací o kupních smlouvách pro srovnatelné nemovitosti, které svými základními parametry odpovídají oceňovaným nemovitostem (zejména lokalita, velikost, využití, dostupnost, typ nemovitosti, technický stav)
2. Převod zjištěné ceny srovnávaných nemovitostí na 1 m<sup>2</sup> plochy
3. Korekce ceny na srovnatelnou základnu
4. Případná korekce ceny z důvodu změny cenové hladiny mezi datem ocenění a zjištěným datem transakce porovnávané nemovitosti. Pro změnu cenové hladiny je možno použít např. HB index, který vydává Hypoteční banka
5. Zohlednění kvalitativních vlastností porovnávaných vzorků a oceňované nemovitosti, viz. tabulka porovnání

Tyto parametry korigují rozdíly mezi porovnávanými a oceňovanými nemovitostmi. Odhadované hodnoty koeficientů vychází z toho, zda oceňované nemovitosti jsou v určitých vlastnostech lepší, horší či srovnatelné. Jedná se obvykle o subjektivní odhad znalce podložený praxí a zkušenostmi. Pokud jsou nemovitosti pro porovnání v dané vlastnosti horší než oceňovaná, je koeficientu přiřazena hodnota vyšší než 1, pokud jsou lepší, hodnota je nižší než 1 a pokud jsou srovnatelné, je přiřazena hodnota koeficientu 1.

Cena oceňovaných nemovitostí za m<sup>2</sup> je stanovena jako průměrná hodnota upravených cen vypočtených u jednotlivých srovnávaných nemovitostí.

### **4.4. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT**

#### **4.4.1. POROVNÁVACÍ HODNOTA**

V tabulce jsou uvedeny sjednané ceny obdobných nemovitostí. Tyto ceny jsou upraveny koeficienty, které vyjadřují kvalitativní a kvantitativní odlišnosti vůči oceňované nemovitosti

Vliv nárůstu cen je korigován pomocí HB indexů vydávaných Hypoteční bankou  
Poslední dostupný údaj HB indexu je za 2.Q 2023

Tabulka č. 1 Přehled podlahových ploch

<b>Podlahové plochy celkem</b>	
Podlahové plochy - budova č.p. 187 na pozemku p.č. 127 (škola)	
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
1 606,20	1 606,20
Podlahové plochy - budovy bez č.p. na pozemku p.č. 127 (garáž a přístřešky)	
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
224,09	224,09
Podlahové plochy - budova č.p. 105 na pozemku p.č. 139	
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
462,77	444,79
Podlahové plochy - budova č.p. 106 na pozemku p.č. 141	
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
948,95	819,97
Podlahové plochy - budova bez č.p. na pozemku p.č. 141 (hospodářská stavba)	
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
108,00	108,00
<b>Podlahové plochy celkem</b>	
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
3 350,01	3 203,05
<b>Podlahové plochy škola, kanceláře</b>	
Podlahové plochy - budova č.p. 187 na pozemku p.č. 127 (škola)	
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
1 606,20	1 606,20
Podlahové plochy - budova č.p. 105 na pozemku p.č. 139	
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
462,77	444,79
Podlahové plochy - budova č.p. 106 na pozemku p.č. 141	
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
948,95	819,97
<b>Podlahové plochy škola, kanceláře</b>	
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
3 017,92	2 870,96
<b>Podlahové plochy garáže, hospodářská část, zázemí školy</b>	
Podlahové plochy - budovy bez č.p. na pozemku p.č. 127 (garáž a přístřešky)	
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
224,09	224,09
Podlahové plochy - budova bez č.p. na pozemku p.č. 141 (hospodářská stavba)	
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
108,00	108,00
<b>Podlahové plochy garáže, hospodářská část</b>	
celková podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
332,09	332,09

Pro porovnání byly vybrány prodeje komerčních nemovitostí, které jsou využívány jako občanská vybavenost. Vzhledem k tomu, že nejsou k dispozici nabídky porovnávaných nemovitostí, ani jiný veřejný zdroj, ve kterém by byla uvedena podlahová plocha, je podlahová plocha odhadnuta ze zastavěné plochy stavby

Vzhledem k rozdílnému technickému stavu budovy č.p. 187 a budov č.p. 105, č.p. 106, je provedeno porovnání ve dvou následujících tabulkách (Tab. 1 a Tab. 2) zvláště pro č.p. 187 (Tab. 1) a pro č.p. 105 a č.p. 106 (Tab. 2). Toto rozdělení je provedeno pouze pro účely odlišení technického stavu výše uvedených budov a nelze je použít pro stanovení ceny obvyklé jednotlivých výše uvedených budov. Výměra pozemků je v obou tabulkách (Tab. 1 a Tab. 2) shodná, protože se jedná o funkční celek všech oceňovaných nemovitostí.

