

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13560-782/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Living Water, s.r.o. Legií 155, 37501 Týn nad Vltavou
Číslo jednací:	KSCB 44 INS 8706 / 2020
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Bukovsko č.p. 10, okres České Budějovice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	11.04.2021
Zpracováno ke dni:	11.04.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 50 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.04.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č.St.11, součástí pozemku je stavba č.p. 10, pozemku parc. č. St.12/1, součástí pozemku je stavba č.p. 54, pozemku parc.č. St.12/2, součástí pozemku je stavba č.p. 13, pozemku parc.č. St.12/3, součástí pozemku je stavba č.p. 11, pozemku parc.č. St. 106, součástí pozemku je stavba č.p. 51, pozemku parc.č. St. 107, součástí pozemku je stavba č.p. 50, pozemku parc.č. 1/1, 1/3, 2, 6/5, 8/3, 10, 1596/3, 1597/9, stavby č.p. 55, včetně příslušenství, vše zapsané na Listu vlastnictví 556, v obci Dolní Bukovsko, okres České Budějovice, katastrální území Bzí u Dolního Bukovska.

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ pozemku parc.č. 1597/1, vše zapsané na Listu vlastnictví 555, v obci Dolní Bukovsko, okres České Budějovice, katastrální území Bzí u Dolního Bukovska.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, geoportál Jihočeského kraje- mapa technické infrastruktury, , výpis z lesných hospodářských osnov, informace zjištěné na Národním památkovém ústavu v Českých Budějovicích, <http://www.pamatkovykatolog.cz>, Zámek Bzí – objemová a dispoziční studie, 2008- získané na Národním památkovém ústavu v Českých Budějovicích

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nemovitosti zapsané na LV 556 a 555
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Bukovsko, Bzí- areál zámku, okres České Budějovice
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	České Budějovice
Obec:	Dolní Bukovsko
Ulice:	
Katastrální území:	Bzí u Dolního Bukovska

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 11.04.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: pan Martin (pověřen paní Savkinou ke zpřístupnění areálu)

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Living Water, s.r.o. Legií 155, 37501 Týn nad Vltavou

Nemovitosti:

Pozemek parc.č.St.11, součástí pozemku je stavba č.p. 10, parc. č. St.12/1, součástí pozemku je stavba č.p. 54, parc.č. St.12/2, součástí pozemku je stavba č.p. 13, parc.č. St.12/3, součástí pozemku je stavba č.p. 11, parc.č. St. 106, součástí pozemku je stavba č.p. 51, parc.č. St. 107, součástí pozemku je stavba č.p. 50, parc.č. 1/1, 1/3, 2, 6/5, 8/3, 10, 1596/3, 1597/9, stavba č.p. 55, včetně příslušenství, pozemek parc.č. 1597/1 v obci Dolní Bukovsko, okres České Budějovice, katastrální území Bzí u Dolního Bukovska.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Severně od Českých Budějovic, ve vzdálenosti cca 25 km, leží při silnici II. Třídy č. 147 vedoucí z Týna nad Vltavou přes Dolní Bukovsko do Veselí nad Lužnicí obec Bzí. V historických pramenech se připomíná Bzí v roce 1345, kdy český král Jan Lucemburský daroval některé statky Petrovi z Rožmberka. Koncem 14.století je prokázána existence tvrze na Bzí v místech současného areálu, zámku Bzí. Během doby se střádali i majitelé. Největší rozvoj areálu zámku nastal za vlastnictví Schwarzenbergů. Ve dvacátých letech 20. století přešla postupně značná část statku na okres Týn a později došlo k zestátnění celého areálu.

V bohaté stavební historii celého areálu docházelo k mnoha stavebním úpravám. Z původní goticko- renesanční tvrze vznikla barokní přestavbou zámecká budova, která je typickým reprezentantem komorního sídla drobné šlechty v měřítku jejího společenského i hospodářského významu. Hospodářské objekty, které typickým způsobem dotváří areál zámku, dosáhly největšího rozvoje v průběhu 19. století.

K významným stavebním úpravám hospodářských objektů dochází koncem 19. století, což dosvědčují zejména konstrukce krovů používané v tomto období. V době socialistického hospodaření nebyla věnována majetku téměř žádná péče. Dlouhodobě zanedbávaná údržba způsobila závažné poruchy nosných konstrukcí a některé části hospodářských objektů dospěly k havárii (stáje v jižním křídle, část bývalého pivovaru, zvonice ve východním křídle). Koncem 80. let minulého století přestávají být objekty využívány a zámek i hospodářské objekty jsou ponechány osudu, což způsobuje, že je zámek v havarijním stavu.

Celý areál je nemovitou kulturní památkou zapsanou ve státním seznamu nemovitých kulturních památek pod č. 19580/3-452 s omezením tj. zříceně hospodářské budovy protilehlé obytné části zámku (v jižním křídle hospodářských budov).

Po roce 1990 došlo ke změně vlastnických vztahů k části areálu zámku, nový vlastník postupně přikupuje další části a plochy areálu. V roce 2005 byly zahájeny opravy krytiny na budově zámku a vyčištění některých prostor se záměrem zachránit památku a smysluplně využít.

Na Listu vlastnictví 556 jsou uvedeny následující nemovitosti:

parc.č.	druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany	výměra (m²)
St. 11	zastavěná plocha a nádvoří	č.p. 10- bydlení	nemovitá kulturní památka	2198
St. 12/1	zastavěná plocha a nádvoří	č.p. 54- bydlení		2125
St.12/2	zastavěná plocha a nádvoří	č.p.13- bydlení		2894
st. 12/3	zastavěná plocha a nádvoří	č.p.11- obč.vyb		2966
st. 106	zastavěná plocha a nádvoří	č.p. 51- bydlení		81
St. 107	zastavěná plocha a nádvoří	č.p. 50 - bydlení		82
1/1	zahrada		zem.půdní fond	4425
1/3	zahrada		zem.půdní fond	769

2	zahrada		zem.půdní fond	184
6/5	ostatní plocha	jiná plocha		348
8/3	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa	109
10	zahrada		zem.půdní fond	956
1596/3	ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka	355
1597/9	ostatní plocha	jiná plocha		3192
celkem				20684

stavba č.p.55-bydlení na pozemku LV 60000

Č.p.11 – zámek

Zámecká budova má čtyřkřídlovou blokovou dispozici s vnitřním nádvořím. Všechna křídla jsou jednopatrová a krytá valbovou střechou o stejné výšce hřebene. Střecha je krytá staršími pálenými bobrovkami, jež jsou zčásti nahrazené novou krytinou stejného druhu. Na jižní a severní straně je protipožární zeď. Půda je větrána malými pultovými vikýři, kterých je na každé straně tři až šest. Komíny jsou hranolové a nejsou architektonicky pozoruhodné, většinou mají jen zúžené zhlaví s jednoduchou drobnou římsou. Pouze jeden komín na vnitřní straně střechy nad západním křídlem je pravidelně členěn pěti jednoduchými tenkými římsami. Vnější fasády jsou hladké, v obou podlažích členěné pouze většinou pravidelně rozmístěnými obdélnými okny bez viditelného rámování v omítce a bez říms, v přízemí se okna střídají s několika dveřmi. Pod střechou probíhá profilovaná korunní římsa. Střed vstupního jižního křídla je zdůrazněn rizalitem na obdélném půdoryse, který je zakryt malou sedlovou střechou se zdobeným barokním volutovým štítem. Rizalit má na každé straně v přízemí i v patře po jednom obdélném okně, jen na západní straně je v patře okno zazděné. Rizalit je členěn jednoduchou kordonovou římsou, na čelní jižní straně jsou v omítce sluneční hodiny. Štít rizalitu je dvěma horizontálními profilovanými římsami rozdělen na tři části. Uprostřed pole je upevněn knížecí znak Schwarzenberků vytesaný z kamene. Štít vrcholí nad krátkou římsou drobnou kamennou vázou.

Vnitřní nádvoří – exteriér zámku: venkovní fasády všech křídel zámku obrácené do vnitřního nádvoří jsou rovněž hladké, členěné jen obdélnými okny a vstupy, v jižním a severním křídle jsou zhruba proti sobě umístěné průjezdy zaklenuté oblouky. Nejvýraznějším architektonickým prvkem jsou dvě zděné pavlače, které obíhají téměř celý obvod nádvoří, a venkovní schodiště. Jedna část pavlače začíná na západní straně jižního křídla, pokračuje po celé délce západního křídla a zabíhá až nad patu schodiště u severního křídla. Druhá část pavlače přímo navazuje na podestu tohoto schodiště a končí až na východní straně jižního křídla, kde končí těsně před průjezdem. Obě pavlače jsou vyneseny kamennými krakorci a podklenuté segmentovými klenbičkami mezi nimi. Pochozí vrstvu tvoří cihly kladené klasově.

Zámek je dlouhodobě neobýván a nevyužíván. Celkově stavebně-technický stav celého areálu odpovídá předcházející dlouhodobě zanedbané údržbě. Budova zámku má na JZ křídle a na polovině SZ křídla vyměněnou střešní krytinu a vyspravený krov, ostatní krytina je v dožilém stavu, na některých místech zcela chybí. Do objektu zatéká, jsou porušeny historické interiérové konstrukce. Chybí část výplní otvorů. Druhé nadzemní podlaží má podlahovou plochu 615 m² (28 místností), první nadzemní podlaží bylo využíváno jako technická část objektu.

Silně havarijní stav nadále zůstává u všech objektů hospodářského dvora, u některých objektů je zřícena střecha. Postupně dochází k devastaci jednotlivých budov a k degradaci vodorovných i svislých konstrukcí a vnějších omítek.

Dle objemové a dispoziční studie poskytnuté Národním památkovým ústavem jsou západně od zámku zmíněny podzemní prostory, vzhledem ke skutečnosti, že se objekt nachází v havarijním stavu nebyla prohlídka uskutečněna. Jedná se o prostory mezi zámkem a stavbou č.p. 10.

Č.p. 10

Stavba je evidována jako objekt k bydlení. Přízemní zděný objekt s napojeným hospodářským zázemím. Obytná část nebyla zpřístupněna. Navazující přízemní budova s mansardovou střechou je prostorově dělená na tři lodě zastropené segmentovými klenbami s ocelovým průvlakem neseným litinovými sloupy. V současné době je využívána jako stáje a chlévy. Střešní krytina je bobrovka, nad stáji je částečně vyměněna, z části je dožilá.

