

# ODBORNÝ POSUDEK

č. 20/3767/2017

O obvyklé ceně ideální poloviny nemovitostí, zapsaných na listě vlastnictví č. 67 pro  
kat.ú.Selmice, obec Selmice



**Objednatel odborného posudku:**

pan David Elbogen  
Češkova ul.  
53002 Pardubice

**Účel odborného posudku:**

**Odhad obvyklé ceny – informace pro koupi  
nemovitosti.**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 15.5.2017 odborný posudek vypracoval:

Ing. František Machač  
Žižkova 87  
533 04 Sezemice  
telefon: 602888625

Počet stran: 19 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních, 1x s přílohami, 1x bez příloh

V Sezemících 17.5.2017

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Odhad obvyklé hodnoty nemovitostí

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: nemovitosti dle LV č. 67, k.ú.Selmice

Adresa předmětu ocenění: Selmice  
535 01 Selmice

Kraj: Pardubický

Okres: Pardubice

Obec: Selmice

Katastrální území: Selmice

Počet obyvatel: 211

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 460,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

| <b>Název koeficientu</b>                                                                                                                | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel                                                                                                      | V         | 0,50                 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                       | IV        | 0,60                 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech                                                                                                  | VI        | 0,80                 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - - v obci je pouze plynofikace, elektro. | III       | 0,70                 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka                                                                       | III       | 0,90                 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)                                          | V         | 0,85                 |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{188,00 \text{ Kč/m}^2}$

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.5.2017 za přítomnosti spolumajitelky nemovitosti.

## **4. Podklady pro vypracování odborného posudku**

- prohlídka na místě dne 18.4.2017
- údaje spolumajitelky
- výpis z KN, list vl.č.67
- darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene
- nabídky prodeje z internetových serverů

## **5. Dokumentace a skutečnost**

K ocenění není k dispozici dokumentace, je vycházeno ze zjištění na místě a informací spolumajitelky.

Podle vyznačení na listě vlastnictví se jedná o nemovitost:

- ve spoluvlastnictví dvou spoluvlastníků, každý jednu, ideální polovinu
- je zapsané věcné břemeno doživotního a nedílného bydlení v domě čp. 25

## **6. Celkový popis nemovité věci**

### **Celková situace**

Nemovitosti se nacházejí v okrajové části obce Selmice, na západním okraji, přístupné po

zpevněné komunikaci. Hlavní stavba je bývalá obytná část menší zemědělské usedlosti, užívané od r. 1956 ( údaj spolumajitelky), která v posledních 7 letech prošla modernizací pojenou s opravou střechy, výměnou oken za plastová, zateplením fasády a novou fasádou.

Z původních hosp.objektů je využívána stodola, do které je vestavěna garáž, bývalý,samostatně stojící chlívek, z hlediska obvyklé ceny nepodstatný. Z části chlévu byly upraveny prádelna a menší obytná místnost.

Ve dvoře stojí samostatně ocelová kolna pro skladování nářadí.

**Pozemky**, zast. plocha a nádvoří, zahrady jsou funkčně propojené se stavbou, jsou rovinné, připojené na el. přípojku a přípojku zemního plynu. Zdroj vody pro dům je kopaná studně, splaškové vody z prádelny, WC a kuchyně jsou svedeny do dvou jímek.

#### **Konstrukční prvky a provedení:**

- základy:základové pasy, dle spolumajitelky bez hydroisolace
- svislé konstrukce zděné na 45 cm,zateplené
- stropy rovné, nespalné
- krov: dřevěný, s půlvalbou , veranda plochá střecha
- půdní prostor přístupný velmi obtížně žebříkem
- . střešní krytina :tašky Bramac
- klem. konstrukce plně osazené, pozink
- okna dvojité, plastová
- fasáda: nátěr akrylátový
- rozvod pouze studené vody
- vytápění lokální, 2x plynová kamna
- kuchyně sporák, linka
- dveře hladké a prosklené
- lázeň není, užívaná prádelna
- el. inst. 380 V ,původní AL
- WC splachovací ve verandě