Tabulka č. 2 – porovnávací hodnota stavby č.p. 187

základní údaje k nemovitosti								
	nemovitost 1	nemovitost 2	nemovitost 3	nemovitost 4	nemovitost 5	nemovitost 6	nemovitost 7	oceňovaná
k.ú.	Kladno	Kladno	Buštěhrad	Kročehlavy	Kladno	Kladno	Kladno	Středokluky
adresa	Víta Nejedlého	Jana Hory	Náměstí	Na Zelené	Dr. Vrbenského	nám. Jana Masaryka	Ocelárenská	Školní
číslo popisné	1482	1596	8	2351	2040	2735	1793	č.p. 187
typ nemovitosti	komerční	komerční	komerční	komerční	komerční	komerční	komerční	komerční
typ ceny	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	
vkладové řízení	V-4003/2019-203	V-3876/2021-203	V-69/2021-203	V-126/2022-203	V-1891/2022-203	V-7632/2021-203	V-9481/2021-203	
datum prodeje	18/6/2019	25/5/2021	27/1/2021	28/1/2022	30.3.2022	8/9/2021	5/11/2021	
cena	5 000 000	9 900 000	5 000 000	12 000 000	8 700 000	39 000 000	13 500 000	1 606,20
podlahová plocha	270,00	560,00	310,00	670,00	535,00	2 521,00	520,00	12 433,00
plocha pozemku	1 011,00	517,00	3 077,00	1 100,00	1 213,00	1 097,00	346,00	2
podlaží	2	2	2	2	2	2	2	2
plyn	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
veřejný vodovod	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
veřejná kanalizace	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
konstrukce	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná
stav nemovitosti	neuvedeno	před rekonstrukcí	neuvedeno	neuvedeno	neuvedeno	neuvedeno	neuvedeno	neuvedeno
nabídka	ne	ano	ne	ne	ne	ne	ne	ne
odhadovaný stav	před rekonstrukcí		zhoršený	velmi dobrý	velmi dobrý	dobrý	dobrý	
koeficient polohy	0,85	0,85	0,90	0,85	0,85	0,85	0,85	
koeficient možnosti komerčního využití	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	
koeficient opotřebení	1,07	1,07	1,12	1,02	1,02	1,02	1,02	
koeficient velikosti nemovitosti	0,80	0,85	0,80	0,85	0,85	1,05	0,85	
koef. velikosti pozemku	1,10	1,15	1,02	1,10	1,10	1,10	1,15	
Cena odvozená	4 002 000	8 801 000	4 113 000	9 241 000	7 053 000	39 054 000	11 441 000	24 844 505
cena / m2 obytné plochy	14 822	15 716	13 268	13 793	13 183	15 491	22 002	15 468

Tabulka č. 3 – porovnávací hodnota stavby č.p. 105, 106

základní údaje k nemovitosti								
	nemovitost 1	nemovitost 2	nemovitost 3	nemovitost 5	nemovitost 6	nemovitost 7	nemovitost 7	
k.ú.	Kladno	Kladno	Buštěhrad	Kročehlavy	Kladno	Kladno	Kladno	oceňovaná
adresa	Vřta Nejedlého	Jana Hory	Náměstí	Na Zelené	Dr. Vrbenského	nám. Jana Masaryka	Ocelárenská	Středokluky
číslo popisné	1482	1596	8	2351	2040	2735	1793	škola
typ nemovitosti	komerční	komerční	komerční	komerční	komerční	komerční	komerční	č.p. 105 a č.p. 106
typ ceny	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	komerční
vkladové řízení	V- 4003/2019- 203	V- 3876/2021- 203	V-69/2021- 203	V- 126/2022- 203	V- 1891/2022- 203	V- 7632/2021- 203	V- 9481/2021- 203	
datum prodeje	18/6/2019	25/5/2021	27/1/2021	28/1/2022	30.3.2022	8/9/2021	5/11/2021	
cena	5 000 000	9 900 000	5 000 000	12 000 000	8 700 000	39 000 000	13 500 000	
podlahová plocha	270,00	560,00	310,00	670,00	535,00	2 521,00	520,00	1 264,76
plocha pozemku	1 011,00	517,00	3 077,00	1 100,00	1 213,00	1 097,00	346,00	12 433,00
podlaží	2	2	2	2	2	2	2	2
plyn	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
veřejný vodovod	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
veřejná kanalizace	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
konstrukce	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná
stav nemovitosti	neuveдено	před rekonstrukcí	neuveдено	neuveдено	neuveдено	neuveдено	neuveдено	velmi dobrý
nabídka	ne	ano	ne	ne	ne	ne	ne	
odhadovaný stav	před rekonstrukcí		zhoršený	velmi dobrý	velmi dobrý	dobrý	dobrý	
koeficient polohy	0,85	0,85	0,90	0,85	0,85	0,85	0,85	
koeficient možnosti komerčního využití	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	
koeficient opotřebení	1,00	1,00	1,05	0,80	0,80	0,80	1,00	
koeficient velikosti nemovitosti	0,80	0,85	0,80	0,85	0,85	1,05	0,85	
koef. velikosti pozemku	1,10	1,15	1,02	1,10	1,10	1,10	1,15	
Cena odvozená	3 740 000	8 226 000	3 856 000	7 248 000	5 531 000	30 631 000	11 217 000	17 319 545
cena / m2 obytné plochy	13 852	14 689	12 439	10 818	10 338	12 150	21 571	13 694