Č.p. 54

Přízemní zděný objekt se sedlovou střechou. Vzhled má klasicistní charakter s historizujícími doplňky ve štítu. Objekt byl novodobě upravován na prostory k bydlení (obklady dlažba, dispozičně upraven jako 1+1 s příslušenstvím). V současné době nevyužíván. Do domu je přivedena elektřina. Na objekt navazuje přízemní zděná budova se sedlovou střechou. Zastropení provedeno segmentovými klenbami do travers, vynášených uprostřed rozpětí ocelovým průvlakem, které nesou litinové sloupky. Konstrukce krovu je ve špatném stavu. Objekt byl využíván jako chlévy.

Č.p. 13

Hospodářská budova uzavírající jižní stranu hospodářského dvora, zastřešená sedlovou střechou s polovalbami u štítu. Střední část objektu má zhroutené zastřešení, zhroutené klenby. Původně byl objekt využíván jako chlévy. Objekt pokračuje do východního křídla dvora. Střecha je sedlová, stropy klenbové. Objekt byl využíván jako sýpky, sladovna pivovaru.

Č.p. 55

Rodinný dům je přízemní, nepodsklepený objekt se sedlovou střechou. Objekt je obýván. Dispozičně je objekt řešen jako 3+1 bez příslušenství. Dle sdělení uživatele není do objektu přivedena voda, odpady nejsou řešeny. Vytápění je lokální na tuhá paliva. V domě se nachází pokoj o výměře 29,80 m², kuchyně o výměře 26,30 m², pokoj o výměře 17,00 m², pokoj o výměře 22,30 m², chodba o výměře 16 m². Podlahová plocha činí 111 m². Objekt je smíšené konstrukce, střešní krytina je betonová, klempířské prvky chybí, omítka vápenocementová. Okna dřevěná zdvojená. Do objektu je přivedena elektřina. Objekt je vhodný k rekonstrukci. Střešní krytina měněna v roce 2000. Rodinný dům se nachází na pozemku parc.č. 12/4 (ve vlastnictví jiné osoby). Přístup je přes pozemek parc.č. 1597/1 ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, která je ve spoluvlastnictví.

Č.p. 50, 51

Dvojdomek typu Okál, každý s vlastním vchodem, dispozičně řešeny zrcadlově. Dům má jedno nadzemní podlaží. Podzemní podlaží je využíváno jako garáž, technická místnost. Střecha objektu je sedlová, střešní krytina eternitové čablony. Klempířské prvky jsou pozinkované. Okna

jsou dřevěná zdvojená, z části chybí, dveře dřevěné, z části chybí. Ocelové zárubně. Polahová krytina jsou parkety, lino, keramická dlažba. Do objektu je zavedena elektřina. Vytápění pravděpodobně lokální na tuhá paliva.. Oceňovaná stavba je zanesena domovním odpadem a vnitřní prostory jsou částečně poškozeny vandalismem. Informace o přípojkách vody a odpadu se nepodařilo ověřit, podle informací zjištěných od správce inženýrských sítí se na pozemku nachází pouze elektřina.

Každý rodinný dům je řešen dispozičně jako 3+1 následně- suterén je využíván jako garáž a technické zázemí. V prvním nadzemním podlaží vstupní prostor o výměře 4,50 m², pokoje o výměře 11,90 m² a 20,00 m², kuchyně o výměře 6,40 m², spíž o výměře 0,75 m², WC o výměře 0,76 m², koupelna o výměře 4,00 m², chodba o výměře 4,50 m², schodiště o výměře 1,50 m², a v podkrovní pokoj o výměře 18,00 m². Podlahová plocha činí 72 m².

Územní plán obce

Podle platného územního plánu je část pozemku regulována jako plochy občanského vybavení, část pozemku jako plochy výroby a skladování, plochy zeleně a plochy smíšené nezastavěného území.

parc.č.	způsob využití podle územního plánu
St. 11	plochy občanského vybavení
St. 12/1	plochy výroby a skladování
St.12/2	plochy výroby a skladování
st. 12/3	plochy občanského vybavení
st. 106	plochy občanského vybavení
St. 107	plochy občanského vybavení
1/1	plochy občanského vybavení
1/3	plochy občanského vybavení
2	plochy zeleně přírodního charakteru
6/5	plochy zeleně přírodního charakteru
8/3	plochy zeleně přírodního charakteru
10	plochy zeleně přírodního charakteru
1596/3	plochy dopravní infrastruktury
1597/9	plochy smíšené nezastavěného území přírodní

Oceňovaný pozemek parc.č. 8/3 lesní pozemek podle Lesních hospodářských osnov je pozemek evidován jako nárosty keřů na malé parcele v obci.

Pro plochy výroby a skladování – lehký průmysl je stanovena podmínka pro využití plochy. Nová výstavba je přípustná pouze v půdorysné stopě zaniklých objektů, tak aby došlo k obnovení původní hmotové skladby památkově chráněného areálu. Areál a jednotlivé objekty kulturní památky musí být respektovány a veškeré stavební úpravy nesmí ohrozit jejich kulturní hodnoty.

Oceňovaný pozemek parc.č. 1597/1 je evidován v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Pozemek slouží jako cesta k nemovitostem. Podle platného územního plánu je regulován jako plochy dopravní infrastruktury.

V obci Bzí je možné připojení na tyto inženýrské sítě: elektřina, vodovod.

Přístup do objektu je po zpevněné obecní cestě nebo přes pozemek parc.č. 1597/1, který je evidovaný jako ostatní plocha, ostatní komunikace, pozemek je ve spoluvlastnictví.

Areál zámku je oplocen z části provizorním plotem (kari sítě), z části pletivem do ocelových sloupků (na pokraji životnosti), zděným plotem. Objekt není volně přístupný.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

V katastru nemovitostí je evidování omezení vlastnického práva: Zákaz zcizení nebo zatížení, Zástavní právo smluvní a evidovány zápisy Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Living Water, s.r.o, Zahájení exekuce - Living Water, s.r.o. Tato skutečnost nemá vliv na ocenění.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 11.04.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody ocenění:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Stavby v jižním křídle jsou zcela zdemolované, propadá střecha, stropy, poškozeně svíslé konstrukce. Z důvodu špatného technického stavu zpracovatel předpokládá, že obvyklá cena použitelného materiálu nepřevyší náklady na zbourání a odklizení materiálu a náklady na úpravu terénu. Cena stavby je nulová.

K objektu patří pravděpodobně studna, jímka nebo septik. Zpracovateli nebyly tyto údaje poskytnuty.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 556
Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: Dolní Bukovsko
Katastrální území: Bzí u Dolního Bukovska
Počet obyvatel: 1 744

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 378,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{683,00}$
Kč/m²

1. Zámek- č.p. 11
2. rodinný dům č.p. 55
3. č.p. 10
4. č.p. 54 - rodinný dům
5. Hospodářská část k rodinnému domu č.p. 54
6. č.p. 13 - bývalý pivovar
7. Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování
8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování
9. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi celkem
10. RD č.p. 50,51
11. pozemky LV 556-obč.vybavení, funkční celek
12. pozemky LV 556 plochy výroby a skladování
13. pozemky LV 556 - plochy zeleně přírodního charakteru

14. LV 556 - plochy přírodní nezastav.uzemí
15. LV 555 - parc.č.1597/1
16. trvalé porosty parc.č. 1596/3
17. trvalé porosty parc.č. 1/1
18. trvalé porosty St. 11
19. trvalé porosty parc.č.10
20. trvalé porosty parc.č.1597/9

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,720}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,07
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,556}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,400}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,556}$$

1. Zámek- č.p. 11

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	D. budovy pro společenské a kulturní účely
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1261
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1 PP	(9,20*8,90)+(34,70*10,40)+(4,80*8,30)	=	482,60
1NP	40,46*9,20+36,90*8,30+17,20*10,40+20,20*9,30	=	1 045,24
	2,70*5,69	=	15,36
2NP	40,46*9,20+36,90*8,30+17,20*10,40+20,20*9,30	=	1 045,24
	2,70*5,69	=	15,36

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná	Konst.	Výška	Součin
---------	-----------	--------	-------	--------

	plocha [m ²]	výška [m]	podlaží [m]	
1 PP	482,60	2,30	2,30	1 109,98
1NP	1 045,24	3,28	3,28	3 428,39
	15,36	3,30	3,28	50,38
2NP	1 045,24	3,90	3,90	4 076,44
	15,36	3,95	3,90	59,90
Součet	2 603,80			8 725,09

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $8\,725,09 / 2\,603,80 = 3,35\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $2\,603,80 / 3 = 867,93\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
podzemní část	$(9,20*8,90+34,70*10,40+4,80*8,30)*2,60$	=	1 254,76 m ³
nadzemní část	$(40,46*9,20+36,90*8,30+17,20*10,40+20,20*9,30)*7,90$	=	8 257,41 m ³
	2,70*5,69*7,90	=	121,37 m ³
zastřešení	$(1/2)*5,84*9,30*(37,70-8,30/2) +$ $(1/2)*5,84*8,30*(36,90-9,30/2) +$ $(1/2)*5,84*10,40*(34,70-9,20/2) +$ $(1/2)*5,84*9,20*(40,46-10,40/2)-$ $(9,20*9,30*5,84/2)-(8,30*10,40*5,84/2)$ 2,70*5,69*3,00/2	=	3 052,11 m ³
		=	23,04 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
podzemní část	PP	1 254,76 m ³
nadzemní část	NP	8 257,41 m ³
	NP	121,37 m ³
zastřešení	Z	3 052,11 m ³
	Z	23,04 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		12 708,69 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné	S	100
2. Svislé konstrukce	smíšené	S	100
3. Stropy	klenbové, dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	chybí	C	80

11. Dveře	dřevěné	S	20
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná	S	50
13. Okna	chybí	C	50
14. Povrchy podlah	prkenná, cementový potěr, dlažba	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	17,20	100	1,00	17,20
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,90	100	1,00	5,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100	1,00	7,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100	1,00	3,60
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,30	100	1,00	3,30
11. Dveře	C	3,90	80	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,90	20	1,00	0,78
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,70	50	1,00	2,85
13. Okna	C	5,70	50	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,40	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					67,33