#### **Dispozice místností:**

| Místnost | rozměry    | podl. plocha |
|----------|------------|--------------|
| Veranda  | 3,32*1,49  | 4,95         |
| Chodba   | 1,49*2,91  | 4,34         |
| Pokoj    | 4*5,07     | 20,28        |
| Kuchyně  | 4*4,92     | 19,68        |
| Pokoj    | 3,99*4,86  | 19,39        |
| pokoj    | 2,74*4,89  | 13,40        |
| Prádelna | 1,4 * 3,21 | 4,49         |
| WC       | 1,2*1,49   | 1,79         |
| Celkem   |            | 88,32 m2     |

#### **Tech. stav:**

- při prohlídce nebyly zjištěny žádné závady hlavních konstrukčních prvků
- stav svědčí o dobré údržbě a provedených opravách a výměnách konstrukčních prvků krátkodobé životnost
- celkově působí nemovitost dobrým dojmem

**Stodola:**

- objekt postaven kolmo na obytnou část
- do levé strany byla vestavěna garáž, úpravy spočívaly:
  - vyzdění bočního zdiva
  - zřízení stropů
  - vybourání části čelního zdiva a osazení dřevěných vrat

Jinak se jedná o standardní stavbu, bez mimořádného vybavení, v dobrém technickém stavu

**7. Základní pojmy a metody ocenění**

- propočet nákladové ceny podle cenového předpisu (bývalá zemědělská usedlost)
- porovnání s nabídkami prodeje srovnatelných nemovitostí
- odhad srovnávací hodnoty
- úpravy z titulu věcného břemene a spoluvlastnictví

**8. Obsah odborného posudku**

1. RD - obytná část bývalé zemědělské usedlosti
2. Bývalá stodola
3. Studeň
4. Pozemky dle LV č. 67

**B. ODBORNÝ POSUDEK****Oceňovací předpis**

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

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                         | č.  | P <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá<br>poptávce                                                                                          | II  | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož<br>součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se<br>spoluvl. podílem na pozemku | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná<br>území                                                                                      | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - - spoluvlastnictví                                                                                               | I   | -0,04          |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                             | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu<br>záplav                                                                                             | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                                                    | IV  | 0,90           |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech                                                                                                                               | VI  | 0,80           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo                                                                                                      | III | 0,90           |

služby – základní sortiment) nebo žádná

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,622}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I   | 1,01           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                             | I   | 0,03           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce                                                                                | III | -0,01          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                           | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce                                     | II  | -0,01          |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití                                         | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                         | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                                                                                  | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                               | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,634}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,979}$$

### 1. RD - obytná část bývalé zemědělské usedlosti

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

|                                            |                                                               |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 13, typ A                                                   |
| Svislá nosná konstrukce:                   | zděná                                                         |
| Podsklepení:                               | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny<br>1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                                  | nemá podkroví                                                 |
| Střecha:                                   | se šikmou nebo strmou střechou                                |
| Počet nadzemních podlaží:                  | s jedním nadzemním podlažím                                   |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:      | 111                                                           |

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                         | č.  | P <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá<br>poptávce                                                                                          | II  | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož<br>součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se<br>spoluvl. podílem na pozemku | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná<br>území                                                                                      | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - - spoluvlastnictví                                                                                               | I   | -0,04          |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                             | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu<br>záplav                                                                                             | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                                                    | IV  | 0,90           |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech                                                                                                                               | VI  | 0,80           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo<br>služby – základní sortiment) nebo žádná                                                           | III | 0,90           |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,622}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel  
včetně

| Název znaku                                                                                                                     | č.  | P <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním<br>celku                                                   | I   | 1,01           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí:<br>Rezidenční zástavba                                             | I   | 0,03           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce                                                                                   | III | -0,01          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:<br>Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je                                                                | I   | 0,00           |

|                                                                                            |    |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|
| dostupná občanská vybavenost obce                                                          |    |       |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00  |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce   | II | -0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití       | II | 0,00  |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                       | II | 0,00  |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                                                | II | 0,00  |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                             | II | 0,00  |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,634}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,979}$$

#### Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha                     |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|----------------------------|---|-------------------|
| I.NP  | 9,08*5,9+4,76*1,8+8,98*5,9 | = | 115,12            |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná.<br>plocha  | Konstr. výška |
|-------|-----------------------|---------------|
| I.NP  | 115,12 m <sup>2</sup> | 2,60 m        |

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Název                                                                      | Obestavěný prostor                              |   | [m <sup>3</sup> ]     |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---|-----------------------|
| I.NP - základní<br>půdorys+ veranda+zadní<br>část sprádelnou<br>zastřešení | 9,08*5,9*3,53 + 4,76*1,8*3+8,98*5,9*4,05        | = | 429,39 m <sup>3</sup> |
|                                                                            | 9,08*5,9*(5,03-3,53)/2 + 8,98*5,9*(6,03-4,05)/2 | = | 92,63 m <sup>3</sup>  |

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

| Název                                                                | Typ     | Obestavěný<br>prostor                         |
|----------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------|
| I.NP - základní půdorys+ veranda+zadní část sprádelnou<br>zastřešení | NP<br>Z | 429,39 m <sup>3</sup><br>92,63 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor - celkem:                                         |         | 522,02 m <sup>3</sup>                         |

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce                      | Provedení                                           | Hodnocení<br>standardu | Část<br>[%] |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|-------------|
| 1. Základy                      | základové pasy, dle spolumajitelky .<br>bez izolace | P                      | 100         |
| 2. Zdivo                        | zděné, zateplené                                    | N                      | 100         |
| 3. Stropy                       | rovné                                               | S                      | 100         |
| 4. Střecha                      | sedlová                                             | S                      | 100         |
| 5. Krytina                      | betonové tašky                                      | S                      | 100         |
| 6. Klempířské konstrukce        | plně osazené                                        | S                      | 100         |
| 7. Vnitřní omítky               | vápenné                                             | S                      | 100         |
| 8. Fasádní omítky               | stěrková, nátěr                                     | N                      | 100         |
| 9. Vnější obklady               | chybí                                               | C                      | 100         |
| 10. Vnitřní obklady             | podstandardní                                       | P                      | 100         |
| 11. Schody                      | stavba jednopodlažní                                | C                      | 100         |
| 12. Dveře                       | hladké                                              | S                      | 100         |
| 13. Okna                        | zdvojená, plastová                                  | N                      | 100         |
| 14. Podlahy obytných místností  | betony, volně krytina                               | P                      | 100         |
| 15. Podlahy ostatních místností | ker. dlažby                                         | S                      | 100         |
| 16. Vytápění                    | lokální, plynová kamna                              | S                      | 100         |
| 17. Elektroinstalace            | úplná                                               | S                      | 100         |
| 18. Bleskosvod                  | není osazen                                         | C                      | 100         |
| 19. Rozvod vody                 | teplá a studená, bojler                             | S                      | 100         |
| 20. Zdroj teplé vody            | el.bojler                                           | S                      | 100         |
| 21. Instalace plynu             | zemní plyn                                          | S                      | 100         |
| 22. Kanalizace                  | z prádelny, WC, kuchyně                             | S                      | 100         |
| 23. Vybavení kuchyně            | sporák                                              | S                      | 100         |
| 24. Vnitřní vybavení            | vana na máchání, umyvadlo                           | P                      | 100         |
| 25. Záchod                      | splachovací , podstandardní                         | P                      | 100         |
| 26. Ostatní                     | nevybaveno                                          | C                      | 100         |