Tabulka č. 4 Rekapitulace porovnávací hodnoty staveb

Cena obvyklá budovy č.p. 187	24 844 505
Cena obvyklá budovy č.p. 105, 106	17 319 545
Celkem cena obvyklá oceňovaných nemovitostí ve funkčním celku	42 164 050
<b>Cena obvyklá celkem</b>	<b>42 200 000 Kč</b>

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Porovnávací hodnota majetku je cena majetku stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými majetky. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí. Hodnotí se různá hlediska, jako jsou atraktivita lokality, druh a účel využití nemovitostí, velikost a technické parametry. Pro ocenění byly použity uvedené porovnatelné nemovitosti. Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vyhodnoceny ceny nedávno prodaných nemovitostí (informace z archivu znalce, resp. ze sbírky listin katastrálního úřadu). Porovnatelné nemovitosti jsou vyhodnoceny pomocí indexů na základě různých kritérií, jako jsou lokalita a účel využití

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách.

Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.

Výše byla stanovena porovnávací hodnota oceňovaného majetku. Postup výpočtu je uveden výše, použití koeficientů je patrné z tabulky. Výsledná hodnota byla zaokrouhlena.

Na základě teorií uvedených výše konstatuji, že vypočtená porovnávací hodnota je cenou obvyklou tohoto majetku.

### 5.2. KONTROLA POSTUPU

Znalec v souladu s § 52 vyhl. Č. 503/2020 Sb. zkontroloval výběr zdroje dat, jejich sebrání (vytvoření) a zpracování. Dále zkontroloval provedenou analýzu dat, formulaci jejich výsledků a interpretaci těchto výsledků.

Na základě tohoto postupu byla provedena analýza dat, na základě které byla pro ocenění zvolena porovnávací metoda. V rámci posudku pak byl předmětný majetek oceněn pomocí této metody.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ve vlastnictví Středočeského kraje zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ na LV 818 pro obec k.ú. Středokluky: p. č. st. 127, jehož součástí je stavba č.p. 187, p. č. st. 139, jehož součástí je stavba č.p. 105, p. č. st. 141, jehož součástí je stavba č.p. 106, p. č. 53/4, p. č. 53/5, p. č. 53/10, p. č. 53/11, p. č. 53/12, p. č. 53/54.

### 6.2. ODPOVĚĎ

Cena obvyklá nemovitých věcí ve vlastnictví Středočeského kraje zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ na LV 818 pro obec k.ú. Středokluky: p. č. st. 127, jehož součástí je stavba č.p. 187, p. č. st. 139, jehož součástí je stavba č.p. 105, p. č. st. 141, jehož součástí je stavba č.p. 106, p. č. 53/4, p. č. 53/5, p. č. 53/10, p. č. 53/11, p. č. 53/12, p. č. 53/54 je k datu místního šetření stanovena ve výši

**42 200 000,-Kč**

**Slovy: čtyřicetdvamilionydvěstětisíc korun českých**



### **6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST**

Podklady, jejich interpretace a analýza umožnily učinit jednoznačný závěr.

Sdělení zadavatele:

Skutečnost, která by měla vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

Budovy v areálu - vyjma č. p. 187 - jsou vytápěny z plynové kotelny umístěné v budově č. p. 106, rovněž hlavní vodoměr, plynoměr a elektroměr jsou umístěny v části areálu, který by po majetkoprávním jednání nebyl v majetku Středočeského kraje.

Z výše uvedeného vyplývá, že by muselo dojít variantně buď k uzavření smlouvy o poskytování služeb na dodávku vody, elektřiny a vytápění pro severní část areálu, případně ke zpracování studie samostatného vytápění a připojení budovy umístěné na pozemku p. č. st. 305, potažmo i budovy na pozemku p. č. st. 233, vše k. ú. Středokluky, k ostatním inženýrským sítím. V budově č. p. 187 se nachází plynová kotelna, plynoměr i vodoměr. Kotelna slouží pouze pro vytápění objektu č. p. 187.