Koeficient vybavení K₄:

0,6733

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	9,35	300	400	75,00	7,0125
2. Svislé konstrukce	S	17,20	100,00	1,00	17,20	25,55	300	380	78,95	20,1717
3. Stropy	S	8,20	50,00	1,00	4,10	6,09	300	380	78,95	4,8081
3. Stropy	S	8,20	50,00	1,00	4,10	6,09	300	320	93,75	5,7094
4. Krov, střecha	S	5,90	100,00	1,00	5,90	8,76	300	380	78,95	6,9160
5. Krytiny střech	S	2,80	50,00	1,00	1,40	2,08	16	100	16,00	0,3328
5. Krytiny střech	S	2,80	50,00	1,00	1,40	2,08	90	100	90,00	1,8720
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	50,00	1,00	3,50	5,20	100	105	95,24	4,9525
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	50,00	1,00	3,50	5,20	50	55	90,91	4,7273
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100,00	1,00	3,60	5,35	100	110	90,91	4,8637
10. Schody	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,90	300	400	75,00	3,6750
11. Dveře	S	3,90	20,00	1,00	0,78	1,16	50	60	83,33	0,9666
13. Okna	S	5,70	50,00	1,00	2,85	4,23	50	60	83,33	3,5249
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,75	100	110	90,91	4,3182
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	8,76	40	40	100,00	8,7600
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,45	10	50	20,00	0,0900
Opotřebení:									82,7 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 611,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9276

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9269

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,6733

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

* 0,9000

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

* 2,2990

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **2 936,68**

Plná cena: 12 708,69 m³ * 2 936,68 Kč/m³

= **37 321 355,75 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 82,7 % /100)

* 0,173

Nákladová cena stavby CS_N

= **6 456 594,54 Kč**

Koeficient pp

* 0,556

Cena stavby CS

= **3 589 866,56 Kč**

= 3 589 866,56 Kč

Kulturní památka dle § 24

Zámek- č.p. 11 - zjištěná cena

= **3 589 866,56 Kč**

2. rodinný dům č.p. 55

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 655,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP:	10,00*19,00	=	190,00 m ²
-------	-------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	190,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

nadzemní část:	10,00*19,00*3,30	=	627,00 m ³
zastřešení:	10,00*19,00*4,70/2	=	446,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 073,50 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	190,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	190,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,257}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, 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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,858}$$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,655,- \text{ Kč/m}^3 * 0,257 = 425,34 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,073,50 \text{ m}^3 * 425,34 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,858 = 380\,011,99 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 380 011,99 Kč

3. č.p. 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: D. budovy pro společenské a kulturní účely
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1261
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1NP	13,80*10,50	=	144,90
	10,40*16,50	=	171,60
	32,70*22,30	=	729,21

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	144,90 m ²	3,50 m	507,15
	171,60 m ²	3,50 m	600,60
	729,21 m ²	4,10 m	2 989,76
Součet	1 045,71 m²		4 097,51

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $4\,097,51 / 1\,045,71 = 3,92 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,045,71 / 2 = 522,86 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	13,80*10,50+10,40*16,50*4,10	=	848,46 m ³
	32,70*22,30*4,30	=	3 135,60 m ³
zastřešení	10,50*13,80*4,00/2	=	289,80 m ³
	16,50*10,40*4,00/2	=	343,20 m ³
	(1/2)*32,70*(12,00*0,80 + 4,00*12,00 + 22,30*4,00)	=	2 400,18 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	848,46 m ³
	NP	3 135,60 m ³

zastřešení	Z	289,80 m ³
	Z	343,20 m ³
	Z	2 400,18 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>7 017,24 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	smíšené	S	100
2. Svislé konstrukce	smíšené	S	100
3. Stropy	klenba, trámové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	bobrovka	S	95
5. Krytiny střech	bobrovka	S	5
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	75
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	25
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	50
11. Dveře	dřevěné	S	50
12. Vrata		X	100
13. Okna	zdvojená	S	25
13. Okna	chybí	C	75
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění	chybí	C	75
15. Vytápění	lokální	S	25
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená	P	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	17,20	100	1,00	17,20
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,90	100	1,00	5,90
5. Krytiny střech	S	2,80	95	1,00	2,66

5. Krytiny střech	S	2,80	5	1,00	0,14
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	75	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	25	1,00	0,15
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100	1,00	7,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100	1,00	3,60
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,90	50	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,90	50	1,00	1,95
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,70	25	1,00	1,43
13. Okna	C	5,70	75	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	C	5,20	75	0,00	0,00
15. Vytápění	S	5,20	25	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,40	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6640

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	9,49	200	280	71,43	6,7787
2. Svislé konstrukce	S	17,20	100,00	1,00	17,20	25,90	200	280	71,43	18,5004
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	12,35	200	250	80,00	9,8800
4. Krov, střecha	S	5,90	100,00	1,00	5,90	8,89	200	220	90,91	8,0819
5. Krytiny střech	S	2,80	14,25	1,00	0,40	0,60	10	80	12,50	0,0750
5. Krytiny střech	S	2,80	80,75	1,00	2,26	3,40	80	90	88,89	3,0223
5. Krytiny střech	S	2,80	5,00	1,00	0,14	0,21			0,00	0,0000
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	25,00	1,00	0,15	0,23	50	60	83,33	0,1917
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100,00	1,00	7,00	10,54	100	120	83,33	8,7830
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100,00	1,00	3,60	5,42	100	110	90,91	4,9273
11. Dveře	S	3,90	50,00	1,00	1,95	2,94			0,00	0,0000
13. Okna	S	5,70	25,00	1,00	1,43	2,15	40	50	80,00	1,7200
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,82	80	100	80,00	3,8560
15. Vytápění	S	5,20	25,00	1,00	1,30	1,96	50	60	83,33	1,6333
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	8,89	50	55	90,91	8,0819

18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100,00	0,46	1,47	2,21	50	55	90,91	2,0091
Opotřebení:										77,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 611,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9326
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8357
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6640
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2990
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 625,23
Plná cena: 7 017,24 m ³ * 2 625,23 Kč/m ³	=	18 421 868,97 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 77,5 % /100)	*	0,225
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 144 920,52 Kč
Koeficient pp	*	0,556
Cena stavby CS	=	2 304 575,81 Kč
	=	2 304 575,81 Kč

Kulturní památka dle § 24

Č.p. 10 - zjištěná cena	=	2 304 575,81 Kč
--------------------------------	---	-----------------

4. č.p. 54 - rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,450}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,450}$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP 11,60*5,00 =	58,00	3,30 m
	58,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část 11,60*5,00*3,50 =	203,00
Z	zastřešení 11,60*5,00*4,00/2 =	116,00
Obestavěný prostor - celkem:		319,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	standardní	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100

4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	bobrovka	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	chybí	C	100
13. Okna	zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	standardní	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chybí	C	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	100	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
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	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00

24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7790

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7790
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 779,39
Plná cena: 319,00 m ³ * 3 779,39 Kč/m ³	=	1 205 625,41 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 121 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 151 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 121 / 151 = 80,1 %	
Koeficient opotřebení: (1- 80,1 % / 100)	* 0,199
Nákladová cena stavby CS_N	= 239 919,46 Kč
Koeficient pp	* 0,450
Cena stavby CS	= 107 963,76 Kč
Č.p. 54 - rodinný dům - zjištěná cena	= 107 963,76 Kč

5. Hospodářská část k rodinnému domu č.p. 54

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a	II	1,00

ambulantní zařízení a základní škola)

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,450}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,450}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1NP	15,00*11,60	=	174,00
	33,40*9,30	=	310,62

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1NP	174,00	3,40	3,50	609,00
	310,62	3,50	3,50	1 087,17
Součet	484,62			1 696,17

$$\begin{aligned} \text{Průměrná výška všech podlaží v objektu:} \quad PVP &= 1\,696,17 / 484,62 = 3,50 \text{ m} \\ \text{Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:} \quad PZP &= 484,62 / 1 = 484,62 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	15,00*11,60*3,50+33,40*9,30*3,50	=	1 696,17 m ³
zastřešení	15,00*11,60*4,00/2+33,40*9,30*4,00/2	=	969,24 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
-------	-----	--------------------

nadzemní část
zastřešení
Obestavěný prostor - celkem:

NP	1 696,17 m ³
Z	969,24 m ³
	2 665,41 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	smíšené	S	100
2. Svislé konstrukce	smíšené	S	100
3. Stropy	klenba	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	bobrovka	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00

12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,50
Koeficient vybavení K₄:					0,6850

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9336
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6850
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3420
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 070,07
Plná cena: 2 665,41 m ³ * 3 070,07 Kč/m ³	=	8 182 995,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 121 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 141 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 121 / 141 = 85,8 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 1 227 449,29 Kč
Koeficient pp	* 0,450
Cena stavby CS	= 552 352,18 Kč

Hospodářská část k rodinnému domu č.p. 54 - zjištěná cena = **552 352,18 Kč**

6. č.p. 13 - bývalý pivovar

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
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,450}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,450}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1NP	8,00*34,70	=	277,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
---------	------------------	---------------	--------

INP	277,60 m ²	3,70 m	1 027,12
Součet	277,60 m²		1 027,12

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,027,12 / 277,60 = 3,70\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $277,60 / 1 = 277,60\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	8,00*34,70*5,45	=	1 512,92 m ³
zastřešení	8,00*34,70*4,16/2	=	577,41 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	1 512,92 m ³
zastřešení	Z	577,41 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 090,33 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	smíšené	S	100
2. Svislé konstrukce	smíšené	S	100
3. Stropy	klenbové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	bobrovka	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	štuková omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	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	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	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	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
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	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,80
Koeficient vybavení K₄:					0,7680

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9438
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8676
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7680
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3420
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 632,49
Plná cena: 2 090,33 m ³ * 2 632,49 Kč/m ³	=	5 502 772,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 200 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 250 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 200 / 250 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200

Nákladová cena stavby CS _N	=	1 100 554,56 Kč
Koeficient pp	*	0,450
Cena stavby CS	=	495 249,55 Kč

Č.p. 13 - bývalý pivovar - zjištěná cena = 495 249,55 Kč

7. Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.7. Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