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení            |   | Obj. podíl [%] | Část<br>[%] | Koef. | Upravený<br>obj. podíl |
|---------------------------------|---|----------------|-------------|-------|------------------------|
| 1. Základy                      | P | 8,20           | 100         | 0,46  | 3,77                   |
| 2. Zdivo                        | N | 21,20          | 100         | 1,54  | 32,65                  |
| 3. Stropy                       | S | 7,90           | 100         | 1,00  | 7,90                   |
| 4. Střecha                      | S | 7,30           | 100         | 1,00  | 7,30                   |
| 5. Krytina                      | S | 3,40           | 100         | 1,00  | 3,40                   |
| 6. Klempířské konstrukce        | S | 0,90           | 100         | 1,00  | 0,90                   |
| 7. Vnitřní omítky               | S | 5,80           | 100         | 1,00  | 5,80                   |
| 8. Fasádní omítky               | N | 2,80           | 100         | 1,54  | 4,31                   |
| 9. Vnější obklady               | C | 0,50           | 100         | 0,00  | 0,00                   |
| 10. Vnitřní obklady             | P | 2,30           | 100         | 0,46  | 1,06                   |
| 11. Schody                      | C | 1,00           | 100         | 0,00  | 0,00                   |
| 12. Dveře                       | S | 3,20           | 100         | 1,00  | 3,20                   |
| 13. Okna                        | N | 5,20           | 100         | 1,54  | 8,01                   |
| 14. Podlahy obytných místností  | P | 2,20           | 100         | 0,46  | 1,01                   |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,00           | 100         | 1,00  | 1,00                   |

|                                      |   |      |     |      |               |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 16. Vytápění                         | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20          |
| 17. Elektroinstalace                 | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30          |
| 18. Bleskosvod                       | C | 0,60 | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 19. Rozvod vody                      | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20          |
| 20. Zdroj teplé vody                 | S | 1,90 | 100 | 1,00 | 1,90          |
| 21. Instalace plynu                  | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50          |
| 22. Kanalizace                       | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10          |
| 23. Vybavení kuchyně                 | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50          |
| 24. Vnitřní vybavení                 | P | 4,10 | 100 | 0,46 | 1,89          |
| 25. Záchod                           | P | 0,30 | 100 | 0,46 | 0,14          |
| 26. Ostatní                          | C | 3,40 | 100 | 0,00 | 0,00          |
| Součet upravených objemových podílů  |   |      |     |      | 101,04        |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |      |     |      | <b>1,0104</b> |

### Ocenění

|                                                                      |   |                        |
|----------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                | = | 2 290,-                |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 1,0104                 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000                 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,1630                 |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                          | = | <b>4 003,83</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 522,02 m <sup>3</sup> * 4 003,83 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>2 090 079,34 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 61 / 120 = 50,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,8 % / 100)

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

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

|   |                        |
|---|------------------------|
| * | 0,492                  |
| = | <b>1 028 319,04 Kč</b> |
| * | 0,979                  |
| = | <b>1 006 724,34 Kč</b> |

**RD - obytná část bývalé zemědělské usedlosti - zjištěná cena** = **1 006 724,34 Kč**

### 2. Bývalá stodola

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                       |                                                                       |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Budova § 12:                          | Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů) |
| Svislá nosná konstrukce:              | zděná                                                                 |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1271                                                                  |

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                   | č. | P <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka                                                                                      | I  | -0,06          |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V  | 0,00           |

|                                                                                                        |     |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                            | II  | 0,00  |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - - spoluvlastnictví                                  | I   | -0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - - objekt společně užívaný s obytnou částí                 | I   | -0,30 |
| - společný pozemek                                                                                     |     |       |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                   | IV  | 1,00  |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                       | IV  | 0,90  |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech                                                                  | VI  | 0,80  |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná | III | 0,90  |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,389}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,600}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I   | 1,01           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                             | I   | 0,03           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce                                                                                | III | -0,01          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                           | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce                                     | II  | -0,01          |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití                                         | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                         | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                                                                                  | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu                                                                            | I   | -0,30          |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,717}$$

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

Koeficient **pp** = **I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,279**

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

Koeficient **pp** = **I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,430**

#### Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha  |   | [m <sup>2</sup> ] |
|---------|---------|---|-------------------|
| I.NP    | 8*12,25 | = | 98,00             |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná<br>plocha        | Konstr.<br>výška | Součin        |
|---------|----------------------------|------------------|---------------|
| I.NP    | 98,00 m <sup>2</sup>       | 4,47 m           | 438,06        |
| Součet  | <b>98,00 m<sup>2</sup></b> |                  | <b>438,06</b> |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 438,06 / 98,00 = 4,47 m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 98,00 / 1 = 98,00 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

| Podlaží    | Obestavěný prostor |   |                       |
|------------|--------------------|---|-----------------------|
| I.NP       | 8*12,25*4,47       | = | 438,06 m <sup>3</sup> |
| zastřešení | 8*12*3,2/2         | = | 153,60 m <sup>3</sup> |