Odpověď znalce:

Technické řešení vytápění objektů není předmětem znaleckého posudku, návrh řešení vytápění objektů, které nejsou předmětem ocenění není v kompetenci znalce (znalec nemá znalecké oprávnění k návrhu řešení technických záležitostí)

Cena obvyklá je platná k datu místního šetření, konaného dne 20.11.2023

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

## 7. PŘÍLOHY

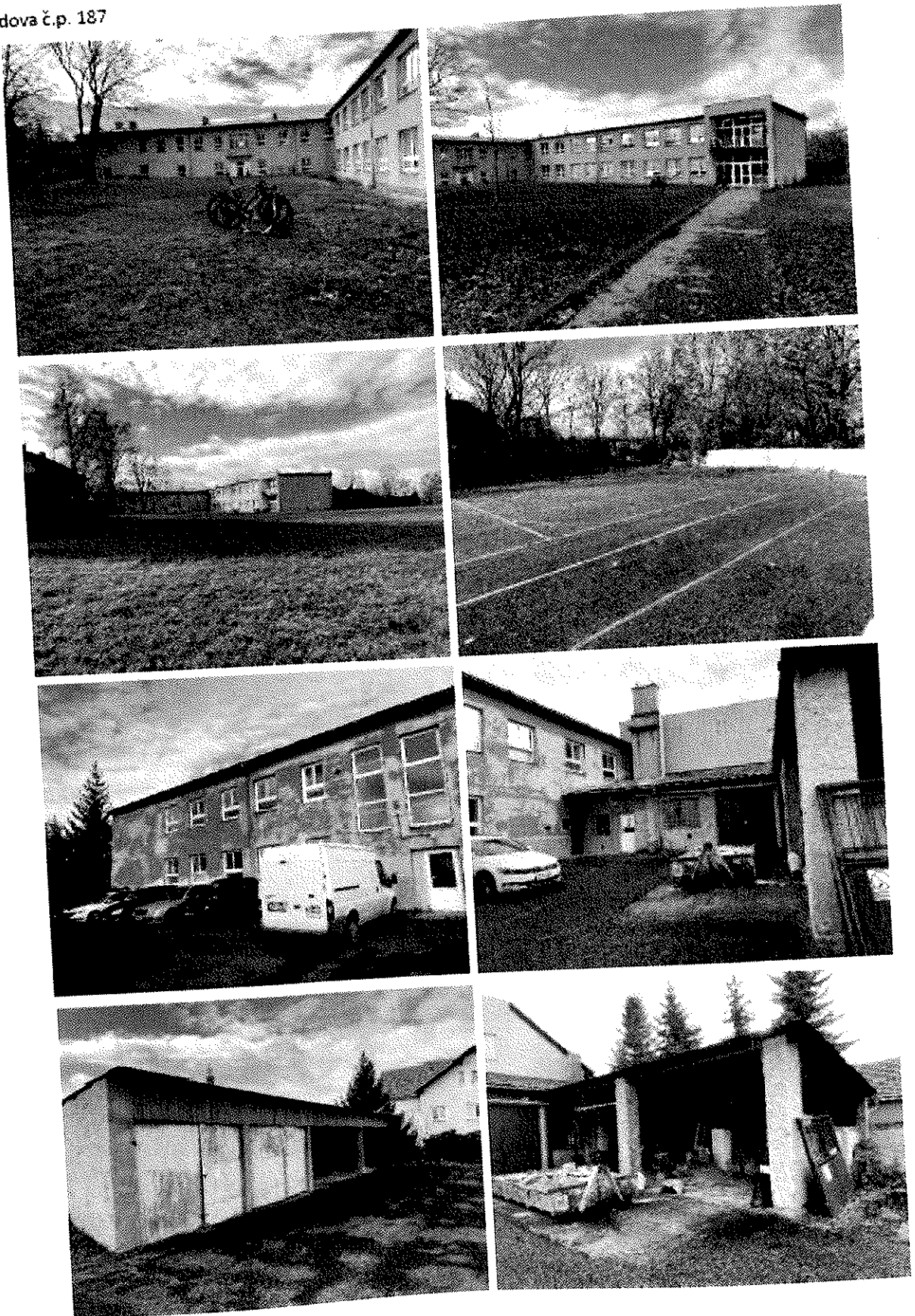
1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.10.2023
3. Geometrický plán