2,27*60 = 136,20 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	790,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	1 814,47
Plná cena: 136,20 m ² * 1 814,47 Kč/m ²	=	247 130,81 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 70 = 85,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

	*	0,150
Nákladová cena stavby CS _N	=	37 069,62 Kč
Koeficient pp	*	0,556
Cena stavby CS	=	20 610,71 Kč

Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování - zjištěná cena = 20 610,71 Kč

8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

8,80*2,20 = 19,36 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 135,-
---	---	---------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 606,87
Plná cena: 19,36 m ² * 2 606,87 Kč/m ²	=	50 469,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 70 = 85,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	7 570,35 Kč
*	0,556
=	4 209,11 Kč

Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování - zjištěná cena = **4 209,11 Kč**

9. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi celkem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,07
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,01
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

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,556}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,556}$$

Délka: 100,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	304,42
Plná cena: 100,00 m * 304,42 Kč/m	=	30 442,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	15 221,- Kč
*	0,556
=	8 462,88 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi celkem - zjištěná cena = **8 462,88 Kč**

10. RD č.p. 50,51

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 655,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1PP:	=	140,00 m ²
1NP:	=	163,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1PP:	140,00 m ²	2,40 m
1NP:	163,00 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

nadzemní část:	140*4,20	=	588,00 m ³
	23*3,10	=	71,30 m ³
zastřešení:	140*4,40/2+23*0,30	=	314,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	974,20 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	163,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	303,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,86	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ N
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 40 let:

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

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,800 = \mathbf{0,218}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, 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	II	0,00

komerčního využití		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,858}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,655,- \text{ Kč/m}^3 * 0,218 = 360,79 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 974,20 \text{ m}^3 * 360,79 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,858 = 301\,571,23 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{301\,571,23 \text{ Kč}}$$

11. pozemky LV 556-obč.vybavení, funkční celek

Ocenění

Koeficient redukce R:

$$\text{Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp} = 10\,876,00 \text{ m}^2$$

$$R = (200 + 0,8 * \sum_{vp}) / \sum_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 * 10\,876,00) / 10\,876,00 = \mathbf{0,818}$$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,07
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,556}$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,556 = \mathbf{0,556}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		683,-	0,556		379,75
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 11	2 198	379,75	
	Redukční koeficient R = 0,818			310,64	682 786,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 12/3	2 966	379,75	
	Redukční koeficient R = 0,818			310,64	921 358,24
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 106	81	379,75	
	Redukční koeficient R = 0,818			310,64	25 161,84
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 107	82	379,75	
	Redukční koeficient R = 0,818			310,64	25 472,48
§ 4 odst. 1	zahrada	1/1	4 425	379,75	
	Redukční koeficient R = 0,818			310,64	1 374 582,-
§ 4 odst. 1	zahrada	1/3	769	379,75	
	Redukční koeficient R = 0,818			310,64	238 882,16
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1596/3	355	379,75	
	Redukční koeficient R = 0,818			310,64	110 277,20
Stavební pozemky - celkem			10 876		3 378 520,64

Pozemky LV 556-obč.vybavení, funkční celek - zjištěná cena celkem = 3 378 520,64 Kč

12. pozemky LV 556 plochy výroby a skladování

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,450}$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,450 = \mathbf{0,450}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	683,-	0,450		307,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 12/1	2 125	307,35	653 118,75
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 12/2	2 894	307,35	889 470,90
Stavební pozemky - celkem			5 019		1 542 589,65

Pozemky LV 556 plochy výroby a skladování - zjištěná cena celkem = **1 542 589,65 Kč**

13. pozemky LV 556 - plochy zeleně přírodního charakteru

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	683,-	0,255 1,000	174,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	zahrada	2	184	174,17	32 047,28

§ 4 odst. 3	ostatní plocha	6/5	348	174,17	60 611,16
§ 4 odst. 3	lesní pozemek	8/3	109	174,17	18 984,53
§ 4 odst. 3	zahrada	10	956	174,17	166 506,52
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 597		278 149,49

Pozemky LV 556 - plochy zeleně přírodního charakteru - zjištěná cena celkem = 278 149,49 Kč

14. LV 556 - plochy přírodní nezastav.uzemí

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,180}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	683,-	0,180	1,000	122,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1597/9	3 192	122,94	392 424,48
Ostatní stavební pozemek - celkem			3 192		392 424,48

LV 556 - plochy přírodní nezastav.uzemí - zjištěná cena celkem = 392 424,48 Kč

15. LV 555 - parc.č.1597/1

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,201$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	683,-	0,201 1,000	137,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1597/1	969	137,28	133 024,32
Ostatní stavební pozemek - celkem				969	133 024,32
LV 555 - parc.č.1597/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	133 024,32 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
LV 555 - parc.č.1597/1 - zjištěná cena celkem				=	66 512,16 Kč

16. trvalé porosty parc.č. 1596/3

Nelesní porosty: § 44.

DB - dub letní (DB - dub letní) na pozemku p.č.: 1596/3

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 100 m ² * 20,76 Kč/m ²	=	2 076,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	1,00
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	2,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
DB - dub letní celkem	=	3 243,75 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	3 243,75 Kč
-----------------------------------	---	-------------

Trvalé porosty parc.č. 1596/3 - zjištěná cena celkem	=	3 243,75 Kč
---	---	--------------------

17. trvalé porosty parc.č. 1/1

Nelesní porosty: § 44.

BO - borovice lesní (BO - borovice lesní) na pozemku p.č.: 1/1

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 150 m ² * 29,37 Kč/m ²	=	4 405,50
součinitel srovnávací bonity	*	0,50
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	2,50
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	0,50
BO - borovice lesní celkem	=	619,54 Kč

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: 1/1

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 150 m ² * 29,37 Kč/m ²	=	4 405,50
součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	2,50
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	0,50
SM - smrk ztepilý celkem	=	4 956,19 Kč

BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: 1/1

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 150 m ² * 16,40 Kč/m ²	=	2 460,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	2,50
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	0,50
BR - bříza bradavičnatá celkem	=	172,97 Kč

OL - olše lepkavá (OL - olše lepkavá) na pozemku p.č.: 1/1

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 150 m ² * 16,63 Kč/m ²	=	2 494,50
součinitel srovnávací bonity	*	0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	2,50
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	0,50

OL - olše lepkavá celkem	=	420,92 Kč
DB - dub letní (DB - dub letní) na pozemku p.č.: 1/1 stáří S = 100 roků		
relativní výšková bonita: 5	srovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 150 m ² * 30,17 Kč/m ²	=	4 525,50
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	15,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	2,50
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	0,50
DB - dub letní celkem	=	4 772,98 Kč
JV - javor mléč (JV - javor mléč) na pozemku p.č.: 1/1 stáří S = 80 roků		
relativní výšková bonita: 5	srovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 150 m ² * 20,76 Kč/m ²	=	3 114,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	15,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	2,50
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	0,50
JV - javor mléč celkem	=	3 152,92 Kč
HR - hrušeň planá (HR - hrušeň planá) na pozemku p.č.: 1/1 stáří S = 60 roků		
relativní výšková bonita: 5	srovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 150 m ² * 16,63 Kč/m ²	=	2 494,50
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	35,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	2,50
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	0,50
HR - hrušeň planá celkem	=	6 138,79 Kč
Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	20 234,31 Kč
Trvalé porosty parc.č. 1/1 - zjištěná cena celkem	=	20 234,31 Kč

18. trvalé porosty St. 11

Nelesní porosty: § 44.

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: St. 11
stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 5	srovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 20 m ² * 29,37 Kč/m ²	=	587,40
součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	1,00

Koeficient typu zeleně K_Z :	*	2,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,50
SM - smrk ztepilý celkem	=	734,25 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	734,25 Kč
-----------------------------------	---	-----------

Trvalé porosty St. 11 - zjištěná cena celkem = **734,25 Kč**

19. trvalé porosty parc.č.10

Nelesní porosty: § 44.

JV - javor mléč (JV - javor mléč) na pozemku p.č.: 10

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 5	rovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $150 \text{ m}^2 * 20,76 \text{ Kč/m}^2$	=	3 114,-
součinitel rovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	2,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,50
JV - javor mléč celkem	=	6 305,85 Kč

DB - dub letní (DB - dub letní) na pozemku p.č.: 10

stáří S = 100 roků

relativní výšková bonita: 5	rovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $150 \text{ m}^2 * 30,17 \text{ Kč/m}^2$	=	4 525,50
součinitel rovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	2,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,50
DB - dub letní celkem	=	9 545,96 Kč

BO - borovice lesní (BO - borovice lesní) na pozemku p.č.: 10

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 5	rovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $150 \text{ m}^2 * 29,37 \text{ Kč/m}^2$	=	4 405,50
součinitel rovnávací bonity	*	0,50
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	2,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,50
BO - borovice lesní celkem	=	1 239,08 Kč

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 10

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 5	rovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $150 \text{ m}^2 * 20,76 \text{ Kč/m}^2$	=	3 114,-
součinitel rovnávací bonity	*	1,15

podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	2,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče celkem	=	6 043,11 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	23 134,- Kč
-----------------------------------	---	-------------

Trvalé porosty parc.č.10 - zjištěná cena celkem	=	23 134,- Kč
--	---	--------------------

20. trvalé porosty parc.č.1597/9

Nelesní porosty: § 44.