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

| Podlaží                      | Typ | Obestavěný<br>prostor       |
|------------------------------|-----|-----------------------------|
| I.NP                         | NP  | 438,06 m <sup>3</sup>       |
| zastřešení                   | Z   | 153,60 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>591,66 m<sup>3</sup></b> |

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce                   | Provedení                         | Hodnocení<br>standardu | Část<br>[%] |
|------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | základy pod pilíři a výpl. zdivem | S                      | 100         |
| 2. Svislé konstrukce         | pilíře a zdivo                    | S                      | 100         |
| 3. Stropy                    | nejdou osazeny                    | S                      | 100         |
| 4. Krov, střecha             | sedlový                           | S                      | 100         |
| 5. Krytiny střech            | tašková                           | S                      | 100         |
| 6. Klempířské konstrukce     | částečně                          | P                      | 100         |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | vápenné                           | P                      | 100         |

|                              |                      |   |     |
|------------------------------|----------------------|---|-----|
| 8. Úprava vnějších povrchů   | Chybí                | C | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické |                      | X | 100 |
| 10. Schody                   | stavba jednopodlažní | C | 100 |
| 11. Dveře                    | svlaková             | S | 100 |
| 12. Vrata                    | tes.zhotovená        | P | 100 |
| 13. Okna                     | nejsou osazena       | C | 100 |
| 14. Povrchy podlah           | mlat                 | P | 100 |
| 15. Vytápění                 |                      | X | 100 |
| 16. Elektroinstalace         | světelná             | P | 100 |
| 17. Bleskosvod               | není osazen          | C | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod          |                      | X | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace       |                      | X | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod         |                      | X | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody         |                      | X | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní         |                      | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  |                      | X | 100 |
| 24. Výtahy                   |                      | X | 100 |
| 25. Ostatní                  | není                 | S | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra   |                      | X | 100 |
| 27. vestavěná garáž          |                      | A | 100 |

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení         |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 13,10          | 100      | 1,00  | 13,10               |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 30,40          | 100      | 1,00  | 30,40               |
| 3. Stropy                    | S | 13,80          | 100      | 1,00  | 13,80               |
| 4. Krov, střecha             | S | 7,00           | 100      | 1,00  | 7,00                |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,90           | 100      | 1,00  | 2,90                |
| 6. Klempířské konstrukce     | P | 0,70           | 100      | 0,46  | 0,32                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | P | 3,90           | 100      | 0,46  | 1,79                |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | C | 2,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 9. Vnitřní obklady keramické | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 10. Schody                   | C | 1,80           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 11. Dveře                    | S | 2,40           | 100      | 1,00  | 2,40                |
| 12. Vrata                    | P | 3,00           | 100      | 0,46  | 1,38                |
| 13. Okna                     | C | 3,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 14. Povrchy podlah           | P | 3,00           | 100      | 0,46  | 1,38                |
| 15. Vytápění                 | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 16. Elektroinstalace         | P | 6,10           | 100      | 0,46  | 2,81                |
| 17. Bleskosvod               | C | 0,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 18. Vnitřní vodovod          | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 19. Vnitřní kanalizace       | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 20. Vnitřní plynovod         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 21. Ohřev teplé vody         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 22. Vybavení kuchyní         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 24. Výtahy                   | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 25. Ostatní                  | S | 5,40           | 100      | 1,00  | 5,40                |
| 26. Instalační pref. Jádra   | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Součet upravených objemových podílů | 84,62         |
| Koeficient vybavení K4:             | <b>0,8462</b> |

|                                                                      |   |                        |
|----------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:                              | = | 2 115,-                |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):              | * | 0,9390                 |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                         | * | 0,9873                 |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):                         | * | 0,7698                 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 0,8462                 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000                 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,1630                 |
| Základní cena upravená [Kč/m³]                                       | = | <b>2 210,15</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 591,66 m³ * 2 210,15 Kč/m³                         | = | <b>1 307 657,35 Kč</b> |

Stáří (S): 61 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
 Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 61 / 80 = 76,3 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 76,3 \% / 100)$

|                                       |   |               |
|---------------------------------------|---|---------------|
| Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub> | = | 309 914,79 Kč |
| Koeficient pp                         | * | 0,430         |
| Cena stavby CS                        | = | 133 263,36 Kč |
| Bývalá stodola - zjištěná cena        | = | 133 263,36 Kč |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Studna § 19                          |        |
| Typ studny:                          | kopaná |
| Hloubka studny:                      | 5,00 m |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222   |

|                                                                      |                       |                       |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 16:                                     |                       |                       |
| hloubka:                                                             | 5,00 m * 1 950,- Kč/m | + 9 750,- Kč          |
| <b>Základní cena celkem</b>                                          |                       | <b>= 9 750,- Kč</b>   |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): |                       | * 0,8000              |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  |                       | * 2,3490              |
| <b>Upravená cena studny</b>                                          |                       | <b>= 18 322,20 Kč</b> |

- 13 -

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 61 / 100 = 61,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 61,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

|   |                    |
|---|--------------------|
| * | 0,390              |
| = | <b>7 145,66 Kč</b> |
| * | 0,979              |
| = | <b>6 995,60 Kč</b> |

**- zjištěná cena**

**= 6 995,60 Kč**

#### **4. Pozemkyně LV č. 67**

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,020$

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,020 = 0,979$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                          |                            | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index                       | Koef.                              | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b> |                            |                                    |                             |                                    |                                   |
| § 4 odst. 1                                                        |                            | 188,-                              | 0,979                       |                                    | 184,05                            |
| Typ                                                                | Název                      | Parcelní<br>číslo                  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]                      |
| § 4 odst. 1                                                        | zastavěná plocha a nádvoří | 100                                | 710,00                      | 184,05                             | 130 675,50                        |
| § 4 odst. 1                                                        | zahrada                    | 101                                | 131,00                      | 184,05                             | 24 110,55                         |
| § 4 odst. 1                                                        | zahrada                    | 102                                | 2 302,00                    | 184,05                             | 423 683,10                        |
| Stavební pozemky - celkem                                          |                            |                                    | 3 143,00                    |                                    | <b>578 469,15</b>                 |

**Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.: | 20 %    |
| Celková úprava ceny:                     | 20,00 % |

| Název                   | Parcelní číslo | BPEJ  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | JC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava<br>[%] | UC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|-------------------------|----------------|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|--------------|
| orná půda               | 101            | 32110 | 131,00                      | 5,70                       | 20,00         | 6,84                       | 896,04       |
|                         | 102            | 32110 | 2 302,00                    | 5,70                       | 20,00         | 6,84                       | 15 745,68    |
|                         | 281/1          | 32110 | 1 478,00                    | 5,70                       | 20,00         | 6,84                       | 10 109,52    |
|                         | 281/2          | 32110 | 10,00                       | 5,70                       | 20,00         | 6,84                       | 68,40        |
| trvalý travní<br>porost | 282            | 35600 | 831,00                      | 15,77                      | 20,00         | 18,92                      | 15 722,52    |
|                         | 283            | 35600 | 1 734,00                    | 15,77                      | 20,00         | 18,92                      | 32 807,28    |
|                         | 320            | 35600 | 166,00                      | 15,77                      | 20,00         | 18,92                      | 3 140,72     |
|                         | 321            | 35600 | 2 357,00                    | 15,77                      | 20,00         | 18,92                      | 44 594,44    |
|                         | 322            | 35600 | 3 365,00                    | 15,77                      | 20,00         | 18,92                      | 63 665,80    |
|                         | 323            | 35600 | 1 719,00                    | 15,77                      | 20,00         | 18,92                      | 32 523,48    |
|                         | 324            | 35600 | 1 745,00                    | 15,77                      | 20,00         | 18,92                      | 33 015,40    |
|                         | 421            | 35600 | 1 268,00                    | 15,77                      | 20,00         | 18,92                      | 23 990,56    |
|                         | 422            | 35600 | 468,00                      | 15,77                      | 20,00         | 18,92                      | 8 854,56     |
|                         | 423            | 35600 | 3 373,00                    | 15,77                      | 20,00         | 18,92                      | 63 817,16    |
|                         | 424            | 35600 | 2 872,00                    | 15,77                      | 20,00         | 18,92                      | 54 338,24    |
|                         | 454            | 35600 | 2 139,00                    | 15,77                      | 20,00         | 18,92                      | 40 469,88    |
|                         | 455            | 35600 | 429,00                      | 15,77                      | 20,00         | 18,92                      | 8 116,68     |
|                         | 456            | 35600 | 2 804,00                    | 15,77                      | 20,00         | 18,92                      | 53 051,68    |
|                         | 457            | 35600 | 429,00                      | 15,77                      | 20,00         | 18,92                      | 8 116,68     |
|                         | 458            | 35600 | 1 815,00                    | 15,77                      | 20,00         | 18,92                      | 34 339,80    |

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 31 435,00 m<sup>2</sup>**547 384,52****Pozemkyle LV č. 67 - zjištěná cena****= 1 125 853,67 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace výsledných cen dle cenového předpisu**

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| 1. RD - obytná část bývalé zemědělské usedlosti | 1 006 724,30 Kč |
| 2. Bývalá stodola                               | 133 263,40 Kč   |
| 3.                                              | 6 995,60 Kč     |
| 4. Pozemkyně LV č. 67                           | 1 125 853,70 Kč |

**Výsledná cena - celkem:** **2 272 837,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 272 840,- Kč**

slovy: Dvamilionydvěstěsedmdesátdvatisícsmsetčtyřicet Kč

## **D. Postup k obvykle ceně:**

### **I. Stavby a pozemky spojené se stavbou – dle cenového předpisu**

1. Propočet podle cenového předpisu, je vzhledem k tomu, že se původně jednalo o menší zem. usedlost, propočten nákladovou cenu. Z propočtu plyne:
- cena staveb 1 345 tis.Kč
  - k tomu připočítávám odhadem cenu venkovních úprav ( plochy, jímky, drobné stavby ocel. kolna, ohrada pro slepice, oplocení a další podobné) a cenu porostu celkem v částce 100 tis.Kč

**celkem stavby 1 445 tis.Kč**

- pozemky spojené se stavbou , celkem 3 143 m<sup>2</sup>, v propočtené ceně 578 tis.Kč ( cena 184 Kč/m<sup>2</sup>)

**- celkem nákladová cena 2 023 tis.Kč**

### **- cena zemědělských pozemků**

- celkem výměra 31 435 m<sup>2</sup>, propočtená z hodnoty bonity se zvýšením o 20 % na sousedství s kat.ú.města Chvaletice
- celkem 577 tis.Kč, průměrná cena 18,40 Kč/m<sup>2</sup>

při odvození ceny poutze tz bonity by hodnota činila

481 tis.Kč , průměr 15,30 Kč

- jedná se, vzhledem k bonitě, o kvalitní pozemky

## **2. Srovnání s nabídkami prodeje srovnatelných nemovitostí( stavby)**

V příloze jsou uvedeny nabídky prodeje obdobných nemovitostí,

| text             | oceňov.<br>nemovitost čp. 25      | Dům Selmice<br>( 1 ) | Dům Kněžičky<br>(2) | Dům Polepy<br>( 3 ) |
|------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| požadovaná cena  | ( nákladová cena)<br>2 023 tis.Kč | 3 120 tis.Kč         | 2 900 tis.Kč        | 3 350 tis.Kč        |
| pozemek          | 3 143 m <sup>2</sup>              | 3 968 m <sup>2</sup> | není zřejmý         | není zřejmý         |
| podlahová plocha | 88 m <sup>2</sup>                 | 201 m <sup>2</sup>   | 250 m <sup>2</sup>  | 120 m <sup>2</sup>  |
| počet místností  | 3 + kuch.                         | 5 + dvě kuch.        | 4+kuchyně           | 5 + kuchyně         |
| tech. stav       | rek. r. 2005                      | rek. 2002            | rek. 2002           | po rekonstr.        |
| garáž            | ano                               | ano                  | ano                 | přístřešek          |
| standard         | horší standard                    | lepší standard       | lepší standard      | lepší standard      |

Z přehledu a údajů v nabídkách plyne, že pro porovnání s objektem v č. 25 je nejvhodnější dům v ze stejné lokality Selmice, jehož současný stav vznikl shodně rekonstrukcí se zem. usedlosti.

Shrnuo do přehledu plyne :

| ukazatele srovnání | zhodnocení ve vztahu<br>čp. 25 a srovn. objekt Selmice | vyjádřeno koef. |
|--------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|
| velikost pozemku   | 3 143 m <sup>2</sup> proti 3 968 m <sup>2</sup>        | 0,95            |
| podlahová plocha   | 88 m <sup>2</sup> proti 125 m <sup>2</sup>             | 0,90            |
| počet místností    | 3+1 proti 5 +2                                         | 0,95            |
| počet podlaží      | Shodné                                                 | 1               |
| tech. stav         | Shodný                                                 | 1               |
| příslušenství      | garáž, stodola, kolna proti garáži                     | 1,1             |
| standard vybavení  | čp. 25 horší                                           | 0,95            |
| zdroj ceny nabídky | v inzerci běžně nadsazena                              | 0,85            |

Vyjádřeno mat.

výchozí cena 3 120 tis.Kč \*0,95\*0,90\*0,95\*1\*1\*1,1\*0,95\*0,85 = 2 251 tis.Kč

| nemovitost                                              | propočtená nákladová cena | propočet srovnávací hodnoty |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| čp. 25 Selmice ( stavby a<br>funkčně propojené pozemky) | 2 023 tis.Kč              | <b>2 251 tis.Kč</b>         |

## II. Zemědělské pozemky

Obvyklá cena je odhadnuta v úrovni kvality pozemkou, plynoucí z ceny bonitních stupňů, tedy 481 tis:Kč.

## III.Závěr k obvyklé ceně:

Podle výše uvedených postupů a propočetů odhaduji obvyklou cenu na částku

- stavby a funkčně propojené pozemky v úrovni srovnávací hodnoty

2 251 tis.Kč

-zemědělské pozemky v úrovni ceny dle BPEJ

481 tis.Kč

- celkem

2 732 tis.Kč

- předmětem odhadu obvyklé ceny je však jedna ,ideální, polovina nemovitostí zapsaných na listě vlast. č. 67

- podle záznamu na listě vlastnictví plynou omezení

- ze spoluvlastnictví

- z věcného břemene doživotního užívání podle darovací smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene pro oprávněnou paní Boženu Kohoutovou a již zemřelého pana Jiřího Kohouta se týká pouze domu čp.25 s pozemkyp.č.100,101,102.

Uvažuji, že uvedeným zatížením se výrazně snižuje okruh případných kupců, což musí být nutně zobrazeno v ceně.

**Odhaduji toto zatížení na 30 % - 40 % z obvyklé ceny nazatížené nemovitosti, co představuje z hodnoty staveb a funkčně propojených pozemků:**

2 251 tis.Kč \* 70 % = 1 575 tis.Kč

z toho jedna polovina

788 tis.Kč

snížení 30 %

2 251 tis.Kč \* 60 % = 1 350 tis.Kč

z toho jedna polovina

675 tis.Kč

snížení 40 %

Pokud se týče zemědělských pozemků, které nejsou zatíženy věcným břemenem, činí obvyklá hodnota jedné ideální poloviny

481 tis.Kč \* 50 % =

241 tis.Kč

## **E. Závěr:**

**Obvyklá cena ideální poloviny nemovitostí zapsaných na listě vlast. č. 67 pro kat.ú. i**

**obec Selmice činí 1 029 tis.Kč ( při 30 % snížení)**

slovy:Jedemiliondvacetdevěttisíc Kč

**916 tis.Kč ( při 40 % snížení)**

slovy:DevětsettisícšestnáctKč

V Sezemích 17.5.2017

Ing. František Machač  
Žižkova 87

533 04 Sezemice