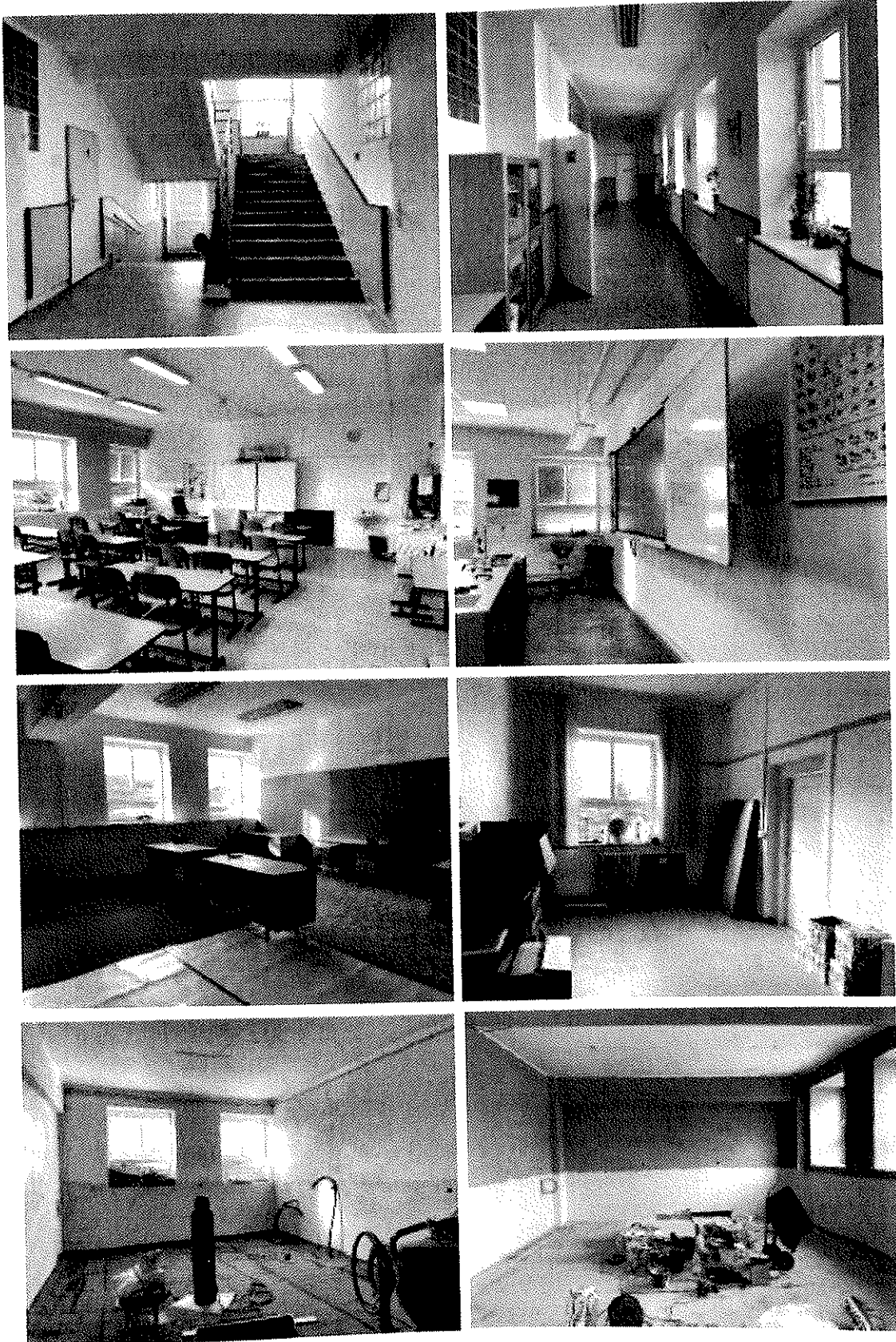


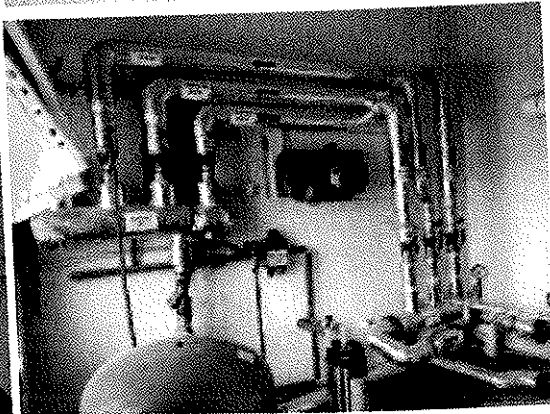
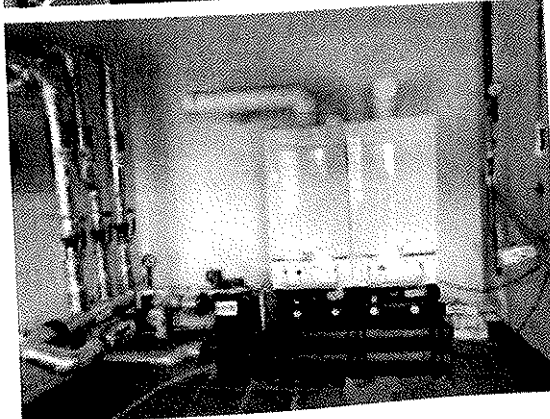
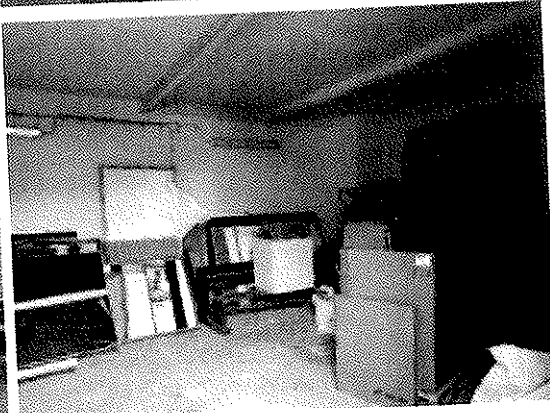
Příloha č. 1

Fotodokumentace

Budova č.p. 187







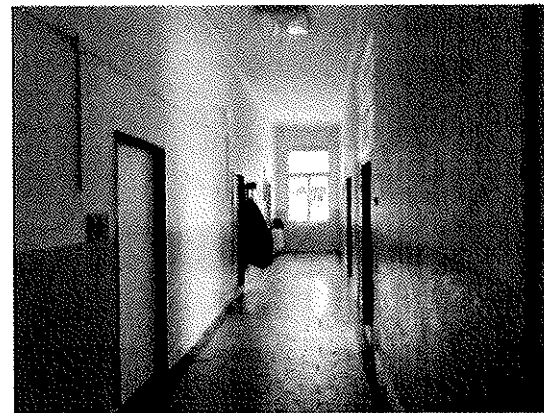
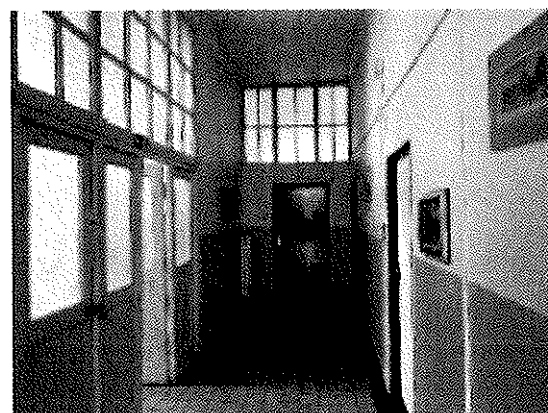
Budova č.p. 105

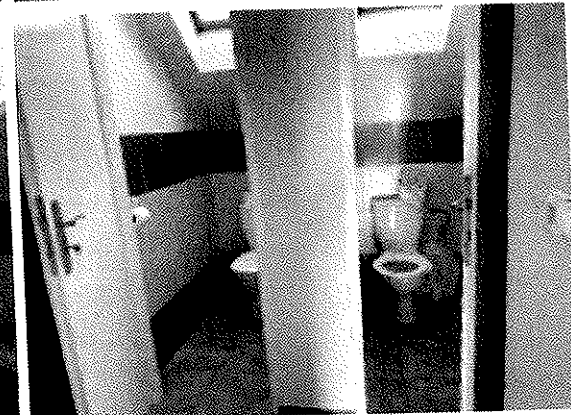
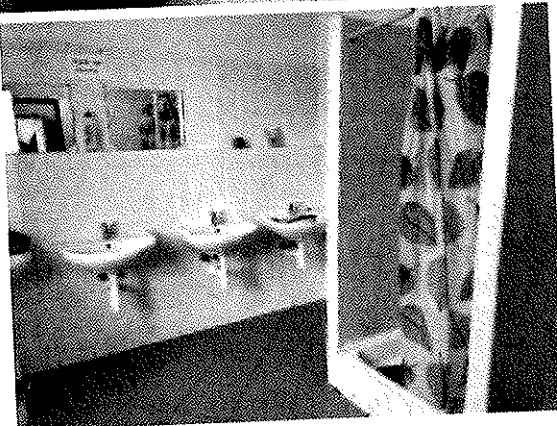
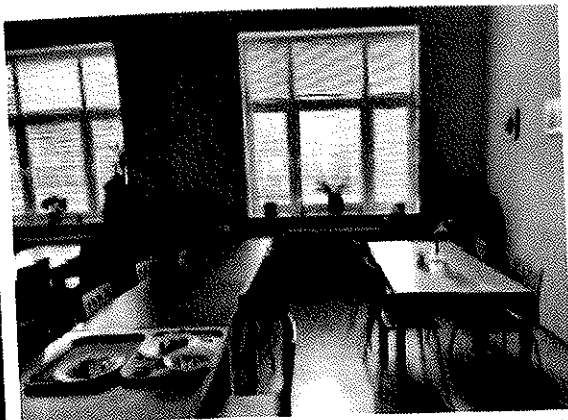






Budova č.p. 106







Příloha č. 2 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.10.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2023 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 2310 pro Středočeský kraj

Okres: CE020A Praha-sápad Obec: 539708 Středokluky  
 Kat.území: 757381 Středokluky List vlastnictví: 816  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Středočeský kraj, Eborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5	70891095	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 127		1859	zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: Středokluky, č.p. 187, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 127		
St. 139		230	zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: Středokluky, č.p. 105, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 139		
St. 141		1002	zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: Středokluky, č.p. 106, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 141		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.só ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
St. 233		1790	zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 233		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.só ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
St. 305		657	zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 305		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.só ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
	53/1	3436	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.só ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
	53/4	6315	ovocný sad		zemědělský půdní fond
	53/5	2203	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
	53/10	759	zahrada		zemědělský půdní fond
	53/11	2813	zahrada		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.só ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, zemědělský půdní fond
	53/12	442	ostatní plocha	jiná plocha	

E1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v držení obce, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-sápad, MěÚ 210,  
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2023 08:55:02

Okres: C2020A Praha-západ Obec: 539708 Středokluky  
 Kat.území: 757381 Středokluky List vlastnictví: 818  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

D Poznamky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 127, Parcela: St. 139, Parcela: St. 233, Parcela: St. 305, Parcela: 53/1, Parcela: 53/10, Parcela: 53/11, Parcela: 53/12, Parcela: 53/5

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o přechodu nemovitostí do vlast.krajů (sák.č.157/2000 Sb.) Č.j.: -14678/2001 - 14 ze dne 30.03.2001.

Pro: Středočeský kraj, Eborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

S-9630/2001-210

RÖMČO: 70891095

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BEPEJ) k parcelám

Parcela	BEPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
53/4	21904	6313
	21954	2
53/10	21904	759
53/11	21904	2813

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřičký a katastrální - GCD

Vyhotoveno: 23.10.2023 08:42:48

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odso. 2 katastrálního zákona. Obecní údaje získané z katastru lze spravovat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.zuzk.cz/>.

Příloha č. 3 Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTI															
Dosavadní stav			Nový stav												
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>		Způsob využití	Způsob využití					Způsob využití	Díl prochází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnické	Výměra dílu	Označení dílu
											konstatu nemovitosti	obíhají poz. evidenc.			
53/4	63	15	ovocný sad	53/4	39 76	ovocný sad			0	53/4		818	39 76		
				53/51	23 39	ovocný sad			2	53/4		818	23 39		
53/5	22	03	ostatní st. a st. pl.	53/5	15 94	ostatní st. a st. pl.			0	53/5		818	15 94		
				53/52	6 09	ostatní st. a st. pl.			2	53/5		818	6 09		
53/11	/*	28	zahradka	53/11	22 47	zahradka			2	53/11		818	22 47		
				53/53	5 67	zahradka			2	53/11		818	5 67		
53/1	34	36	ostatní j. pl. a st. pl.	53/1	31 12	ostatní j. pl. a st. pl.			0	53/1		818	31 12		
				53/54	3 24	ostatní j. pl. a st. pl.			2	53/1		818	3 24		
	1	47	67	/*	1	47	68								

Poznámka: /\* Rozdíl +1 m2 vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod 14.7 přílohy Vyhlášky č. 357/2013 Sb. v platném znění)

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro rozdělení pozemku	Geometrický plán zpracoval: <b>ING. MICHAL CHYBA</b> Číslo přílohy katastru území: <b>1836/1999</b> Dne: <b>XX. 10. 2023</b> Zprac.: <b>07/4/2023</b> Podpisem: a přehledně označené přílohou předložen.	Přeladil: <b>ING. MICHAL CHYBA</b> Číslo přílohy katastru území: <b>1836/1999</b> Dne: <b>Číslo:</b> Termín: <b>Termín nejpozději předložit geometrický plán v elektronické podobě úředně v dokumentaci katastrálního území.</b>
	Výstavitel: <b>MONGEO</b> <b>ING. MICHAL CHYBA</b> michal.chyba@mongeo.cz Dlouhá 169, 261 01 Příbram II tel. 608 060767, 777 337722 www.mongeo.cz	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.
Číslo plánu: <b>1029-099/2023</b> Obec: <b>PRAHA-ZÁPAD</b> Okres: <b>STŘEDOKLUKY</b> Katastrální území: <b>STŘEDOKLUKY</b> Mapa území: <b>KLADNO, 2-8/22</b> Dosavadní vymezení pozemků bylo poskytnuto na základě výkazu se v terénu a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny příslušnými hraními.		

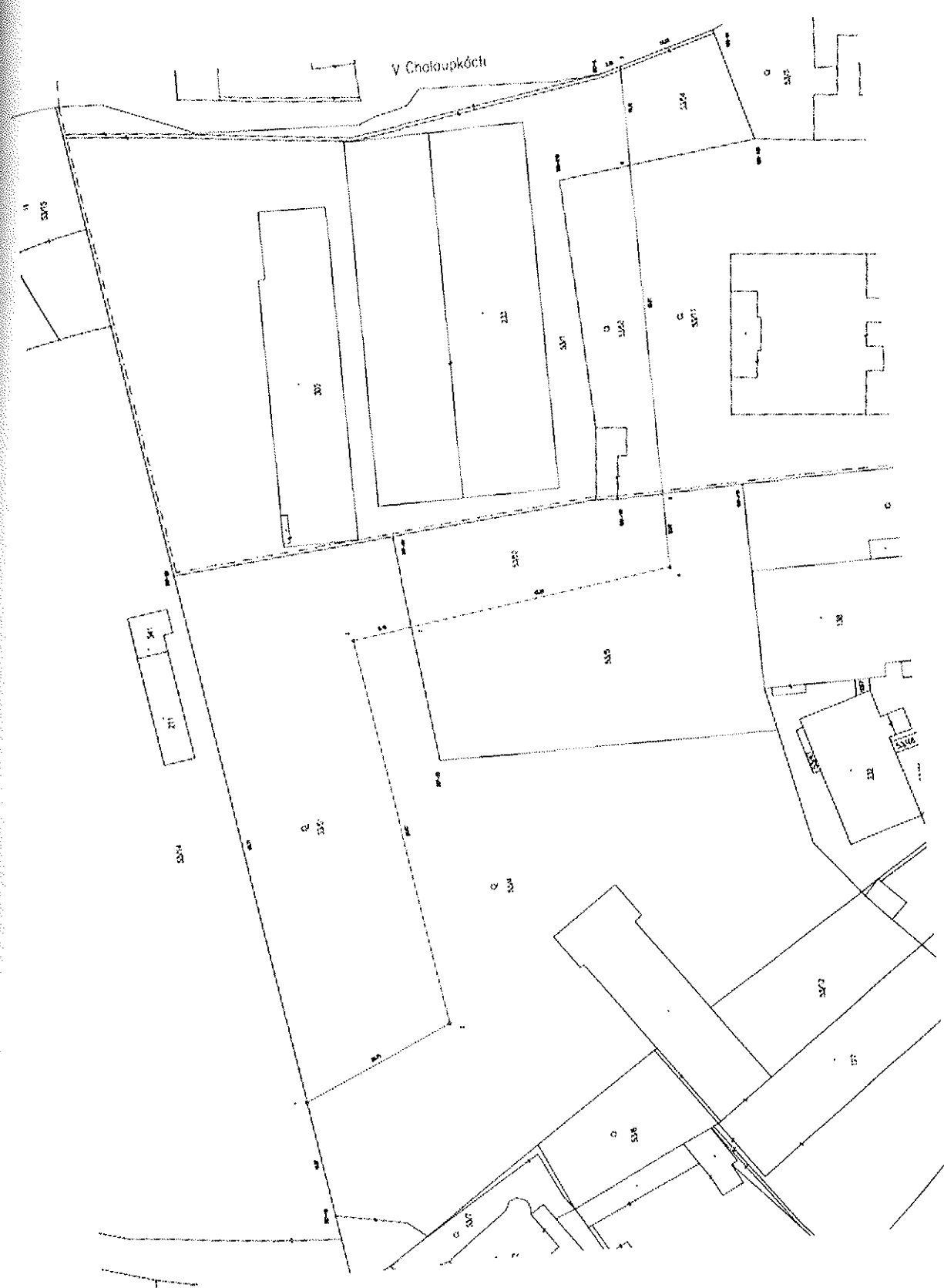
Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách ( BPEJ ) k parcelám nového stavu										
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitosti	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>		katastru nemovitosti	zjednodušené evidence	ha	m <sup>2</sup>	
53/4		21904	30	74		53/51		23	39	
		21954		2		53/11		22	47	
			30	76		53/53		5	67	

SEZNAM SOUŘADNIC

### SEZNAM SOUŘADNIC

souřadnicový systém S-JTSK  
souřadnice pro zřetel do KN

č. b.	Y(m)	X(m)	KK	Poznámka
506- 91	755240.40	1096178.48	0.00	0 plot
506-161	755218.50	1096180.56	0.00	0
506-162	755250.61	1096180.76	0.00	0
506-218	755260.79	1096140.50	0.00	0
507- 5	755248.91	1096158.76	0.00	0 plot
507- 12	755408.48	1096097.88	0.00	0 plot
507- 28	755322.09	1096080.90	0.00	0 plot
507- 29	755318.56	1096118.45	0.00	0
507- 30	755355.61	1096121.20	0.00	0
508-104	755314.79	1096174.09	0.00	0
1	755409.63	1096094.77	0.00	0 sloupek plotu
2	755398.78	1096119.17	0.00	0 hraniční znak
3	755394.90	1096108.67	0.00	0 hraniční znak
4	755327.26	1096161.12	0.00	0 hraniční znak
5	755244.99	1096159.91	0.00	0 plot-barva
6	755318.06	1096160.95	0.00	0 průsečík
7	755300.50	1096118.96	0.00	0 průsečík
8	755061.28	1096160.18	0.00	0 průsečík



MEČEKÝ  
POSUDEK  
č. 071452/2023





### KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Znalec pro zpracování tohoto posudku nepřibral konzultanta, na zpracování znaleckého posudku se nepodílela žádná jiná osoba

### ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Náhrada nákladů znalce byla sjednána v souladu se zákonem  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. 2023/073

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem  
spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci Nemovitosti.  
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 071452/2023.

### OTISK ZNALECKÉ PEČETI



### DATUM A PODPIS

V Praze dne 8.12.2023 Ing. Eva Valentová

A handwritten signature in black ink, appearing to read "E. Valentová", written over the printed name.