DB - dub letní (DB - dub letní) na pozemku p.č.: 1597/9

stáří S = 100 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 800 m ² * 30,17 Kč/m ²	=	54 306,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	1,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	2,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,50
DB - dub letní celkem	=	127 279,69 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	127 279,69 Kč
-----------------------------------	---	---------------

Trvalé porosty parc.č.1597/9 - zjištěná cena celkem	=	127 279,69 Kč
--	---	----------------------

Výsledky analýzy dat

1. Zámek- č.p. 11	3 589 866,60 Kč
2. rodinný dům č.p. 55	380 012,- Kč
3. č.p. 10	2 304 575,80 Kč
4. č.p. 54 - rodinný dům	107 963,80 Kč
5. Hospodářská část k rodinnému domu č.p. 54	552 352,20 Kč
6. č.p. 13 - bývalý pivovar	495 249,60 Kč
7. Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování	20 610,70 Kč
8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování	4 209,10 Kč
9. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi celkem	8 462,90 Kč
10. RD č.p. 50,51	301 571,20 Kč
11. pozemky LV 556-obč.vybavení, funkční celek	3 378 520,60 Kč
12. pozemky LV 556 plochy výroby a skladování	1 542 589,60 Kč
13. pozemky LV 556 - plochy zeleně přírodního charakteru	278 149,50 Kč
14. LV 556 - plochy přírodní nezastav.uzemí	392 424,50 Kč
15. LV 555 - parc.č.1597/1	66 512,20 Kč
16. trvalé porosty parc.č. 1596/3	3 243,80 Kč
17. trvalé porosty parc.č. 1/1	20 234,30 Kč
18. trvalé porosty St. 11	734,30 Kč
19. trvalé porosty parc.č.10	23 134,- Kč
20. trvalé porosty parc.č.1597/9	127 279,70 Kč

Výsledná cena - celkem:

13 597 696,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

13 597 700,- Kč

slovy: Třináctmilionůpětsetdevadesátsedmtisícsedmset Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Předmětem posouzení je atypický soubor nemovitých věcí, sloužící pro specifický účel. Z povahy majetku se nedá příliš místně omezovat příklady pro porovnání, proto byl kromě Jihočeského kraje, zvolen i Středočeský, Plzeňský a Karlovarský kraj. Prodeje obdobných nemovitých věcí nejsou zcela běžné, pro účely tohoto ocenění je čerpáno z databáze i za období delších než 12-ti měsíců.

a) Nemovitosti napsané na LV 556

	oceňovaná nemovitost	porovnávaná nemovitost	porovnávaná nemovitost	porovnávaná nemovitost	porovnávaná nemovitost	porovnávaná nemovitost
pořadové číslo nemovitosti		1	2	3	4	5
název nemovitosti	Areál zámku Bzí	Chlumín	Nový Knín	Nová Lhota, Kluky	Valeč, Kostrčany	Skytaly
adresa nemovitosti	Bzí, Dolní Bukovsko, okr. České Budějovice	Chlumín č.p. 52, okr. Mělník	Jatecká 113, Nový Knín, okr. Příbram	Kluky č.p. 54, okr. Kutná Hora	Valeč č.p. 16, okr. Karlovy Vary	Vroutek č.p. 40, Skytaly, okr. Louny
datum prodeje		04.09.2019	13.09.2019	30.11.2020	02.08.2019	09.09.2020
sjednaná cena Kč		2.000.000	6.000.000	3.500.000	3.000.000	2.421.000
číslo řízení		V7675/2019- 206	V9196/2019- 211	V7242/2020- 205	V6167/2019- 403	V-2457/2020- 533
korekce transakce		1,1	1,1	1	1,1	1
upravená hodnota Kč		2.200.000	6.600.000	3.500.000	3.300.000	2.421.000
velikost zastavěné plochy m ²	3258	2125	1570	650	1346	2014
korekce		1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
upravená hodnota Kč		2.860.000	8.580.000	4.550.000	4.290.000	3.147.300

stav nemovitosti	špatný	před rekonstrukcí	před rekonstrukcí	před rekonstrukcí	dobrý	špatný
korekce		0,9	0,9	1	0,8	1
upravená hodnota Kč		2.574.000	7.722.000	4.550.000	3.432.000	3.147.300
velikost pozemku m2	20684	15758	27078	4601	59982 (část zemědělská mimo funkční celek)	25560
korekce		1,3	0,7	1,3	0,9	0,8
upravená hodnota Kč		3.346.200	5.405.400	5.915.000	3.088.800	2.517.840
poloha nemovitosti	Týn nad Vltavou 10 km, České Budějovice 25 km	Mělník 10 km, Praha 20 km	Příbram 25 km, Praha 30 km	Kutná Hora 5 km, Čáslav 5 km)	Karlovy Vary 30 km,	Žatec 28 km, Karlovy Vary 48 km
korekce		1	1	1	1	1
upravená hodnota Kč		3.346.200	5.405.400	5.915.000	3.088.800	2.517.840
druhy nemovitostí	areál zámku, hospodářské budovy, objekt k bydlení	hospodářské objekty, objekt k bydlení, sousedící se zámkem Chlumín, zámek využíván jako depozitář	historická budova mlýna, dílny, hala, stáje	barokní zámek, hospodářské budovy	barokní zámek, zem.dvůr se stodolou	zámek, hospodářské budovy
korekce		1,2	1	1,1	1,1	1,1
upravená hodnota Kč		4.015.440	5.405.400	6.506.500	3.397.680	2.769.624
nemovitá kulturní památka		ano	ne	ano	ne	ano
využívaný		ne	ne	částečně	ano	ne
korekce		1	1	0,9	0,8	1
upravená hodnota Kč		4.015.440	5.405.400	5.855.850	2.718.144	2.769.624
Výsledná porovnávací hodnota Kč		4.015.440	5.405.400	5.855.850	2.718.144	2.769.624

průměr Kč 4.152.892

Celková cena po zaokrouhlení 4.153.000,-Kč

b) Nemovitosti zapsané na LV 555

Pozemek parc.č. 1597/1, jedná se o komunikaci, umožňující přístup k nemovitostem. S pozemky obdobného typu se běžně neobchoduje, pokud bývají prodávány, tak obvykle jako součást většího celku nemovitostí. Z tohoto důvodu se nepodařilo dohledat dostatečný počet realizovaných ani nabízených prodejů obdobného typu nemovitostí. Byla zvolena metoda ocenění dle platného oceňovacího předpisu jako vhodná pomocná hodnota pro stanovení ceny obvyklé.

Cena pozemku parc.č. 1597/1 (spoluvl.podílu ½)

66 512,20 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

13.597.700,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

Nemovitosti zapsané na LV 556

4.153.000,-Kč

Nemovitosti zapsané na LV 555

66.500,-- Kč

Celkem po zaokrouhlení

4.220.000,-Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách. Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

4.220.000 Kč

Slovy: čtyřmilionydvěstědvacetisíc korun korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.04.2021



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13560-782/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace
předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2020 16:35:02

Vytvářeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 8706 / 2020 pro TP Insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544388 Dolní Bukovsko

Kat.území: 763772 Bzí u Dolního Bukovska

List vlastnictví: 556

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Living Water, s.r.o., Legii 155, 37501 Týn nad Vltavou

28069978

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 11

2198

zastavěná plocha a nádvoří

nemovitá kulturní památka

Součástí je stavba: Bzí, č.p. 10, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 11

St. 12/1

2125

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Bzí, č.p. 54, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 12/1

St. 12/2

2894

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Bzí, č.p. 13, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 12/2

St. 12/3

2966

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Bzí, č.p. 11, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 12/3

St. 106

81

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Bzí, č.p. 51, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 106

St. 107

82

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Bzí, č.p. 50, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 107

1/1

4425

zahrada

zemědělský půdní fond

1/3

769

zahrada

zemědělský půdní fond

2

184

zahrada

zemědělský půdní fond

6/5

348

ostatní plocha

jiná plocha

8/3

109

lesní pozemek

pozemek určený k plnění funkcí lesa

10

956

zahrada

zemědělský půdní fond

1596/3

355

ostatní plocha

jiná plocha

nemovitá kulturní památka

1597/9

3192

ostatní plocha

jiná plocha

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Bzí, č.p. 55

rod.dům

St. 12/4, LV 60000

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2020 16:35:02

Vytvářeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 8706 / 2020 pro TP Insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544388 Dolní Bukovsko
Kat.území: 763772 Bzí u Dolního Bukovska List vlastnictví: 555
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	1/2
Living Water, s.r.o., Legii 155, 37501 Týn nad Vltavou	28069978	1/2

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	01312774	1/2
--	----------	-----

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1597/1	969	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění úvěru 1.500.000,- Kč s příslušenstvím a k zajištění případných budoucích nároků do výše jedenapůlnásobku půjčené částky, které mohou vznikat ode dne 7.3.2017 po dobu 288 měsíců, na spoluvlastnický podíl 1/2

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Living Water, s.r.o., Legii 155, 37501 Týn nad Vltavou, RČ/IČO: 28069978 Parcela: 1597/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 100637/2017 ze dne 07.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 04.04.2017; uloženo na prac. České Budějovice

V-3582/2017-301

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 28.03.2019.

V-3135/2019-301

Pořadí k 10.03.2017 08:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 100637/2017 ze dne 07.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 04.04.2017; uloženo na prac. České Budějovice

V-3582/2017-301

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

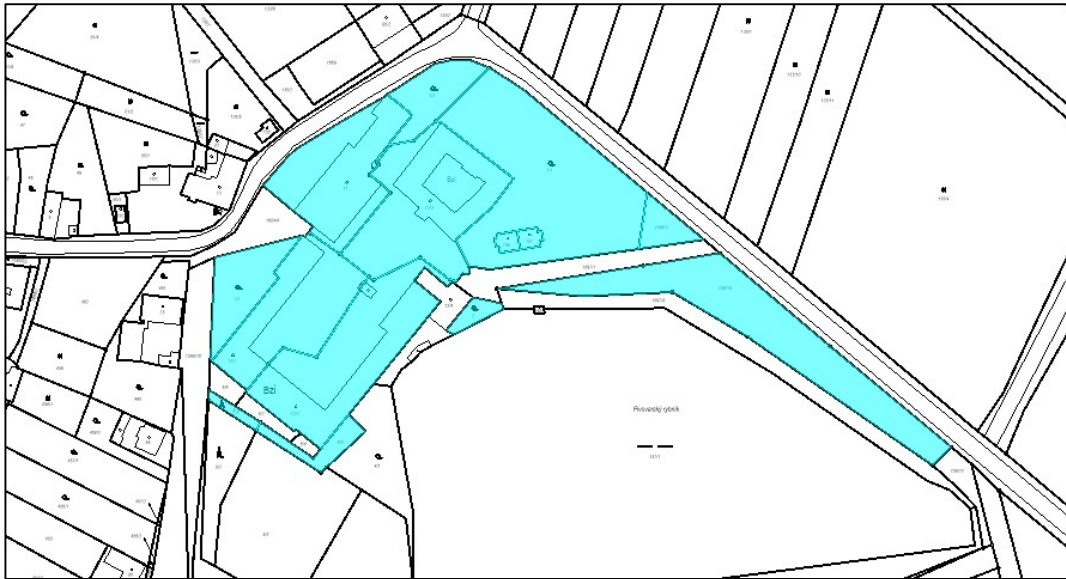
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 100637/2017 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

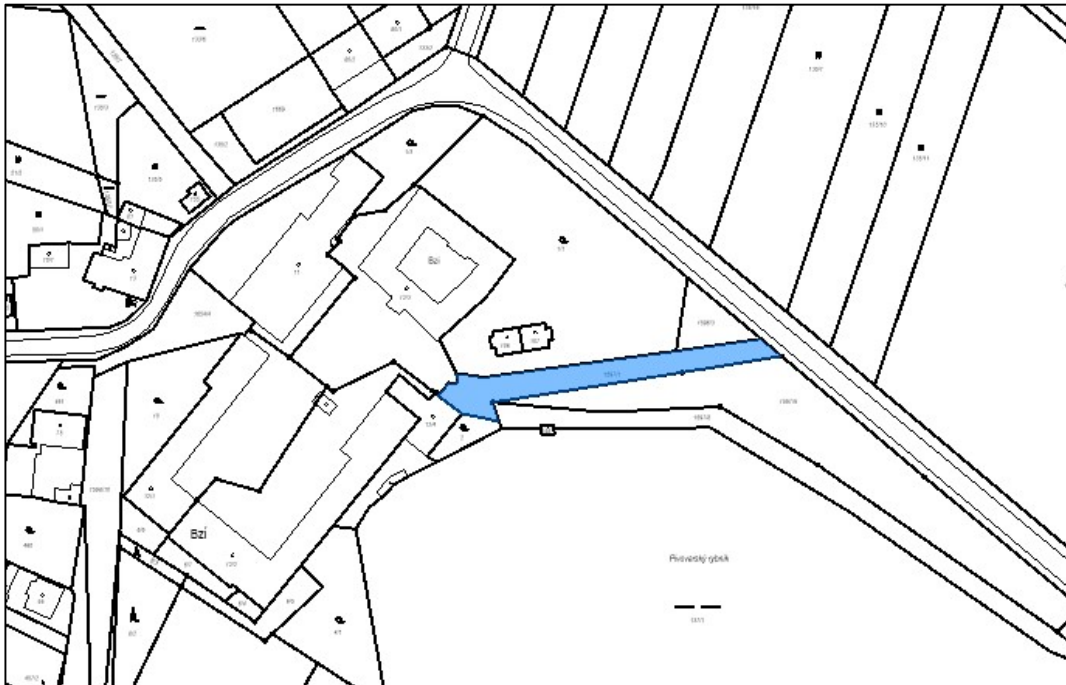
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

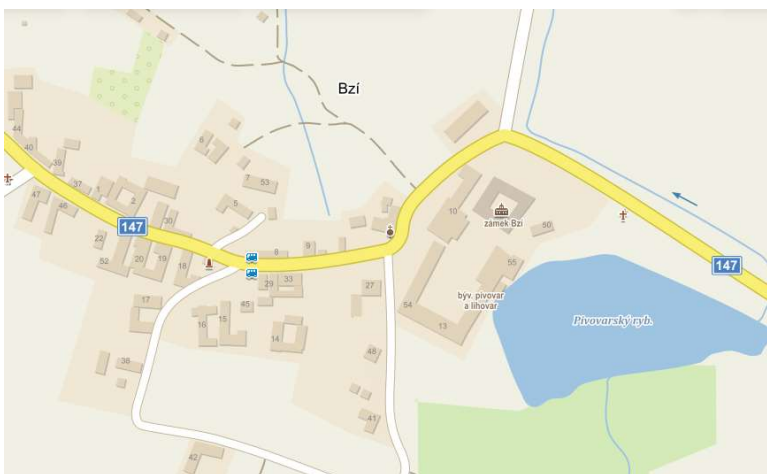
strana 1

LV 556

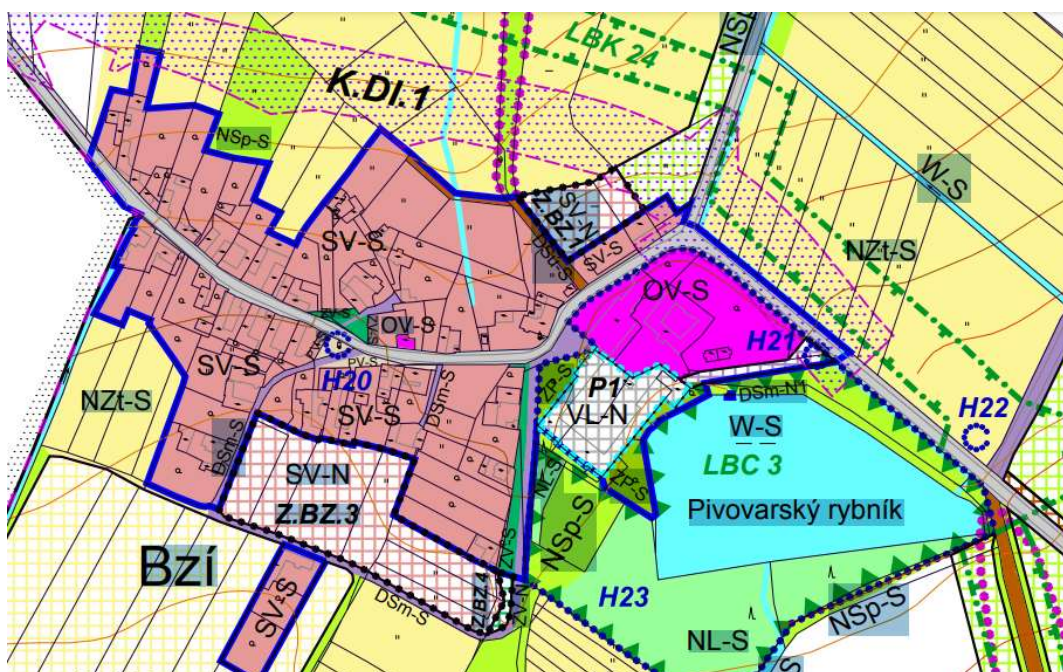


LV 555



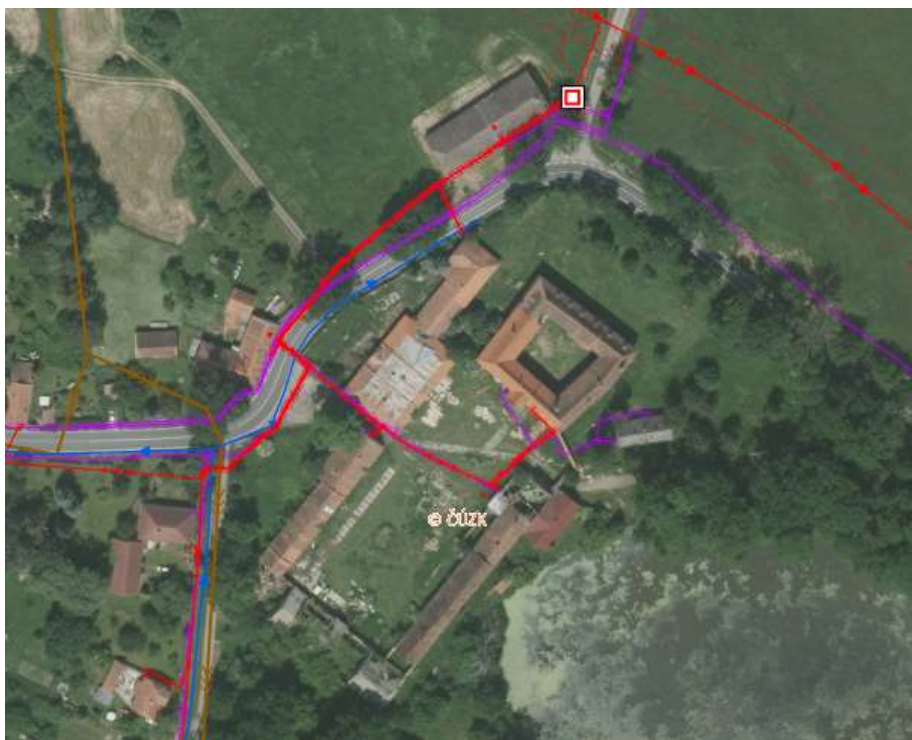


Územní plán obce (výřez z územního plánu)



ZV-S	ZV-N	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň
ZO-S	ZO-N	PLOCHY ZELENĚ ochranná a izolační
ZP-S		PLOCHY ZELENĚ přírodního charakteru
ZS-S	ZS-N	PLOCHY ZELENĚ soukromá a vyhrazená
TI-S	TI-N	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
DS-S		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY silniční
DSm-S	DSm-N	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY místní komunikace
DSú-S	DSú-N	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY účelové komunikace
W-S	W-N	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
NZo-S		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ orná půda
NZt-S	NZt-N	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ trvalé travní porosty
NL-S	NL-N	PLOCHY LESNÍ plochy určené k plnění funkcí lesa
NSp-S	NSp-N	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní
NSm-S	NSm-N	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ mokřady

Vyobrazení inženýrských sítí



Výpis z LHO

Oddělení:	34	Plocha:	2.00	LHC:	211803	Platnost:	01.01.2012-31.12.2021	Majitel:	
Okres:	A	Plocha:	0.09	Název:	LHO Týn nad Vltavou jih	LS(LZ):	LHO Týn nad Vltavou		
Porost:	b	Plocha:	0.01	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.:		LO:	10
								Pásmo ohrožení:	D
								OLH:	
								Úsek:	1
Popis porostu: Nárůst keřů na malé parcele v obci Bzí.									
Jp:	501	Plocha:	0.01	Druh pozemku:		Lesní úřad:	Kód k.ú.:	763772	Název k.ú.:
									Bzí u Dolního Bukovska
Druh:	(NP) neplodné půdy				Skutečné využití pozemku: Keře				



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
1100 m², Chlumín č.p. 52, okres Mělník**

Celková cena: 2.000.000 Kč

Adresa: Chlumín, okres Mělník

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Chlumín, okres Mělník	Konstrukce budovy	Smíšená
Cena dle kupní smlouvy	2 000 000 Kč	Plocha užitná	1100
Kupní smlouva podepsaná dne	04.09.2019	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V7675/2019-206		

Slovní popis

Prodej historického objektu v obci Chlumín o zastavěné ploše cca 1.100 m². Objekt byl součástí zámku, který s ním sousedí. Dvoupodlažní budova s rovinatým pozemkem o celkové výměře cca 3.100 m², který zasahuje až k hlavní příjezdové komunikaci. Veškeré inženýrské sítě se nacházejí na pozemku nebo v jeho těsné blízkosti. Na pozemku je vlastní kopaná studna. V obci je základní občanská vybavenost, velký jezdecký klub s možností ustájení koní. Nemovitosti je v katastru nemovitostí vedena jako nemovitá kulturní památka s širokou škálou využití. Skvělá dopravní dostupnost 10km Mělník, 20km Praha.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



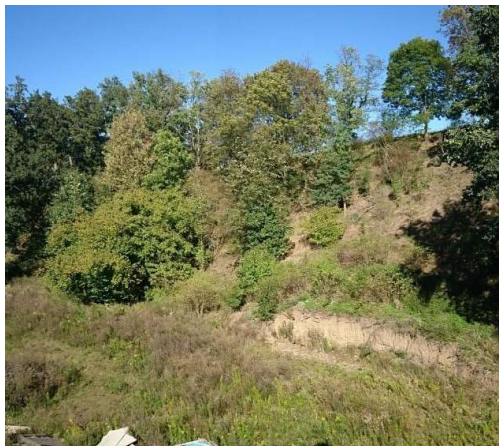
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

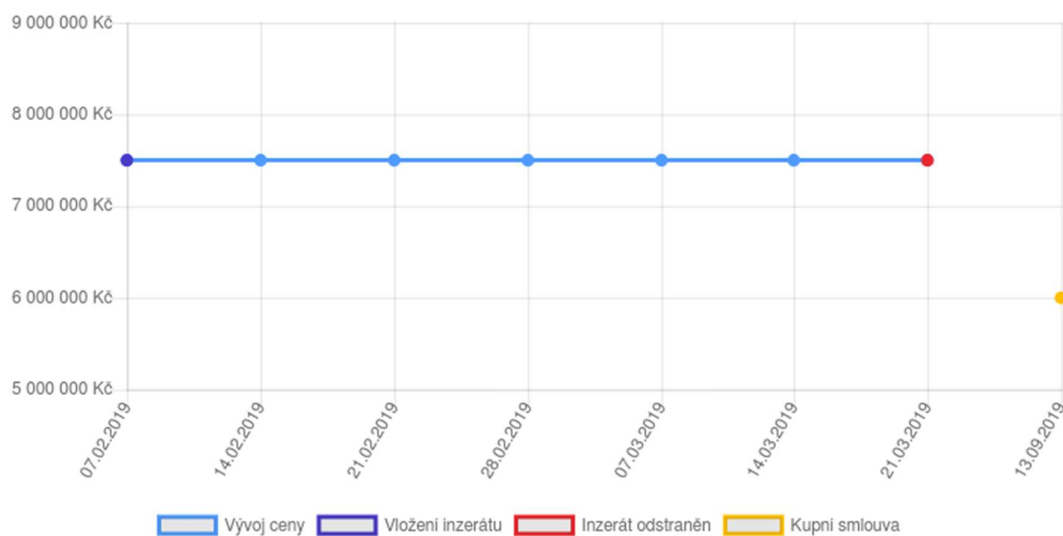


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
1200 m², Jatecká č.p. 113, Nový Knín,
okres Příbram**

Celková cena: 6.000.000 Kč

**Adresa: Jatecká, Nový Knín, okres
Příbram**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	6 000 000 Kč	Konstrukce budovy	Smíšená
Kupní smlouva podepsaná dne	13.09.2019	Plocha užitná	1200
Číslo řízení	V9196/2019-211	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme mlýn v malebném městečku Nový Knín (2 tisíce obyvatel) 30 km jihozápadně od Prahy (ze Zbraslavi). Hlavní budova mlýna je téměř v původním stavu a

její zastavěná plocha je 330 m². Budova mlýna tvoří zkosené L a jedna část byla obytná a druhá část byla používána jako sýpka pro mletí. V této části jsou zachovalé masivní trámy. Obě části mají několik pater. V okolí hlavní budovy mlýna se nachází několik staveb. Největší z nich je hala (750 m²), která byla v poslední době využívána k truhlářské výrobě. V přízemní hale je tedy vše funkční (voda, topení s kotelnou) a v patře haly (50 m²) se nachází prostory pro kanceláře a sociální zázemí. Dalšími budovami na pozemku jsou přístřešek pro dřevo o výměře 200 m², historická budova dílen 90 m², historická budova stáje 150 m². Téměř všechny pozemky tvoří větší celek. Celková výměra všech pozemků je 27 078 m². Pozn. výměry staveb jsou určeny orientačně dle ortofoto snímků. Mlýn se nachází ve vzdálenosti 6 km od Slapské přehrady. V Novém Kníně je dostupná téměř kompletní občanská vybavenost (škola, školka, pošta, zdravotní středisko). Mlýn je k rekonstrukci. Stav je daný tím, že je několik let opuštěný, ale do budovy v současnosti nezatéká. Ostatní historické budovy jsou v také dobrém statickém stavu, ale také je nutné provést rekonstrukci. Budova haly byla postavena zhruba před 30 lety. V roce 1930 zde byla 2 kola na svrchní vodu, průtok 0,128 m³/s, spád 3,31 m, výkon 6,5 k. (zdroj vodnimlyny.cz) První zmínky o mlýnu pocházejí z doby třicetileté války, mlýn však bude pravděpodobně ještě starší. V roce 1692 se v něm narodil Jan Ferdinand Raus. Ten se stal císařským radou a roku 1735 byl povýšen do šlechtického stavu s predikátem "z Rausenbachu". Roku 1755 byl dále povýšen do stavu rytířského. Stal se majitelem Zruče nad Sázavou, Krasonovic u Dolních Kralovic. Raus z Rausenbachu zemřel roku 1762. Jeho sestra Dorota se roku 1711 provdala za Vojtěcha Čámského, syna Matěje Čámského, majitele manského statku ve vsi Čím. Tak se mlýn Rausův stal majetkem rodu Čámských (zdroj hrady.cz) Mlýn není evidovaný jako kulturní památka. Obnovení náhonu by bylo problematické, ale ne nereálné vzhledem ke vstřícnému postoji města k využití tohoto objektu.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

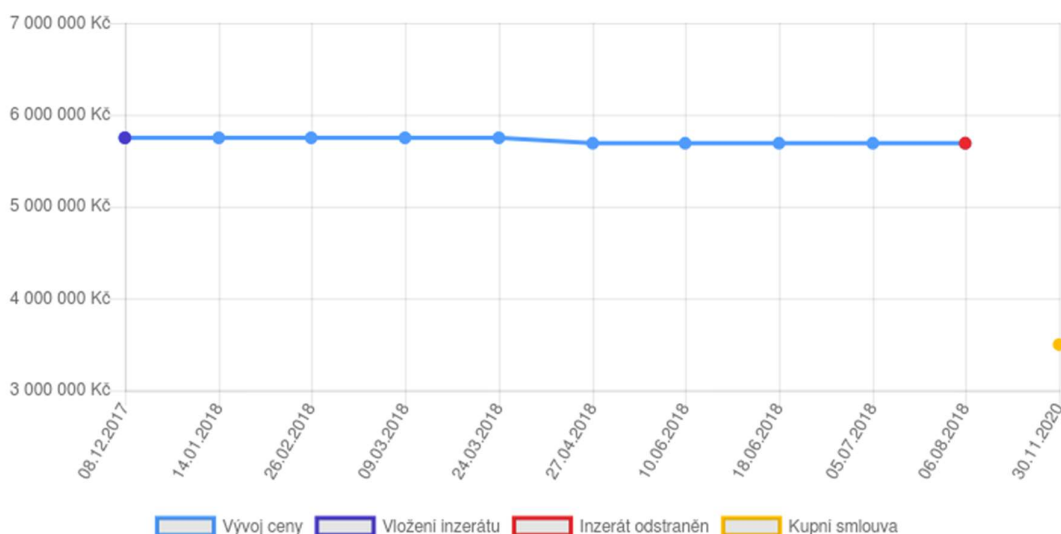


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
4460 m², Kluky č.p. 54, okres Kutná
Hora**

Celková cena: 3.500.000 Kč

Adresa: Kluky, okres Kutná Hora

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Kluky, okres Kutná Hora	Konstrukce budovy	Smíšená
Cena dle kupní smlouvy	3 500 000 Kč	Plocha užitná	4460
Kupní smlouva podepsaná dne	30.11.2020	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V7342/2020-205		

Slovní popis

Máme pro Vás bývalé panské sídlo nacházející se na okraji malé obce Nová Lhota nedaleko Kluků, jehož hlavní součástí je barokní zámek, dále hospodářské budovy : špýchar s podsklepením, unikátní velmi prostorná stodola na obou koncích zúžená do mírné špičky, bývalý chlév, kovárna a zahrada, z části obehnaná kamennou zdí. Původně renezanční tvrz nechal po r.1590 postavit Mikuláš Salava z Lípy a po r.1700 ji řád cisterciátů, za přispění architekta J.Santiniho, přestavěl na barokní zámek. Zámek je obdélníková patrová budova s valbovou střechou a barokním vstupním portálem; chodba v přízemí si zachovala valenou klenbu s výsečemi, místnosti zde mají lunetové klenby, nachází se zde i černá kuchyň , chlebová pec , v 1.patře refektář s dochovanou nástěnnou malbou, r.2014 proběhla oprava střechy, do budovy je zavedena voda z vlastní vrtané studna a také elektrina. Součástí prodeje je i vypracovaná stavební dokumentace na stavební povolení, dále platné stavební povolení, architektonická studie přestavby zámku, mykologický posudek, studie využitelnosti ve spolupráci s VŠE Praha, stavebně-historický průzkum, plán přestavby krovu na ranně barokní, stavební zaměření, statický posudek s návrhem řešení a veškerá potřebná dokumentace k jednáním o dotacích na rekonstrukci, neboť se jedná o kulturní památku. Nemovitost je po úpravách vhodná např. k provozování penzionu pro seniory, kde lze využít již rozpracovaného projektu, včetně zajištění dotací. Celková výměra pozemků 14.051 m2. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

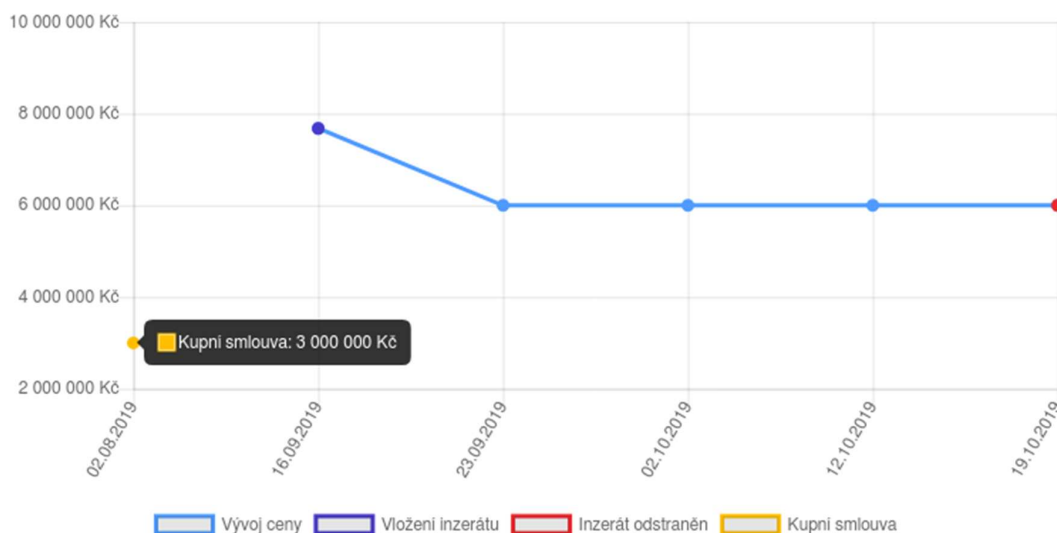


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
8568 m², Valeč č.p. 16, okres Karlovy
Vary**

Celková cena: 3.000.000 Kč

Adresa: Valeč, okres Karlovy Vary

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

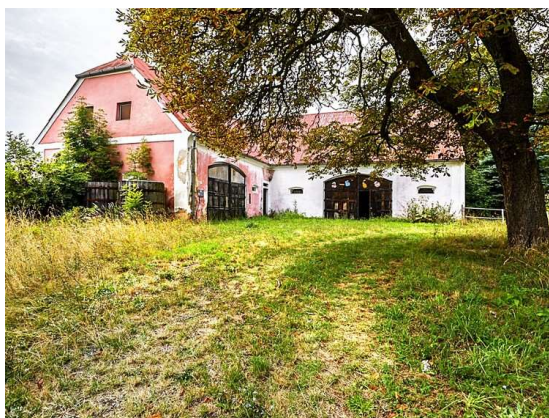
Adresa	Valeč, okres Karlovy Vary	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	3 000 000 Kč	Počet podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	02.08.2019	Plocha užitná	8568
Číslo řízení	V6167/2019-403	Stav objektu	Před rekonstrukcí

Slovní popis

Prodej komerčního objektu (jiného typu), 59982 m² Prodej usedlosti 5+1, OV, 59982m², Kostrčany 17, Valeč, okr. Karlovy Vary Nabízíme k prodeji usedlost s pozemky, situovanou v obci Valeč ve vesnici Kostrčany v okrese Karlovy Vary. Celkový rozsah nabízených nemovitostí představuje plochu 59982 m². Z toho

zpevněné plochy, stavby činí 8568 m², trvalé travní porosty, ostatní plocha: 51414 m². Usedlost je tvořena budovou původní tvrze, (později barokního zámku), dalšími dvěma menšími zděnými objekty v blízkosti zámku, vše s návazností na prostorný zemědělský dvůr se stodolou. Zámeček je stylová patrová budova tj. přízemí, patro a podkroví s mansardovou střechou, dřevěná okna. V každém patře jsou čtyři místnosti a koupelna. V areálu elektřina, vodovod, kanalizace. Kromě pozemků vedených jako zastavěná plocha jsou zde pozemky vedené jako trvalé travní porosty. Objekt se nachází v klidné části obce, ve vzdálenosti cca 38km od Karlových Varů a cca 90km od Prahy. Možná výměna za byt či dům. Nemovitosti skýtají různé možnosti využití např. agroturistika, penzion, drobná zemědělská výroba s chovem zvířat (využití travnatých pozemků pro pastvu a napájení), jiná drobná výroba, dílny, výroba lihovin (domácí pálenky - v minulosti byl jeden z objektů k tomuto účelu využíván). Areál zemědělského dvora je tvořen zpevněnou plochou, umožňující např. parkování aut, zemědělských strojů atd.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

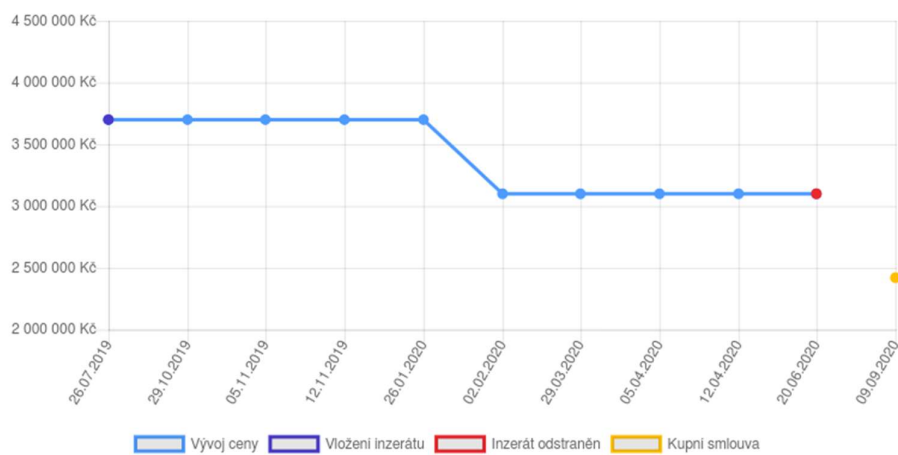


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
19066 m², Vrutek, okres Louny**

Celková cena: 2.421.000 Kč

Adresa: Vrutek, okres Louny

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



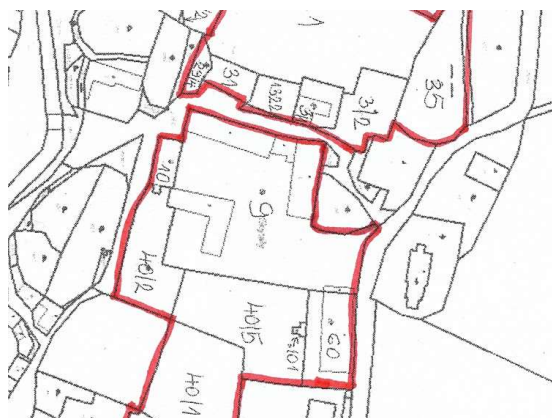
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Vroutek, okres Louny	Konstrukce budovy	Smíšená
Cena dle kupní smlouvy	2 421 000 Kč	Plocha užitná	19066
Kupní smlouva podepsaná dne	09.09.2020	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V2457/2020-533		

Slovní popis

Farma - zemědělská usedlost s pozemky 27.100 m², - v okrese Louny, v obci Skytaly s dalšími hospodářskými objekty a pozemky. Zámečkem s objekty stojí na návsi v obci Skytaly. Nachází se v památkové zóně Valečko, jsou zde i podzemní chodby k zámku Valeč, který je vzdálen cca 4 km, nedaleko Doupovských hor a lesů. Před usedlostí protéká Mlýnecký potok v kamenném korytě. Zastavěné plochy objekty: zámeček č.p. 40, o výměře 285 m², RD č.p. 2, o výměře 155 m², podsklepená ubytovna v dobrém stavu č.p. 44, o výměře cca 400 m², zastavěné plochy hospodářskými budovy, konírna, maštal, kravín, sýpka, stáje pro hosp. zvířata, kozinec, sušárna chmele, stodola, váha, o celkové výměře 8.034 m², Celková výměra pozemku i se zastavěnou plochou cca 27.100 m². Dochovali se i části stavebních prvků, jsou postaveny ze smíšeného stavebního materiálu včele stojí zámeček dále - stodola, silo, konírna, maštal, slepičárna, vepřín, kravín, rodinný dům a ubytovna v dobrém stavu. Stavby jsou před celkovou rekonstrukcí a jsou pouze nové střechy s dalšími prvky z roku 2007. K objektům jsou přímo přilehlé pozemky vedené jako, zahrada, trvalí travní porost, ostatní plocha, vodní plocha, vše o výměře 19.066 m². V blízkosti pole, louky, chmelnice a lesy, vše v malebné krajině v klidném a tichém prostředí, ale hlavně čistý vzduch a chalupářská oblast. Příjezdová cesta k objektu je asfaltová a po zpevněné komunikaci. Nemovitost má svůj septik, studnu a je možnost se napojit na obecní vodovod, který je rozveden po vsi. Usedlost lze využívat z důvodu čistého vzduchu - nejvhodnější domov pro mentálně postižené, či domov pro seniory, i z NSR (bývalé Sudety) s restauračním a ubytovacím zařízením, zdravotnictví se zaměřením péče o tělo a pooperační rehabilitace s určitým specializačním zaměřením k rekonvalescenci. Možnost k nespecifikovaným možnostem různého podnikání, Farmaření, koně i jiná hospodářská zvířata a je i možnost k těmto podnikatelským záměrům využít i dotací. K objektu není zapotřebí energetického štítku PENB. V obci Skytaly je pouze autobusová zastávka vzdálena cca 100 m - vzdálenosti: Lužec 4 km, Valeč 5 km, Lubenec 9 km, Vroutek 6 km, Podbořany 14 km, Žatec 28 km, Karlovy Vary 48 km, Praha 100 km. Viz: fotodokumentace s pohledy. Prodejní cena ve výši 3.100.000,- Kč.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost