

Znalecký posudek č. 7874/26/2022

O ceně domu č.p. 15 s příslušenstvím a s pozemky p.č.1076, p.č.1078,k.ú. Zaječov,obec Zaječov,okres Beroun,Středočeský kraj



Objednatel posudku:

Pan
Petr Neumann
insolvenční správce
dlužníka ELBETAL,s.r.o.,Brigádnická 328,262 23
Jince
Jungmannova 733/6
110 00 Praha 1
IČ 66255473

Účel posudku: Ocenění nemovitosti cenou obvyklou

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni 28.2.2022 posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Konopásek
Sklenářova 2469
269 01 Rakovník

odhady.konopasek@email.cz
Soudní znalec pro obor ekonomika,odvětví ceny a
odhady,specializace nemovitosti

Posudek obsahuje 60 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Rakovníku, 5. 3. 2022

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenní nemovitosti cenou obvyklou

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 28.2. 2022 za přítomnosti paní Kautské od 13 00 do 15 00 hodin.

Počasí: polojasno, + 5 stupňů C

Při místním šetření byla provedena podrobná prohlídka a zaměření nemovitostí. Při místním šetření nebyly geodeticky zaměřeny hranice pozemků.

3. Podklady pro vypracování posudku

Objednávka znaleckého posudku

Výpis z KN KÚ pro Středočeský kraj, k.p. Beroun, L.V.č. 576 pro k.ú. Zaječov, obec Zaječov, okres Beroun

Kopie katastrální mapy

Mapa obce, regionu

Prohlídka a zaměření na místě samém

Informace pamětníků

Zákon ČR č. 151/97 Sb. v platném znění

Vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb.

Metodiky oceňování nemovitostí (ÚSI Brno, bankovní sektor)

Vlastní databanka realizovaných prodejů nemovitostí v regionu.

Informace RK regionu, vlastníků a uživatelů nemovitostí

Realitní inzerce

Letecký snímek lokality

4. Vlastnické a evidenční údaje

Ke dni ocenění je v KN zapsán jako vlastník oceňovaných nemovitostí zapsán:

ELBETAL s.r.o., Brigádnická 328, 262 23 Jince

5. Dokumentace a skutečnost

Nebyl shledán nesoulad mezi právním stavem dle KN a skutečností. Stavby mimo rodinný dům nejsou zapsány v KN, část vedlejších staveb není zakreslena v katastrální mapě.

6. Celkový popis nemovitosti

Obec Zaječov leží 8 km JZ od Hořovic, 19 km JZ od Berouna, 40 km JZ od Prahy, na SZ úpatí Brd, 6 km jižně a JV od dálnice D5 Praha - Plzeň, na JZ okraji bývalého okresu Beroun.

Dobrá dopravní dostupnost vyšších správních celků autobusovou HD.

Středisková obec regionu se základní občanskou vybaveností. V obci je OÚ, školka, škola, obchody, základní služby, restaurace, hřiště a sportoviště, pošta, ordinace lékaře.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na SZ okraji zastavěného území obce. Přístup po veřejné zpevněné komunikaci, napojení na veřejné rozvody elektro, vody, kanalizace.

Lokalita vhodná pro rodinné bydlení.

Bývalá zemědělská usedlost. Obytná část nemovitosti je samostatně stojícím rodinným domem, přízemním, podsklepeným, s upraveným podkrovím. V domě je jedna bytová jednotka velikosti 1+4 s příslušenstvím. Podstandardní konstrukce a vybavení.

Příslušenství hlavní stavby tvoří zemědělské stavby, vedlejší stavby, venkovní úpravy. Jedná se o stavby bez pravidelné údržby, špatný stavebně technický stav. Pozemky o celkové výměře 5350 m². Na pozemku p.č. 1078, při jeho hranici (ovocný sad, výměra 4004 m²), jsou zbytky trvalých porostů bez hospodářského využití.

Pozemky se nacházejí v zastavitelném území obce (plocha smíšená obytná).

Na nemovitosti vážnou právní vadou: zástavní práva smluvní, zákazy zcizení nebo zatížení, zástavní práva z rozhodnutím správního orgánu, závazky neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazky nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, dražební vyhláška. Tyto právní vady zaniknou při prodeji nemovitosti.

7. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Dům č.p. 15
 - 2) Stodola
 - 3) Stáje
 - 4) Kolna I
 - 5) Kolna II
 - 6) Přístřešek u domu
 - 7) Kolna III
 - 8) Venkovní úpravy
 - 9) Trvalé porosty
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Poptávka je vyšší než nabídka.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Žádaná lokalita investorů.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	–0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	–0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu	0,20

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,212$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Dům č.p. 15

Samostatně stojící obytná část bývalé zemědělské usedlosti. Přízemní, podsklepený objekt s částečně upraveným podkrovím.

1.p.p. domu je vzhledem ke svažitosti terénu přístupné z nádvoří z rostlého terénu. Původně se 1.p.p. domu užívalo jako chlévy, skladové prostory a zřejmě průjezd z návsi do nádvoří (bez stropu, průhled až do krovu.). Ke dni místního šetření se 1. podzemní podlaží užívá jako skladové prostory, v malé části je vestavěno sociální zařízení (WC, sprchy - v areálu se dříve provozovala jízdárna koní)

V 1.n.p. domu je prostorná bytová jednotka velikosti 1+1 s příslušenstvím. Pouze lokální vytápění krbovými kamny.

V podkroví domu jsou 3 obytné místnosti, WC. Ne zcela dokončeno, vytápění pouze krbovými kamny v hale, možnost využití přímotopů.

Historický objekt, během let užívání byly opakovaně prováděny menší rekonstrukce a modernizace, převážně svépomocí. Nepravidelná údržba domu.

Pohledy na objekt





1.p.p.



1.n.p.



Podkroví



Podlahová plocha domu:

1.p.p.	m ²	
sociální zařízení	6,3	
komora	19,8	
komora	57,27	
komora	7,6	
komora	20,88	
Celkem	111,85	

1.n.p.		
chodba	10,17	
pokoj	42,48	
kuchyně	15,40	
spíž	9,22	
komora	4,5	
koupelna, WC	13,20	
chodiště	4,5	
Celkem	99,47	

Podkroví		
pokoj	41,2	
hala	30,3	
WC	1,52	
pokoj	14,72	
pokoj	14,72	
Celkem	102,46	

Podlahová plocha celkem 313,78 m²

2) Stodola

Samostatně stojící přízemní objekt vykazuje statické poruchy, stavba na hranici životnosti. Nachází se v JZ části nádvoří.

Pohledy



Interier



3) Stáje

Přízemní objekt, nachází se v JV části nádvoří. Stavba bez pravidelné údržby. Objekt se užívá jako provizorní stáje.



Interier



4) Kolna I

Přízemní zděný objekt při SV hranici nádvoří.



5) Kolna II

Přízemní dřevěný objekt stavebně navazuje na stodolu.



6) Přístřešek u domu

Přízemní z jižní strany navazuje na rodinný dům



7) Kolna III

Přízemní zděný objekt ,stavebně navazuje na rodinný dům od SZ.



8) Venkovní úpravy

Venkovní úpravy tvoří přípojka elektro,vody,kanalizace,oplocení,zpevněné plochy,plotová vrata a vrátka,

9) Trvalé porosty

Při hranici pozemku p.č.1078 ,která nebyla při místním šetření geodeticky zaměřena, je pozůstatek trvalých porostů,listnaté stromy bez pravidelné údržby.



b) Pozemky

1) Pozemky

Pozemek p.č.1078 (ovocný sad)



Pozemek je zapsán v KN jako ovocný sad, ke dni místního šetření se užívá jako pastvina, trvalý travní porost. Zbytek trvalých porostů je na hranici pozemku, která ale nebyla geodeticky zaměřena, není plně zřejmé, zda všechny trvalé prostory jsou na oceňovaném pozemku.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 424/2021 Sb.

a.1.1) Dům č.p. 15 – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ C

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,531

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.n.p.	2,80 m	20,65×8,85+2,5×4,2	=	193,25 m ²
1.p.p.	2,50 m	20,65×8,85+2,5×4,2	=	193,25 m ²
podkroví	0,95 m	20,65×8,85	=	182,75 m ²
Součet:	6,25 m			569,25 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.n.p.	2,80 × (20,65×8,85+2,5×4,2)	=	541,11 m ³
1.p.p.	2,50 × (20,65×8,85+2,5×4,2)	=	483,13 m ³
podkroví	0,95 × 20,65×8,85	=	173,61 m ³
zastřešení	193,25×3,6×0,5	=	347,85 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 545,70 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – spoškozenou izolací	5,40 %	Podstandardní	
2. Zdivo – zdivo smíšené a cihelné – dtto, zvýšená vlhkost	23,40 %	Standardní	80 %
		Podstandardní	20 %
3. Stropy – s rovným podhledem, ve sklepě klenuté	9,10 %	Standardní	90 %
		Nevyskytuje se	10 %
4. Střecha – sedlová vaznicová	5,40 %	Standardní	
5. Krytina – eternitové šablony	3,30 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – PZ plechy	0,80 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné	6,10 %	Standardní	75 %

– dtto,poškozené		Podstandardní	25 %
8. Fasádní omítky – vápenocementové	2,80 %	Standardní	50 %
– dtto,poškozené		Podstandardní	50 %
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramické,v podkroví palubky	2,20 %	Standardní	
11. Schody – betonové,dřevěné	2,30 %	Standardní	
12. Dveře – hladké	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná dvojitá a zdvojená	5,10 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – standardní	2,10 %	Standardní	75 %
– hrubé podlahy		Podstandardní	25 %
15. Podlahy ostatních místností – keramické	1,30 %	Standardní	20 %
– betonové		Podstandardní	80 %
16. Vytápění – lokální na tuhá paliva,lokální elektro (přímotopy)	5,30 %	Podstandardní	
17. Elektroinstalace – standardní	4,20 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – TUV	2,90 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – el.boiler	1,70 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – standardní	2,70 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – kuch.linka,sporák	0,50 %	Standardní	
24. Vnitřní vybavení – standardní	4,30 %	Standardní	
25. Záchod – splachovací	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní	4,00 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1. Základy	$-0,54 \times 5,40 \%$	– 0,0292
2. Zdivo	$-0,54 \times 23,40 \% \times 20 \%$	– 0,0253
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 9,10 \% \times 10 \%$	– 0,0091
7. Vnitřní omítky	$-0,54 \times 6,10 \% \times 25 \%$	– 0,0082
8. Fasádní omítky	$-0,54 \times 2,80 \% \times 50 \%$	– 0,0076
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	– 0,0050
14. Podlahy obytných místností	$-0,54 \times 2,10 \% \times 25 \%$	– 0,0028
15. Podlahy ostatních místností	$-0,54 \times 1,30 \% \times 80 \%$	– 0,0056
16. Vytápění	$-0,54 \times 5,30 \%$	– 0,0286
18. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \%$	– 0,0060
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	– 0,0050
26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 4,00 \%$	– 0,0400

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,8276**

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 130,– Kč/m ³
Koeficient využití podkroví K _{vp} :	× 1,0900
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,8276
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,5310
Základní jednotková cena upravená:	= 4 376,85 Kč/m³

$$\text{Základní cena upravená: } 1\,545,70 \text{ m}^3 \times 4\,376,85 \text{ Kč/m}^3 = 6\,765\,297,05 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 85 roků

Předpokládaná další životnost: 35 roků

Opotřebení: $100 \times 85 / (85 + 35) = 70,833 \%$

Odpočet opotřebení: $6\,765\,297,05 \text{ Kč} \times 70,833 \%$

$$\text{Cena objektu po odečtení opotřebení:} \quad \begin{array}{r} - \\ = \end{array} \quad \begin{array}{r} 4\,792\,062,86 \text{ Kč} \\ 1\,973\,234,19 \text{ Kč} \end{array}$$

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,060$

Index polohy: $I_P = 1,212$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

$$\text{Cena stavby: } CS = CS_N \times pp \quad \begin{array}{r} = \\ \times \\ = \end{array} \quad \begin{array}{r} 1\,973\,234,19 \text{ Kč} \\ 1,285 \\ 2\,535\,605,93 \text{ Kč} \end{array}$$

$$\text{Dům č.p. 15 – zjištěná cena:} \quad 2\,535\,605,93 \text{ Kč}$$

a.2) Stodola – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 127121 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.15.3..1 budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Koeficient změny ceny stavby: 2,514

Podlaží:

1.n.p.

Výška: $3,45 \text{ m}$

Zastavěná plocha: $8,4 \times 14,2 \quad = \quad 119,28 \text{ m}^2$

Průměrná výška podlaží PVP: $3,45 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: $119,28 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor OP:

1.n.p. $3,45 \times 8,4 \times 14,2 \quad = \quad 411,52 \text{ m}^3$

zastřešení $119,28 \times 3,6 \times 0,5 \quad = \quad 214,70 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: $= \quad 626,22 \text{ m}^3$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – bez izolace	13,10 %	Podstandardní	
2. Svislé konstrukce – smíšené zdivo ,staticky poškozené	30,40 %	Podstandardní	
3. Stropy	13,80 %	Nevyskytuje se	
4. Krov, střecha – sedlový krov	7,00 %	Standardní	
5. Krytiny střech – eternitové šablony	2,90 %	Standardní	85 %

– dtto,poškozené		Podstandardní 15 %
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné omítky poškozené	3,90 %	Podstandardní
8. Úprava vnějších povrchů – dtto	2,70 %	Podstandardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,40 %	Nevyskytuje se
12. Vrata – dřevěná svlaková,poškozená	3,00 %	Podstandardní
13. Okna	3,40 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah – betonové poškozené	3,00 %	Podstandardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	6,10 %	Nevyskytuje se
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,40 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1. Základy včetně zemních prací	$-0,54 \times 13,10 \%$	– 0,0707
2. Svislé konstrukce	$-0,54 \times 30,40 \%$	– 0,1642
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 13,80 \%$	– 0,1380
5. Krytiny střech	$-0,54 \times 2,90 \% \times 15 \%$	– 0,0023
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	– 0,0070
7. Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 3,90 \%$	– 0,0211
8. Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 2,70 \%$	– 0,0146
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	– 0,0180
11. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,40 \%$	– 0,0240
12. Vrata	$-0,54 \times 3,00 \%$	– 0,0162
13. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	– 0,0340
14. Povrchy podlah	$-0,54 \times 3,00 \%$	– 0,0162
16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 6,10 \%$	– 0,0610
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,40 \%$	– 0,0540

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,3547**

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 115,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 0,9753
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	× 0,9087
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,3547

Polohový koeficient K_s :	×	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,5140	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 412,55 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 626,22 m ³ × 1 412,55 Kč/m ³	=		884 567,06 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní opotřebení: $90 / (90 + 60) \times 100 = 60,000 \%$ $60,000 \% \times 13,10 \% \times 0,46 / 0,3547$	+ 10,193 %	
2. Svislé konstrukce – podstandardní opotřebení: $90 / (90 + 5) \times 100 = 94,737 \%$ $94,737 \% \times 30,40 \% \times 0,46 / 0,3547$	+ 37,350 %	
4. Krov, střecha – standardní opotřebení: $90 / (90 + 5) \times 100 = 94,737 \%$ $94,737 \% \times 7,00 \% / 0,3547$	+ 18,696 %	
5. Krytiny střech – standardní 85 % opotřebení: $90 / (90 + 3) \times 100 = 96,774 \%$ $96,774 \% \times 2,90 \% \times 85 \% / 0,3547$	+ 6,725 %	
5. Krytiny střech – podstandardní 15 % opotřebení: $90 / (90 + 1) \times 100 = 98,901 \%$ $98,901 \% \times 2,90 \% \times 15 \% \times 0,46 / 0,3547$	+ 0,558 %	
7. Úprava vnitřních povrchů – podstandardní opotřebení: $90 / (90 + 1) \times 100 = 98,901 \%$ $98,901 \% \times 3,90 \% \times 0,46 / 0,3547$	+ 5,002 %	
8. Úprava vnějších povrchů – podstandardní opotřebení: $90 / (90 + 1) \times 100 = 98,901 \%$ $98,901 \% \times 2,70 \% \times 0,46 / 0,3547$	+ 3,463 %	
12. Vrata – podstandardní opotřebení: $90 / (90 + 1) \times 100 = 98,901 \%$ $98,901 \% \times 3,00 \% \times 0,46 / 0,3547$	+ 3,848 %	
14. Povrchy podlah – podstandardní opotřebení: $90 / (90 + 2) \times 100 = 97,826 \%$ $97,826 \% \times 3,00 \% \times 0,46 / 0,3547$	+ 3,806 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 89,641 %	
Odpočet opotřebení: 884 567,06 Kč × 89,641 %	–	792 934,76 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	91 632,30 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,060$

Index polohy: $I_P = 1,212$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 91 632,30 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 1,285

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **117 747,51 Kč**

Stodola – zjištěná cena: **117 747,51 Kč**

a.3) Stáje – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: O₂. budovy pro zemědělství (živočišná produkce)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 127131 Budovy pro živočišnou produkci

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.15.2..1 budovy pro živočišnou produkci

Koeficient změny ceny stavby: 2,514

Podlaží:

1.n.p.

Výška:

3,30 m

Zastavěná plocha: 7,95×14,7

= 116,87 m²

Průměrná výška podlaží PVP:

= 3,30 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:

= 116,87 m²

Obestavěný prostor OP:

1.n.p. 3,30 × 7,95×14,7

= 385,65 m³

zastřešení 116,86×0,9×0,5

= 52,59 m³

Obestavěný prostor – celkem:

= 438,24 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – s poškozenou izolací	10,80 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce – kamenné,lehké příčky na bázi dřevních hmot	25,60 %	Podstandardní
3. Stropy	11,70 %	Nevyskytuje se
4. Krov, střecha – pultový	6,90 %	Standardní
5. Krytiny střech – vlnitý beronit,mechanicky poškozený krupobitím	2,80 %	Podstandardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava vnitřních povrchů	4,40 %	Nevyskytuje se
8. Úprava vnějších povrchů – omítky poškozené	3,10 %	Podstandardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	2,30 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,40 %	Nevyskytuje se
12. Vrata – dřevěná	1,80 %	Standardní
13. Okna	4,30 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah – betonové	3,20 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	7,00 %	Nevyskytuje se
17. Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	2,40 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	2,30 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,40 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se

23. Vnitřní hygienické vybavení	2,30 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,30 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 10,80 %	- 0,0583
2. Svislé konstrukce	-0,54 × 25,60 %	- 0,1382
3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 11,70 %	- 0,1170
5. Krytiny střech	-0,54 × 2,80 %	- 0,0151
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	- 0,0070
7. Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 1,852 × 4,40 %	- 0,0440
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 3,10 %	- 0,0167
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 2,30 %	- 0,0230
11. Dveře	-0,54 × 1,852 × 2,40 %	- 0,0240
13. Okna	-0,54 × 1,852 × 4,30 %	- 0,0430
16. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 7,00 %	- 0,0700
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	- 0,0030
18. Vnitřní vodovod	-0,54 × 1,852 × 2,40 %	- 0,0240
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 2,30 %	- 0,0230
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 2,30 %	- 0,0230
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,30 %	- 0,0530
		= 0,3137

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

0,8000

Ocenění:

Základní cena ZC: 2 695,- Kč/m³

Koeficient konstrukce K₁: × 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) : × 0,9765

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) : × 0,9364

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,8000

Polohový koeficient K₅: × 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,5140

Základní jednotková cena upravená: = 4 188,47 Kč/m³

Základní cena upravená: 438,24 m³ × 4 188,47 Kč/m³ = **1 835 555,09 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 85 roků

Předpokládaná další životnost: 15 roků

Opotřebení: 100 × 85 / (85 + 15) = 85,000 %

Odpočet opotřebení: 1 835 555,09 Kč × 85,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

- 1 560 221,83 Kč
= **275 333,26 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,060$

Index polohy: $I_P = 1,212$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 275 333,26 Kč

× 1,285

= **353 803,24 Kč**

Stáje – zjištěná cena:

353 803,24 Kč

a.3.1) Kolna I – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–A

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: umožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,872

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,459

Podlaží:

1.n.p.

Výška:

2,10 m

Zastavěná plocha: 3,0×8,0

= 24,00 m²

Obestavěný prostor OP:

1.n.p. 2,10 × 3,0×8,0

= 50,40 m³

zastřešení 24,0×1,8+24,0×0,6×0,5

= 50,40 m³

Obestavěný prostor – celkem:

= 100,80 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – s poškozenou izolací	6,20 %	Podstandardní
2. Obvodové stěny – cihelné zdivo	30,40 %	Standardní
3. Stropy – standardní	19,30 %	Standardní
4. Krov – sedlový	10,80 %	Standardní
5. Krytina – standardní	6,90 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,90 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů – spárované zdivo	4,90 %	Standardní
8. Schodiště – standardní	3,80 %	Standardní
9. Dveře – svačkové	3,10 %	Podstandardní
10. Okna	1,00 %	Nevyskytuje se
11. Podlahy – standardní	6,80 %	Standardní
12. Elektroinstalace	4,90 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
1. Základy	$-0,54 \times 6,20 \%$	– 0,0335
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	– 0,0190
9. Dveře	$-0,54 \times 3,10 \%$	– 0,0167
10. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$	– 0,0100
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 4,90 \%$	– 0,0490
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,8718

Ocenění:

Základní jednotková cena	1 250,– Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	× 0,8718	
Polohový koeficient K_5 :	× 0,9000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	× 2,4590	
Základní jednotková cena upravená:	= 2 411,73 Kč/m³	
Základní cena upravená: $100,80 \text{ m}^3 \times 2 411,73 \text{ Kč/m}^3$	=	243 102,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 80 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$$100 \times 80 / (80 + 10) = 88,889 \%$$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

$$\text{Odpočet opotřebení: } 243\,102,38 \text{ Kč} \times 85,000 \%$$

–	206 637,02 Kč
---	---------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	36 465,36 Kč
---	----------	---------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,060$

Index polohy: $I_P = 1,212$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	36 465,36 Kč
--	---	--------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,285
--	---	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	46 857,99 Kč
--	----------	---------------------

Kolna I – zjištěná cena:	46 857,99 Kč
---------------------------------	---------------------

a.3.2) Kolna II – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–F

Svislá nosná konstrukce: dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,672

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny ceny stavby: 2,459

Podlaží:

1.n.p.

Výška:

2,30 m

Zastavěná plocha: 3,3×8,5

= 28,05 m²

Obestavěný prostor OP:

1.n.p. 2,30 × 3,3×8,5

= 64,51 m³

zastřešení 28,05×0,3×0,5

= 4,21 m³

Obestavěný prostor – celkem:

= 68,72 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové	8,30 %	Standardní
2. Obvodové stěny – na bázi dřevních hmot	31,90 %	Standardní
3. Stropy	21,20 %	Nevyskytuje se
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina – standardní	11,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,60 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů	6,00 %	Nevyskytuje se
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře – dřevěné	3,70 %	Standardní
10. Okna – standardní	1,40 %	Standardní
11. Podlahy – standardní	10,80 %	Standardní
12. Elektroinstalace	4,00 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 21,20 %	- 0,2120
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,852 × 1,60 %	- 0,0160
7. Úprava povrchů	-0,54 × 1,852 × 6,00 %	- 0,0600
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 4,00 %	- 0,0400

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,6720**

Ocenění:

Základní jednotková cena 970,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,6720

Polohový koeficient K₅: × 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,4590

Základní jednotková cena upravená: = 1 442,59 Kč/m³

Základní cena upravená: 68,72 m³ × 1 442,59 Kč/m³ = **99 134,78 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 40 roků

Předpokládaná další životnost: 40 roků

Opotřebení: 100 × 40 / (40 + 40) = 50,000 %

Odpočet opotřebení: 99 134,78 Kč × 50,000 % = 49 567,39 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	49 567,39 Kč
---	---	---------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,060$

Index polohy: $I_P = 1,212$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	49 567,39 Kč
--	---	--------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	$\times$	1,285
--	----------	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	63 694,10 Kč
--	---	---------------------

Kolna II – zjištěná cena:		63 694,10 Kč
----------------------------------	--	---------------------

a.3.3) Přístřešek u domu – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–G

Svislá nosná konstrukce: přístřešky

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Koeficient vybavení stavby: 0,740

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,459

Podlaží:

1.n.p.

Výška:		3,20 m
--------	--	--------

Zastavěná plocha: 5,8×5,7	=	33,06 m ²
---------------------------	---	----------------------

Obestavěný prostor OP:

1.n.p.	3,20 × 5,8×5,7	=	105,79 m ³
--------	----------------	---	-----------------------

zastřešení	33,06×2,0×0,5	=	33,06 m ³
------------	---------------	---	----------------------

Obestavěný prostor – celkem:		=	138,85 m³
-------------------------------------	--	---	-----------------------------

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové	12,20 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – dřevěné sloupky	31,00 %	Standardní	50 %
		Nevyskytuje se	50 %
3. Stropy	0,00 %	Neuvažuje se	
4. Krov – pultový	33,50 %	Standardní	
5. Krytina – eternitové šablony	12,80 %	Standardní	
6. Klempířské práce	4,20 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava povrchů	6,30 %	Nevyskytuje se	
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Okna	0,00 %	Neuvažuje se	
11. Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se	
12. Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
2. Obvodové stěny	$-0,54 \times 1,852 \times 31,00 \% \times 50 \%$	– 0,1550
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$	– 0,0420
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 6,30 \%$	– 0,0630
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,7400

Ocenění:

Základní jednotková cena		750,– Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,7400	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,4590	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 228,27 Kč/m³	
Základní cena upravená:	138,85 m³ × 1 228,27 Kč/m³	=	170 545,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 68 roků

Předpokládaná další životnost: 12 roků

Opotřebení: $100 \times 68 / (68 + 12) = 85,000 \%$

Odpočet opotřebení: 170 545,29 Kč × 85,000 %	–	144 963,50 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	25 581,79 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 1,060

Index polohy: I_P = 1,212

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	25 581,79 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	1,285
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	32 872,60 Kč

Přístřešek u domu – zjištěná cena: 32 872,60 Kč

a.3.4) Kolna III – § 16**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,584

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny ceny stavby: 2,459

Podlaží:

1.n.p.

Výška: 2,40 m
Zastavěná plocha: 2,3×3,1 = 7,13 m²

Obestavěný prostor OP:

1.n.p. 2,40 × 2,3×3,1 = 17,11 m³
zastřešení 7,13×1,4×0,5 = 4,99 m³
Obestavěný prostor – celkem: = 22,10 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové, bez izolace	7,10 %	Podstandardní
2. Obvodové stěny – zdivo	31,80 %	Standardní
3. Stropy	19,80 %	Nevyskytuje se
4. Krov – pultový krov	7,30 %	Standardní
5. Krytina – eternitové šablony	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů – vápenné poškození	6,10 %	Podstandardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře – svačkové	3,00 %	Podstandardní
10. Okna	1,10 %	Nevyskytuje se
11. Podlahy – betonové poškození	8,20 %	Podstandardní
12. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1. Základy	-0,54 × 7,10 %	- 0,0383
3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 19,80 %	- 0,1980
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,852 × 1,70 %	- 0,0170
7. Úprava povrchů	-0,54 × 6,10 %	- 0,0329
9. Dveře	-0,54 × 3,00 %	- 0,0162
10. Okna	-0,54 × 1,852 × 1,10 %	- 0,0110
11. Podlahy	-0,54 × 8,20 %	- 0,0443
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 5,80 %	- 0,0580

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,5843**

Ocenění:

Základní jednotková cena 1 250,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,5843

Polohový koeficient K₅: × 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,4590

Základní jednotková cena upravená: = 1 616,39 Kč/m³

Základní cena upravená: 22,10 m³ × 1 616,39 Kč/m³ = **35 722,22 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 70 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$$100 \times 70 / (70 + 10) = 87,500 \%$$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 35 722,22 Kč × 85,000 %

– 30 363,89 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 5 358,33 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,060$

Index polohy: $I_P = 1,212$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 5 358,33 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 1,285

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 6 885,45 Kč

Kolna III – zjištěná cena:

6 885,45 Kč

a.3.5) Venkovní úpravy – § 18

Ocenění

Stavby

Kolna I

+ 46 857,99 Kč

Dům č.p. 15

+ 2 535 605,93 Kč

Kolna II

+ 63 694,10 Kč

Přístřešek u domu

+ 32 872,60 Kč

Kolna III

+ 6 885,45 Kč

Cena staveb – celkem:

= 2 685 916,07 Kč

Podíl z ceny staveb:

× 5,0 %

Cena venkovních úprav:

= 134 295,80 Kč

Venkovní úpravy – zjištěná cena:

134 295,80 Kč

a.3.6) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Nelesní porosty – § 44

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
180 m ²	jasan – jasan	1078	20 r.	2	16,29 Kč	2 932,20 Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P_{SD} : (100 %)						× 1,000
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB_{SD} :						× 0,900
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)						× 0,500
Koeficient sadovnického významu K_{sv} :						× 2,000
Koeficient typu zeleně K_z :						× 0,600
Nelesní porosty § 44 – celkem:						= 1 583,39 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena:

1 583,39 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Dům č.p. 15	2 535 605,93 Kč
2) Stodola	117 747,51 Kč
3) Stáje	353 803,24 Kč
4) Kolna I	46 857,99 Kč
5) Kolna II	63 694,10 Kč
6) Přístřešek u domu	32 872,60 Kč
7) Kolna III	6 885,45 Kč
8) Venkovní úpravy	134 295,80 Kč
9) Trvalé porosty	1 583,39 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	3 293 346,01 Kč
Cena po zaokrouhlení:	3 293 350,- Kč

a.4) Věcná hodnota podle vyhlášky 424/2021 Sb.**a.4.1) Dům č.p. 15 – § 13****Zatřídění pro potřeby ocenění****Rodinný dům:** typ C**Konstrukce:** zděná**Podsklepení:** podsklepená**Typ střechy:** se sklonitou střechou**Podkroví:** má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím**Polohový koeficient:** 0,900**Kód klasifikace CZ-CC:** 111 Budovy jednobytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,531**Obestavěný prostor:** 1 545,70 m³**Koeficient vybavení stavby:** 0,8276**Ocenění:**Základní cena ZC: 2 130,- Kč/m³Koeficient využití podkroví K_{vp}: × 1,0900Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,8276Polohový koeficient K₅: × 0,9000Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,5310**Základní jednotková cena upravená:** = 4 376,85 Kč/m³**Základní cena upravená:** 1 545,70 m³ × 4 376,85 Kč/m³ = **6 765 297,05 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou:****Stáří:** 85 roků**Předpokládaná další životnost:** 35 rokůOpotřebení: $100 \times 85 / (85 + 35) = 70,833 \%$

Odpočet opotřebení: 6 765 297,05 Kč × 70,833 % – 4 792 062,86 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **1 973 234,19 Kč****Dům č.p. 15 – zjištěná cena:****1 973 234,19 Kč**

a.5) Stodola – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 127121 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.15.3..1 budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Koeficient změny ceny stavby: 2,514

Průměrná výška podlaží PVP: 3,45 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: 119,28 m²

Obestavěný prostor: 626,22 m³

Koeficient vybavení stavby: 0,3547

Ocenění:

Základní cena ZC: 2 115,– Kč/m³

Koeficient konstrukce K₁: × 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) : × 0,9753

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) : × 0,9087

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,3547

Polohový koeficient K₅: × 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,5140

Základní jednotková cena upravená: = 1 412,55 Kč/m³

Základní cena upravená: 626,22 m³ × 1 412,55 Kč/m³ = **884 567,06 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní
opotřebení: $90 / (90 + 60) \times 100 = 60,000 \%$
 $60,000 \% \times 13,10 \% \times 0,46 / 0,3547$ + 10,193 %
2. Svislé konstrukce – podstandardní
opotřebení: $90 / (90 + 5) \times 100 = 94,737 \%$
 $94,737 \% \times 30,40 \% \times 0,46 / 0,3547$ + 37,350 %
4. Krov, střecha – standardní
opotřebení: $90 / (90 + 5) \times 100 = 94,737 \%$
 $94,737 \% \times 7,00 \% / 0,3547$ + 18,696 %
5. Krytiny střech – standardní 85 %
opotřebení: $90 / (90 + 3) \times 100 = 96,774 \%$
 $96,774 \% \times 2,90 \% \times 85 \% / 0,3547$ + 6,725 %
5. Krytiny střech – podstandardní 15 %
opotřebení: $90 / (90 + 1) \times 100 = 98,901 \%$
 $98,901 \% \times 2,90 \% \times 15 \% \times 0,46 / 0,3547$ + 0,558 %
7. Úprava vnitřních povrchů – podstandardní
opotřebení: $90 / (90 + 1) \times 100 = 98,901 \%$
 $98,901 \% \times 3,90 \% \times 0,46 / 0,3547$ + 5,002 %
8. Úprava vnějších povrchů – podstandardní
opotřebení: $90 / (90 + 1) \times 100 = 98,901 \%$
 $98,901 \% \times 2,70 \% \times 0,46 / 0,3547$ + 3,463 %

12. Vrata – podstandardní		
opotřebení: $90 / (90 + 1) \times 100 = 98,901 \%$		
$98,901 \% \times 3,00 \% \times 0,46 / 0,3547$	+ 3,848 %	
14. Povrchy podlah – podstandardní		
opotřebení: $90 / (90 + 2) \times 100 = 97,826 \%$		
$97,826 \% \times 3,00 \% \times 0,46 / 0,3547$	+ 3,806 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 89,641 %	
Odpočet opotřebení: $884\,567,06 \text{ Kč} \times 89,641 \%$	–	792 934,76 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	91 632,30 Kč

Stodola – zjištěná cena: **91 632,30 Kč**

a.6) Stáje – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: O₂. budovy pro zemědělství (živočišná produkce)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 127131 Budovy pro živočišnou produkci

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.15.2..1 budovy pro živočišnou produkci

Koeficient změny ceny stavby: 2,514

Průměrná výška podlaží PVP: 3,30 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: 116,87 m²

Obestavěný prostor: 438,24 m³

Koeficient vybavení stavby: 0,8000

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 695,— Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9765	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9364	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8000	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,5140	
Základní jednotková cena upravená:	=	4 188,47 Kč/m ³	
Základní cena upravená: $438,24 \text{ m}^3 \times 4\,188,47 \text{ Kč/m}^3$	=		1 835 555,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 85 roků

Předpokládaná další životnost: 15 roků

Opotřebení: $100 \times 85 / (85 + 15) = 85,000 \%$

Odpočet opotřebení: $1\,835\,555,09 \text{ Kč} \times 85,000 \%$ – 1 560 221,83 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **275 333,26 Kč**

Stáje – zjištěná cena: **275 333,26 Kč**

a.6.1) Kolna I – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–A

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: umožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,872

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,459

Obestavěný prostor: 100,80 m³

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,– Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8718	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,4590	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 411,73 Kč/m³	
Základní cena upravená:	100,80 m³ × 2 411,73 Kč/m³	=	243 102,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 80 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

Opotřebení: $100 \times 80 / (80 + 10) = 88,889 \%$

Odpočet opotřebení: 243 102,38 Kč × 88,889 %

–	216 091,27 Kč
---	---------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:

=	27 011,11 Kč
---	---------------------

Kolna I – zjištěná cena: **27 011,11 Kč**

a.6.2) Kolna II – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–F

Svislá nosná konstrukce: dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,672

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,459

Obestavěný prostor: 68,72 m³

Ocenění:

Základní jednotková cena		970,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,6720	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,4590	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 442,59 Kč/m³	
Základní cena upravená: 68,72 m ³ × 1 442,59 Kč/m ³	=		99 134,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 40 roků

Předpokládaná další životnost: 40 roků

Opotřebení: $100 \times 40 / (40 + 40) = 50,000 \%$

Odpočet opotřebení: 99 134,78 Kč × 50,000 %

–	49 567,39 Kč
---	--------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:

=	49 567,39 Kč
----------	---------------------

Kolna II – zjištěná cena: **49 567,39 Kč**

a.6.3) Přístřešek u domu – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–G

Svislá nosná konstrukce: přístřešky

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Koeficient vybavení stavby: 0,740

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,459

Obestavěný prostor: 138,85 m³

Ocenění:

Základní jednotková cena		750,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,7400	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,4590	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 228,27 Kč/m³	
Základní cena upravená: 138,85 m ³ × 1 228,27 Kč/m ³	=		170 545,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 68 roků

Předpokládaná další životnost: 12 roků

Opotřebení: $100 \times 68 / (68 + 12) = 85,000 \%$

Odpočet opotřebení: 170 545,29 Kč × 85,000 %

–	144 963,50 Kč
---	---------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:

=	25 581,79 Kč
----------	---------------------

Přístřešek u domu – zjištěná cena: **25 581,79 Kč**

a.6.4) Kolna III – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,584

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,459

Obestavěný prostor: 22,10 m³

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,– Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,5843	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,4590	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 616,39 Kč/m³	
Základní cena upravená: 22,10 m ³ × 1 616,39 Kč/m ³	=		35 722,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 70 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

Opotřebení: $100 \times 70 / (70 + 10) = 87,500 \%$

Odpočet opotřebení: 35 722,22 Kč × 87,500 %	–	31 256,94 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	4 465,28 Kč

Kolna III – zjištěná cena: 4 465,28 Kč

a.6.5) Venkovní úpravy – § 18

Ocenění

Stavby

Kolna I	+	46 857,99 Kč
Dům č.p. 15	+	2 535 605,93 Kč
Kolna II	+	63 694,10 Kč
Přístřešek u domu	+	32 872,60 Kč
Kolna III	+	6 885,45 Kč
Cena staveb – celkem:	=	2 685 916,07 Kč
Podíl z ceny staveb:	×	5,0 %
Cena venkovních úprav:	=	134 295,80 Kč

Venkovní úpravy – zjištěná cena: 134 295,80 Kč

a.6.6) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Nelesní porosty – § 44

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
180 m ²	jasan – jasan	1078	20 r.	2	16,29 Kč	2 932,20 Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (100 %)					×	1,000
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :					×	0,900
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)					×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :					×	2,000
Koeficient typu zeleně K _z :					×	0,600
Nelesní porosty § 44 – celkem:					=	1 583,39 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: 1 583,39 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Dům č.p. 15	1 973 234,19 Kč
2) Stodola	91 632,30 Kč
3) Stáje	275 333,26 Kč
4) Kolna I	27 011,11 Kč
5) Kolna II	49 567,39 Kč
6) Přístřešek u domu	25 581,79 Kč
7) Kolna III	4 465,28 Kč
8) Venkovní úpravy	134 295,80 Kč
9) Trvalé porosty	1 583,39 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	2 582 704,51 Kč
Cena po zaokrouhlení:	2 582 700,- Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 424/2021 Sb.

b.1.1) Pozemky – § 4, 6

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Zaječov

Název okresu: Beroun

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90

6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
------------------------------	---	------

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,678,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 675,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_P = 1,212$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,285$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 867,3750$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1076	zastavěná plocha a nádvoří	1 346	1 167 486,75

§ 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
1078	ovocný sad	74811	25	4,30	4,3000	107,50
1078	ovocný sad	74841	3 979	3,09	3,0900	12 295,11
Součet:			4 004			12 402,61

Pozemky – zjištěná cena:

1 179 889,36 Kč

b.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 424/2021 Sb.

b.2.1) Pozemky – § 4, 6

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Zaječov

Název okresu: Beroun

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
-------------	-----------------	----------------

1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,678,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 675,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_o = 1,000

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 675,0000$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1076	zastavěná plocha a nádvoří	1 346	908 550,-

§ 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
1078	ovocný sad	74811	25	4,30	4,3000	107,50
1078	ovocný sad	74841	3 979	3,09	3,0900	12 295,11
Součet:			4 004			12 402,61

Pozemky – zjištěná cena: 920 952,61 Kč

c) Ocenění porovnávací metodou

Základní parametry oceňované nemovitosti !

rodinný dům
k.ú. Zaječov,okres Beroun



Samostatně stojící rodinný dům,přízemní,podsklepený,s upraveným podkrovím.V domě je jedna bytová jednotka velikosti 1+4 s příslušenstvím.Opotřebení 70 %.Příslušenství hlavní stavby tvoří zemědělské stavby,vedlejší stavby,venkovní úpravy.Přístup po veřejné zpevněné komunikaci, napojení an veřejné rozvody elektro,vody,kanalizace.

zastavěná plocha hlavní stavby	193 m ²
obestavěný prostor	1545 m ³
pozemky	5350 m ²
podlahová plochy hlavní stavby	313,78 m ²

Uvádím realizované prodeje alespoň částečně srovnatelných nemovitostí v regionu ke dni ocenění :
Protože pro porovnání využívám informací i z RK regionu,uvažuji celkové podlahové plochy domů neupravené.

1) rodinný dům
Hýskov,okres Beroun,Nová ulice



Samostatně stojící rodinný dům se 2 n.p.V domě je jedna bytová jednotka velikosti 1+3 s příslušenstvím.Opotřebení 48 %.Příslušenství hlavní stavby tvoří garáž,vedlejší stavba,venkovní úpravy.Přístup po zpevněné komunikaci,napojení na veřejné rozvody elektro,vody,kanalizace.Zdroj informací RK Realiry 11.

zastavěná plocha	120 m ²
obestavěný prostor	780 m ²
podlahová plocha	180 m ²
pozemek	937 m ²
nabídková cena	5 800 000 Kč

2) rodinný dům
Kublov,okres Beroun



Samostatně stojící rodinný dům, přízemní, podsklepený. V domě je jedna bytová jednotka velikosti 1+3 s příslušenstvím. Opotřebení 55 %. Příslušenství hlavní stavby tvoří vedlejší stavby, garáž, venkovní úpravy. Přístup po zpevněné komunikaci, napojení na veřejné rozvody elektor, vody. Přípojka kanalizace do žumpy. Zdroj informací RK REMAX.

zastavěná plocha	220 m ²
obestavěný prostor	1100 m ³
podlahová plocha	232 m ²
pozemky	1017 m ²
nabídková cena	5 650 000 Kč

3) rodinný dům

Tlustice, okres Beroun



Samostatně stojící rodinný dům, přízemní. V domě je jedna bytová jednotka velikosti 1+3 s příslušenstvím. Opotřebení 45 %. Příslušenství hlavní stavby tvoří garáž, vedlejší stavba, studna, venkovní úpravy. Přístup po zpevněné komunikaci, napojení na veřejné rozvody elektor, vody, kanalizace, zemního plynu. Zdroj informací RK PROFIT REALITY Ltd.

zastavěná plocha	165 m ²
obestavěný prostor	810 m ³
pozemek	257 m ²
podlahová plocha	140 m ²
nabídková cena	4 000 000 Kč

4) rodinný dům

Otmíče, okres Beroun



Samostatně stojící rodinný dům se 2 n.p. V domě je jedna bytová jednotka velikosti 1+5 s příslušenstvím a garáží. Opotřebení 55 %. Příslušenství hlavní stavby tvoří venkovní úpravy, studna. Přístup po zpevněné komunikaci, napojení na veřejné rozvody elektro, zemního plynu. Přípojka kanalizace do žumpy, vody ze studny. Možnost napojení na veřejné rozvody vody. Zdroj informací RK MM Reality, a.s.

zastavěná plocha	95 m ²
obestavěný prostor	820 m ³
podlahová plocha	144 m ²
pozemek	644 m ²
nabídková cena	3 950 000 Kč

Seznam porovnávaných objektů:

RD Hýskov okres Beroun	
Výchozí cena (VC):	5 800 000,– Kč
Množství (M):	180,00 m ²
K _{místa} :	0,90
K _{velikost hlavní stavby} :	0,85
K _{vybavení} :	0,88
K _{stavebně technický stav} :	0,90
K _{příslušenství hlavní stavby} :	0,95
K _{pozemky} :	1,20
K _{zdroj informací} :	0,85
K _{prodejnost} :	0,85
K _{názor znalce} :	0,89
Jednotková cena (JC):	14 311,16 Kč
Váha (V):	1,0
RD Kublov,okres Beroun	
Výchozí cena (VC):	5 650 000,– Kč
Množství (M):	232,00 m ²
K _{místa} :	0,95
K _{velikost hlavní stavby} :	0,87
K _{vybavení} :	0,92
K _{stavebně technický stav} :	0,95
K _{příslušenství hlavní stavby} :	0,95
K _{pozemky} :	1,20
K _{zdroj informací} :	0,85
K _{prodejnost} :	0,89
K _{názor znalce} :	0,91
Jednotková cena (JC):	13 806,07 Kč
Váha (V):	1,0
RD Tlustice,okres Beroun	
Výchozí cena (VC):	4 000 000,– Kč
Množství (M):	140,00 m ²
K _{místa} :	0,93
K _{velikost hlavní stavby} :	0,82
K _{vybavení} :	0,88
K _{stavebně technický stav} :	0,93
K _{příslušenství hlavní stavby} :	0,95
K _{pozemky} :	1,20
K _{zdroj informací} :	0,85
K _{prodejnost} :	0,89
K _{názor znalce} :	0,91
Jednotková cena (JC):	13 994,25 Kč
Váha (V):	1,0
RD Otmíče,okres Beroun	
Výchozí cena (VC):	3 950 000,– Kč

Množství (M):	144,00 m ²
K _{místa} :	0,97
K _{velikost hlavní stavby} :	0,82
K _{vybavení} :	0,87
K _{stavebně technický stav} :	0,94
K _{příslušenství hlavní stavby} :	0,99
K _{pozemky} :	1,20
K _{zdroj informací} :	0,85
K _{prodejnost} :	0,89
K _{názor znalce} :	0,89
Jednotková cena (JC):	14 271,93 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{místa} \times K_{velikost\ hlavní\ stavby} \times K_{vybavení} \times K_{stavebně\ technický\ stav} \times K_{příslušenství\ hlavní\ stavby} \times K_{pozemky} \times K_{zdroj\ informací} \times K_{prodejnost} \times K_{názor\ znalce})$

Minimální jednotková cena za m ² :	13 806,07 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	14 095,85 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	14 311,16 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²:	14 095,85 Kč
Jednotkové množství:	× 313,78 m²
Porovnávací hodnota:	= 4 422 995,81 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 4 423 000,– Kč

C. Rekapitulace

Obec Zaječov, okres Beroun, leží 8 km JZ od Hořovic, 19 km JZ od Berouna, 40 km JZ od Prahy, na úpatí Brdské pahorkatiny. Dobrá dopravní dostupnost vyšších správních center autobusovou HD.

Středisková obec regionu. V obci je OÚ, školka, škola, obchody, základní služby, restaurace, pošta, ordinace lékaře, hřiště a sportoviště.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na SZ okraji zastavěného území obce. Přístup po veřejné zpevněné komunikaci, napojení na veřejné rozvody elektro, vody, kanalizace.

Bývalá zemědělská usedlost s obytnou částí (má parametry samostatně stojícího rodinného domu), se zemědělskými stavbami, vedlejšími stavbami, venkovními úpravami. Pozemky o celkové výměře 5350 m². Pozemky se nacházejí v zastavitelném území obce (územní plán obce).

Hlavní stavba, dům č.p. 15 je samostatně stojícím rodinným domem. Přízemní, podsklepená stavba s upraveným podkrovím. V domě je jedna bytová jednotka velikosti 1+4 s příslušenstvím. Historický objekt v započaté rekonstrukci, podstandardní konstrukce a vybavení (pouze lokální vytápění ne ve všech místnostech, základy s poškozenou izolací, smíšené zdivo, střešní krytina a klempířské konstrukce na hranici životnosti atd.). V posledních letech bylo v 1.p.p. vybudováno sociální zařízení, částečně opraveno 1.n.p., vybudováno podkroví (není zcela dokončené - čisté podlahy, vytápění, dokončovací práce). Rekonstrukční práce byly prováděny převážně svépomocí. První podzemní podlaží je téměř v původním stavu.

Ostatní stavby nejsou v dobrém stavebně technickém stavu, bez pravidelné údržby. V blízké budoucnosti vhodné nákladné opravy či demolice části těchto staveb.

Pozitivní stránky nemovitosti :

rozlehlé pozemky jsou v zastavitelném území obce (smíšená zóna obytná)

přístup po veřejné komunikaci od západu ,JV, východu.

možnost rozdělení pozemků a jejich samostatný prodej

částečná rekonstrukce hlavní stavby

klidná lokalita vhodná pro rodinné bydlení

podstatnou část hodnoty nemovitostí tvoří hodnota pozemků

Negativní stránky nemovitosti:

zhoršený až špatný stav staveb (nutná rekonstrukce či demolice)

k původní usedlosti patřil i pozemek p.č. 1077 (č.p. 16) zasahující do nádvoří č.p. 15, který je pouze částečně oddělen od p.p.č. 1076, stavba zřejmě určená k demolici, dle sdělení občanů možnost problémových vlastníků

vysoké nároky na provoz a údržbu staveb

okrajové území obce

svažité pozemky

horší přístup k p.p.č. 1078 auty či nákladními auty

na nemovitosti vážnou právní vady (budou vyřešeny při prodeji nemovitosti)

Toto ocenění je vypracováno za předpokladu, že oceňované nemovitosti nejsou dle sdělení objednatele dlouhodobě pronajaty.

Obvyklou cenu odhaduji na základě provedených výpočtů, porovnání, vlastních zkušeností, konzultací s RK regionu.

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	3 293 350,– Kč
Cena pozemků	1 179 890,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	4 473 240,– Kč
Věcná hodnota objektů podle vyhlášky	2 582 700,– Kč
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky	920 950,– Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	3 503 650,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	4 423 000,– Kč

Obvyklá cena
4 420 000,– Kč

Cena slovy: čtyřimilionyčtyřistadvacetisíc Kč

V Rakovníku, 5. 3. 2022

Zdeněk Konopásek
Sklenářova 2469
269 01 Rakovník

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 12.4.1990, č.j.1233, v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Ministerstvem spravedlnosti v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 7874/26/2022

V Rakovníku 5.3.2022

Zdeněk Konopásek
Sklenářova 2469
269 01 Rakovník

E. Seznam příloh

Výpis z KN
Výpis z KN
Výpis z KN
Výpis z KN
Výpis z KN
Kopie katastrální mapy
Letecký snímek lokality
Mapa obce
Mapa regionu
Mapa regionu
Územní plán obce

Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2021 19:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dělkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 66 INS 2280/2021 pro Petr Neumann, Mgr.

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531995 Zaječov

Kat.území: 790389 Zaječov

List vlastnictví: 576

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

ELBETAL s. r. o., Brigádnická 328, 26223 Jince

28372174

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

1076 1346 zastavěná plocha a

nádvoří

Součástí je stavba: Zaječov, č.p. 15, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1076

1078 4004 ovocný sad

zemědělský půdní

fond

způsob ochrany

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky do výše 15.000.000,- CZK a veškerého přísl.

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-

4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG

pobočka Česká republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3,

České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RC/ICO:

26080222

Povinnost k

Parcela: 1076, Parcela: 1078

Listina

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.10.2012. Právní

účinky vkladu práva ke dni 18.10.2012.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-5130/2012-202

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů:

- Dluh na jistinu dle úvěrové smlouvy

- Dluh na úrocích z úvěru dle úvěrové smlouvy

- Dluh na úrocích z prodlení dle úvěrové smlouvy

- Dluh na v úvěrové smlouvě dohodnutých nákladech a poplatcích v souvislosti s

uzavřením a/nebo trváním úvěrové smlouvy

- Dluhy z v úvěrové smlouvě sjednaných smluvních pokut

- Dluhy spočívající v nahradě škody z titulu porušení úvěrové smlouvy dlužníkem

- Dluhy v souvislosti s předčasným ukončením úvěrové smlouvy věřitelem

- Dluhy z titulu bezdůvodného obohacení dlužníka na úkor věřitele v titulu věřitelem

- Dluhy z titulu bezdůvodného obohacení dlužníka na úkor věřitele v titulu věřitelem

- Nové dluhy dlužníka vůči věřiteli z jakékoli (či vícero) mezi nimi uzavřené dohody o

novaci úvěrového dluhu (tedy dohody o nahrazení úvěrového dluhu jiným dluhem), včetně

veškerého přislušenství takového dluhu a dále těchto případných dluhů dlužníka vůči

věřiteli sjednané v dohodě o novaci nebo související s dohodou o novaci: smluvní

pokuty, nahradě škody z titulu porušení dohody o novaci dlužníkem, dluhy v souvislosti

s předčasným ukončením dohody o novaci věřitelem, dluhy z bezdůvodného

s předčasným ukončením dohody o novaci věřitelem, dluhy z bezdůvodného

s předčasným ukončením dohody o novaci věřitelem, dluhy z bezdůvodného

s předčasným ukončením dohody o novaci věřitelem, dluhy z bezdůvodného

s předčasným ukončením dohody o novaci věřitelem, dluhy z bezdůvodného

s předčasným ukončením dohody o novaci věřitelem, dluhy z bezdůvodného

s předčasným ukončením dohody o novaci věřitelem, dluhy z bezdůvodného

s předčasným ukončením dohody o novaci věřitelem, dluhy z bezdůvodného

s předčasným ukončením dohody o novaci věřitelem, dluhy z bezdůvodného

s předčasným ukončením dohody o novaci věřitelem, dluhy z bezdůvodného

s předčasným ukončením dohody o novaci věřitelem, dluhy z bezdůvodného

s předčasným ukončením dohody o novaci věřitelem, dluhy z bezdůvodného

s předčasným ukončením dohody o novaci věřitelem, dluhy z bezdůvodného

s předčasným ukončením dohody o novaci věřitelem, dluhy z bezdůvodného

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.
Strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2021 19:15:02

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 531995 Zaječov

Kat.území: 790389 Zaječov List vlastnictví: 576

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

obohacení dlužníka na úkor věřitele z titulu věřitelem dlužníku poskytnutého plnění na základě dohody o novaci.
- Veškeré dluhy dlužníka vůči věřiteli na nákladech spojených s uplatněním a vymáháním veškerých shora citovaných dluhů
z úvěrové smlouvy: Rámcová smlouva o poskytování krátkodobých překlenovacích úvěrů č. 2/14/300 do výše 7.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz,
Rakousko, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká
republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, Česká
Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RC/ICO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 1076, Parcela: 1078

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zřízení zřízení a zatížení ze dne 08.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2014 15:04:01. Zápis proveden dne 31.10.2014.

V-8444/2014-202

Pořadí k 08.10.2014 15:04

o Zákaz zřízení nebo zatížení
po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz,
Rakousko, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká
republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, Česká
Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RC/ICO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 1076, Parcela: 1078

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zřízení zřízení a zatížení ze dne 08.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2014 15:04:01. Zápis proveden dne 31.10.2014.

V-8444/2014-202

Pořadí k 08.10.2014 15:04

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů:

- Dluh na jistinu dle úvěrové smlouvy
- Dluh na úrocích z úvěru dle úvěrové smlouvy
- Dluh na úrocích z prodlení dle úvěrové smlouvy
- Dluh na v úvěrové smlouvě dohodnutých nákladech a poplatcích v souvislosti s uzavřením a/nebo trváním úvěrové smlouvy
- Dluhy z v úvěrové smlouvě sjednaných smluvních pokut
- Dluhy spodívající v náhradě škody z titulu porušení úvěrové smlouvy dlužníkem
- Dluhy v souvislosti s předčasným oprávněným ukončením úvěrové smlouvy věřitelem
- Dluhy z titulu bezdůvodného obohacení dlužníka na úkor věřitele v titulu věřitelem dlužníku poskytnutého plnění na základě úvěrové smlouvy
- Nové dluhy dlužníka vůči věřiteli z jakéhokoli (či vícero) mezi nimi uzavřené dohody o novaci úvěrového dluhu (tedy dohody o nahrazení úvěrového dluhu jiným dluhem), včetně veškerého příslušenství takového dluhu a dále těchto případných dluhů dlužníka vůči věřiteli sjednané v dohodě o novaci nebo související s dohodou o novaci smluvní pokuty, náhrady škody z titulu porušení dohody o novaci dlužníkem, dluhy v souvislosti s předčasným ukončením smlouvy o novaci věřitelem, dluhy z bezdůvodného obohacení dlužníka na úkor věřitele

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém je evidován katastr nemovitostí č. 5

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

Strana 2

Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
Prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2021 19:15:02	
Okres: CZ0202 Beroun	Obec: 531995 Zaječov
Kat.území: 790389 Zaječov	List vlastnictví: 576
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
obohacení dlužníka na úkor věřitele z titulu věřitelem dlužníku poskytnutého plnění na základě dohody o novaci. - Veškeré dluhy dlužníka vůči věřiteli na nákladech spojených s uplatněním a vymáháním veškerých shora citovaných dluhů z úvěrové smlouvy: Smlouva o poskytnutí účelového úvěru č. 88/14/300 do výše 1.579.000,- Kč	
<i>Oprávnění pro</i> Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RC/ICO: 26080222 <i>Povinnost k</i> Parcela: 1076, Parcela: 1078	
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázahu zřízení a zatížení ze dne 08.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2014 15:06:43. Zápis proveden dne 04.11.2014. <i>Požadí k</i> 08.10.2014 15:06 V-8445/2014-202	
o Zákaz zřízení a zatížení po dobu trvání zástavního práva <i>Oprávnění pro</i> Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RC/ICO: 26080222 <i>Povinnost k</i> Parcela: 1076, Parcela: 1078	
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázahu zřízení a zatížení ze dne 08.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2014 15:06:43. Zápis proveden dne 04.11.2014. <i>Požadí k</i> 08.10.2014 15:06 V-8445/2014-202	
o Zástavní právo smluvní k zajištění dluhů: - Dluh na jistinu dle úvěrové smlouvy - Dluh na úrocích z úvěru dle úvěrové smlouvy - Dluh na úrocích z prodlžení dle úvěrové smlouvy - Dluh na v úvěrové smlouvě dohodnutých nákladech a poplatcích v souvislosti s uzavřením a/nebo trváním úvěrové smlouvy - Dluhy z v úvěrové smlouvě sjednaných smluvních pokut - Dluhy spočívající v náhradě škody z titulu porušení úvěrové smlouvy dlužníkem - Dluhy v souvislosti s předčasným oprávněným ukončením úvěrové smlouvy věřitelem - Dluhy z titulu bezdůvodného obohacení dlužníka na úkor věřitele z titulu věřitelem dlužníku poskytnutého plnění na základě úvěrové smlouvy - Nové dluhy dlužníka vůči věřiteli z jakékoliv (či více) mezi nimi uzavřené dohody o novaci úvěrového dluhu (tedy dohody o nahrazení úvěrového dluhu jiným dluhem), včetně veškerého prislušenství takového dluhu a dále těchto případných dluhů dlužníka vůči věřiteli sjednané v dohodě o novaci nebo související s dohodou o novaci: smluvní pokuty, náhrady škody z titulu porušení dohody o novaci dlužníkem, dluhy v souvislosti s předčasným oprávněným ukončením dohody o novaci věřitelem, dluhy z bezdůvodného obohacení dlužníka na úkor věřitele z titulu věřitelem dlužníku poskytnutého plnění na základě úvěrové smlouvy Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní úřadu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202. strana 3	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2021 19:15:02 Okres: 020202 Beroun Obec: 531995 Zaječov Kat.území: 790389 Zaječov List vlastnictví: 576 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné dílčí části	
Typ vztahu	
obohacení dlužníka na úkor věřitele z titulu věžitelem dlužníku poskytnutého plnění na základě dohody o novaci. - Všechny dluhy dlužníka vůči věřiteli na nákladech spojených s uplatněním a vymáháním veškerých shora citovaných dluhů * z úvěrové smlouvy: Smlouva o poskytnutí kontokorentního úvěru č. 87/14/300 do výše 15.000.000,- Kč Oprávnění pro Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, Česká Budějovice 1, 37001 Česká Budějovice, IČ/ICO: 26080222 Povinnost k Parcela: 1076, Parcela: 1078 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obě z., o zřízení zřízení a zatížení ze dne 08.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2014 15:10:32. Zápis proveden dne 06.11.2014. Pořadí k 08.10.2014 15:10 V-8447/2014-202	
o zákaz zřízení a zatížení po dobu trvání zástavního práva s výjimkou převodu na dlužníka WATWERS a.s. IČ: 028 61 232 Oprávnění pro Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, Česká Budějovice 1, 37001 Česká Budějovice, IČ/ICO: 26080222 Povinnost k Parcela: 1076, Parcela: 1078 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obě z., o zřízení zřízení a zatížení ze dne 08.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2014 15:10:32. Zápis proveden dne 06.11.2014. Pořadí k 08.10.2014 15:10 V-8447/2014-202	
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 1.278.567,00 Kč Oprávnění pro Česká republika, IČ/ICO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci 1695/17, Nusle, 14021 Praha Povinnost k Parcela: 1076, Parcela: 1078 Listina Rozhodnutí správního orgánu o zřízení zástavního práva územní pracoviště Příbram č.j. -3513229/2015 /2120-00340-201973 ze dne 27.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2015 13:41:54. Zápis proveden dne 23.09.2015; uloženo na prac. Beroun Pořadí k 27.08.2015 13:41 V-8288/2015-202	
Souvislostí zápisů Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód 202. Strona 4	

Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2021 19:15:02	
Okres: CZ0202 Beroun	Obec: 531995 Zaječov
Kat.území: 790389 Zaječov	List vlastnictví: 576
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Územní pracoviště Příbram č.j. -3513229/2015 /2120-00540-201973 ze dne 27.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2015 13:41:54. Zápis proveden dne 23.09.2015; uloženo na prac. Beroun Související zápisy Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Územní pracoviště Příbram č.j. -3513229/2015 /2120-00540-201973 ze dne 27.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2015 13:41:54. Zápis proveden dne 23.09.2015; uloženo na prac. Beroun V-8288/2015-202	
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Existující, neuhrazené daně evidované správcem daně v celkové výši 837.638,00 Kč Oprávnění pro Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci 1685/17, Nusle, 14021 Praha Povinnost k Parcela: 1076, Parcela: 1078 Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Územní pracoviště Příbram č.j. 772632/16/2120-00540-200206 ze dne 29.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2016 13:44:17. Zápis proveden dne 24.03.2016; uloženo na prac. Beroun Pořadí k 01.03.2016 13:44 V-1711/2016-202	
Související zápisy Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Územní pracoviště Příbram č.j. 772632/16/2120-00540-200206 ze dne 29.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2016 13:44:17. Zápis proveden dne 24.03.2016; uloženo na prac. Beroun Související zápisy Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Územní pracoviště Příbram č.j. 772632/16/2120-00540-200206 ze dne 29.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2016 13:44:17. Zápis proveden dne 24.03.2016; uloženo na prac. Beroun V-1711/2016-202	
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky: Existující, neuhrazené daně evidované správcem daně v celkové výši 1.430.264,00 Kč Oprávnění pro Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci 1685/17, Nusle, 14021 Praha Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202. strana 3	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2021 19:15:02	
Okres: CE0202 Beroun	Obec: 531995 Zaječov
Kat.území: 790389 Zaječov	List vlastnictví: 576
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
Povinnost k	
Parcela: 1076, Parcela: 1078	
Listina Rozhodnutí správce daně ořízení zástavního práva ÚP Příbram č.j. 4404825/17/2120-00540-200206 ze dne 17.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2017 16:52:00. Zápis proveden dne 09.11.2017; uloženo na prac. Beroun	
Pořadí k 18.10.2017 16:52	V-8302/2017-202
Související zápisy	
Závazek nezaplatit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh	
Listina Rozhodnutí správce daně ořízení zástavního práva ÚP Příbram č.j. 4404825/17/2120-00540-200206 ze dne 17.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2017 16:52:00. Zápis proveden dne 09.11.2017; uloženo na prac. Beroun	
Pořadí k 18.10.2017 16:52	V-8302/2017-202
Související zápisy	
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého	
Listina Rozhodnutí správce daně ořízení zástavního práva ÚP Příbram č.j. 4404825/17/2120-00540-200206 ze dne 17.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2017 16:52:00. Zápis proveden dne 09.11.2017; uloženo na prac. Beroun	
Pořadí k 18.10.2017 16:52	V-8302/2017-202
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	
k zajištění pohledávky:	
Existující, neuhrazené daně evidované správcem daně v celkové výši 510.512,00 Kč	
Oprávnění pro	
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:	
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci	
1685/17, Nusle, 14021 Praha	
Povinnost k	
Parcela: 1076, Parcela: 1078	
Listina Rozhodnutí správce daně ořízení zástavního práva ÚP Příbram č.j. 3233159/19/2120-00540-200206 ze dne 30.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2019 13:22:32. Zápis proveden dne 25.06.2019; uloženo na prac. Beroun	
Pořadí k 30.05.2019 13:22	V-3848/2019-202
Související zápisy	
Závazek nezaplatit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh	
Listina Rozhodnutí správce daně ořízení zástavního práva ÚP Příbram č.j. 3233159/19/2120-00540-200206 ze dne 30.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2019 13:22:32. Zápis proveden dne 25.06.2019; uloženo na prac. Beroun	
Pořadí k 30.05.2019 13:22	V-3848/2019-202
Související zápisy	
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého	
Listina Rozhodnutí správce daně ořízení zástavního práva ÚP Příbram č.j. 3233159/19/2120-00540-200206 ze dne 30.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2019 13:22:32. Zápis proveden dne 25.06.2019; uloženo na prac. Beroun	
Pořadí k 30.05.2019 13:22	V-3848/2019-202

Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2021 19:15:02 Okres: CZ0202 Beroun Obec: 531995 Zaječov Kat.území: 790389 Zaječov List vlastnictví: 576 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
3233159/19/2120-00540-200206 ze dne 30.05.2019, Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2019 13:22:32. Zápis proveden dne 25.06.2019; uloženo na prac. Beroun	V-3848/2019-202
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky: Existující, neuhrazené daně evidované správcem daně v celkové výši 662.282,- Kč Oprávnění pro Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci 1685/17, Nusle, 14021 Praha Povinnost k Parcela: 1076, Parcela: 1078 Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ÚP Příbram č.j. 4662610/20/2120-00540-200206 ze dne 09.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2020 14:07:45. Zápis proveden dne 03.11.2020; uloženo na prac. Beroun	
Pořadí k 09.10.2020 14:07	V-7115/2020-202
Související zápisy Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ÚP Příbram č.j. 4662610/20/2120-00540-200206 ze dne 09.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2020 14:07:45. Zápis proveden dne 03.11.2020; uloženo na prac. Beroun	
Související zápisy Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ÚP Příbram č.j. 4662610/20/2120-00540-200206 ze dne 09.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2020 14:07:45. Zápis proveden dne 03.11.2020; uloženo na prac. Beroun	
Poznámky a další obdobné údaje	
Typ vztahu	
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospichal, 28. Října 1474/20, 288 02 Nymburk Povinnost k ELIBETAL s. r. o., Brigádnická 328, 26223 Jince, RČ/IČO: 28372174 Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Nymburk 070 Ex-160/2018 -8 ze dne 31.01.2018 Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2018 08:23:38. Zápis proveden dne 09.02.2018; uloženo na prac. Nymburk Z-747/2018-208	
Související zápisy	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastr nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202. strana 7	

VÝPIS Z KAPASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2021 19:15:02

Okres: CTO202 Beroun Obec: 531995 Zaječov
Kat. území: 790389 Zaječov List vlastnictví: 576

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1076, Parcela: 1078

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Nymburk, Mgr. Tomáš Pospíchal 070 EX-160/2018 -12 (OS Příbram 9 EXE 301/2018-17) ze dne 07.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2018 09:02:05. Zápis proveden dne 13.02.2018; uloženo na prac. Beroun

Z-571/2018-202

Související zápis

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání EÚ Nymburk, Mgr. Tomáš Pospíchal 070 EX-160/2018 -85 ze dne 10.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2020 18:33:57. Zápis proveden dne 12.06.2020; uloženo na prac. Beroun

Z-2846/2020-202

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání EÚ Nymburk, Mgr. Tomáš Pospíchal 070 EX-160/2018 -96 (OS Příbram, 9 EXE 301/2018-17) - odročení ze dne 15.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2020 18:33:07. Zápis proveden dne 21.07.2020; uloženo na prac. Beroun

Z-3378/2020-202

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání EÚ Nymburk, Mgr. Tomáš Pospíchal 070 EX-160/2018 -105 , stanovení nového termínu dražby ze dne 12.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2021 18:32:06. Zápis proveden dne 14.01.2021; uloženo na prac. Beroun

Z-172/2021-202

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Nymburk, Mgr. Tomáš Pospíchal 070 EX-160/2018 -118 , stanovení nového data dražebního jednání ze dne 15.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2021 18:33:02. Zápis proveden dne 18.02.2021; uloženo na prac. Beroun

Z-739/2021-202

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Mlynářčik, 5. května 2339/33, 466 01 Jablonec nad Nisou

Povinnost k

ELBETAL s. r. o., Brigádnická 328, 26223 Jince, RČ/ICO: 28372174

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 154 EX-254/2018 -12 ze dne 3.12.2018 k č.j. 9 EXE 3916/2018-19 Okresní soud v Příbrami. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2018 19:00:29. Zápis proveden dne 07.12.2018; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-4068/2018-504

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1076, Parcela: 1078

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Jablonec nad Nisou, Mgr. Jan Mlynářčik 154 EX-254/2018 -16 (Okresní soud Příbram, 9 EXE 3916/2018-19) ze dne 04.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2018 04:00:16. Zápis proveden dne 10.12.2018; uloženo na prac. Beroun

Z-5046/2018-202

Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2021 19:15:02	
Okres: CZ0202 Beroun	Obec: 531995 Zaječov
Kat.území: 790389 Zaječov	List vlastnictví: 576
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Jablonec nad Nisou, Mgr. Mlynářík 154 EX-254/2018. Právní moc ke dni 28.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2019 19:02:10. Zápis proveden dne 28.01.2019; uloženo na prac. Beroun Z-399/2019-202	
o Zahájení exekuce pověřený exekutor: EÚ Přerov, JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, Přerov 75002 Povinnost k ELBETAL s. r. o., Brigádnická 328, 26223 Jince, RČ/ICO: 28372174	
Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 EX-10561/2019 -9 (OS Příbram 9 EXE 1288/2019-13) ze dne 26.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2019 13:13:18. Zápis proveden dne 02.05.2019; uloženo na prac. Beroun Z-1894/2019-202	
Související zápisy Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Parcela: 1076, Parcela: 1078	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 EX-10561/2019 -13 (OS Příbram 9 EXE 1288/2019-13) ze dne 29.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2019 13:13:18. Zápis proveden dne 09.05.2019; uloženo na prac. Beroun Z-1895/2019-202	
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Parcela: 1076, Parcela: 1078	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ pro Středočeský kraj, ÚP Příbram - 4562983/2019 /2102-00540-200206 ze dne 07.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2019 13:45:03. Zápis proveden dne 14.10.2019. Z-4778/2019-202	
Listina Vyrozmění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí EÚ pro Středočeský kraj, ÚP Příbram -4562983/2019 /2102-00540-200206. Právní moc ke dni 18.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2019 16:01:38. Zápis proveden dne 24.10.2019. Z-5074/2019-202	
Plomby a upozornění - Bez zápisu	
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu	
Listina o Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.08.2011. Pro: ELBETAL s. r. o., Brigádnická 328, 26223 Jince V-3782/2011-202 RČ/ICO: 28372174	
F Vztah benítovaných plně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202. strana 9	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2021 19:15:02

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531995 Zaječov

Kat.území: 790389 Zaječov

List vlastnictví: 576

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ		Výměra [m ²]
1078	74811	25	3979
	74841		

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

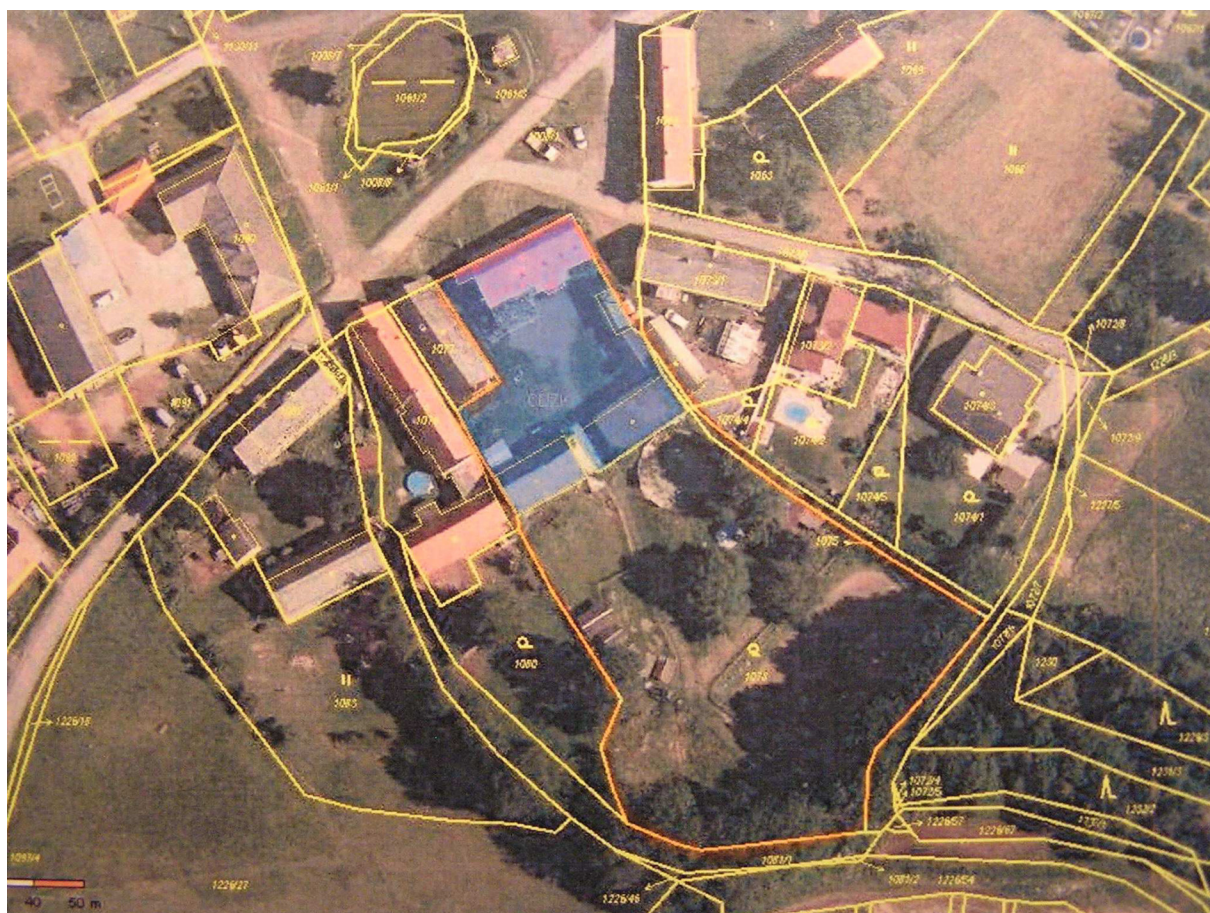
Vyhotoveno: 13.05.2021 19:31:28

Kopie katastrální mapy



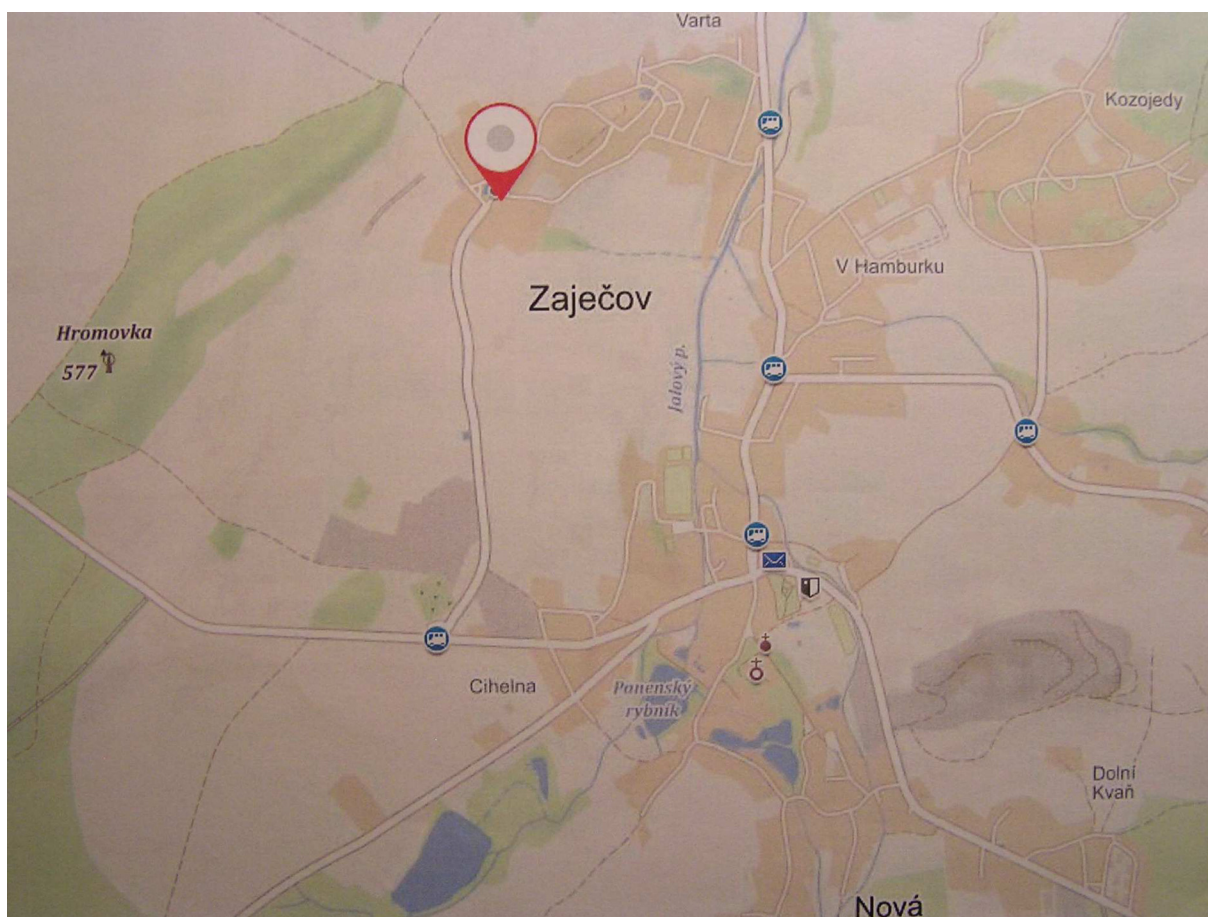


Letecký snímek lokality

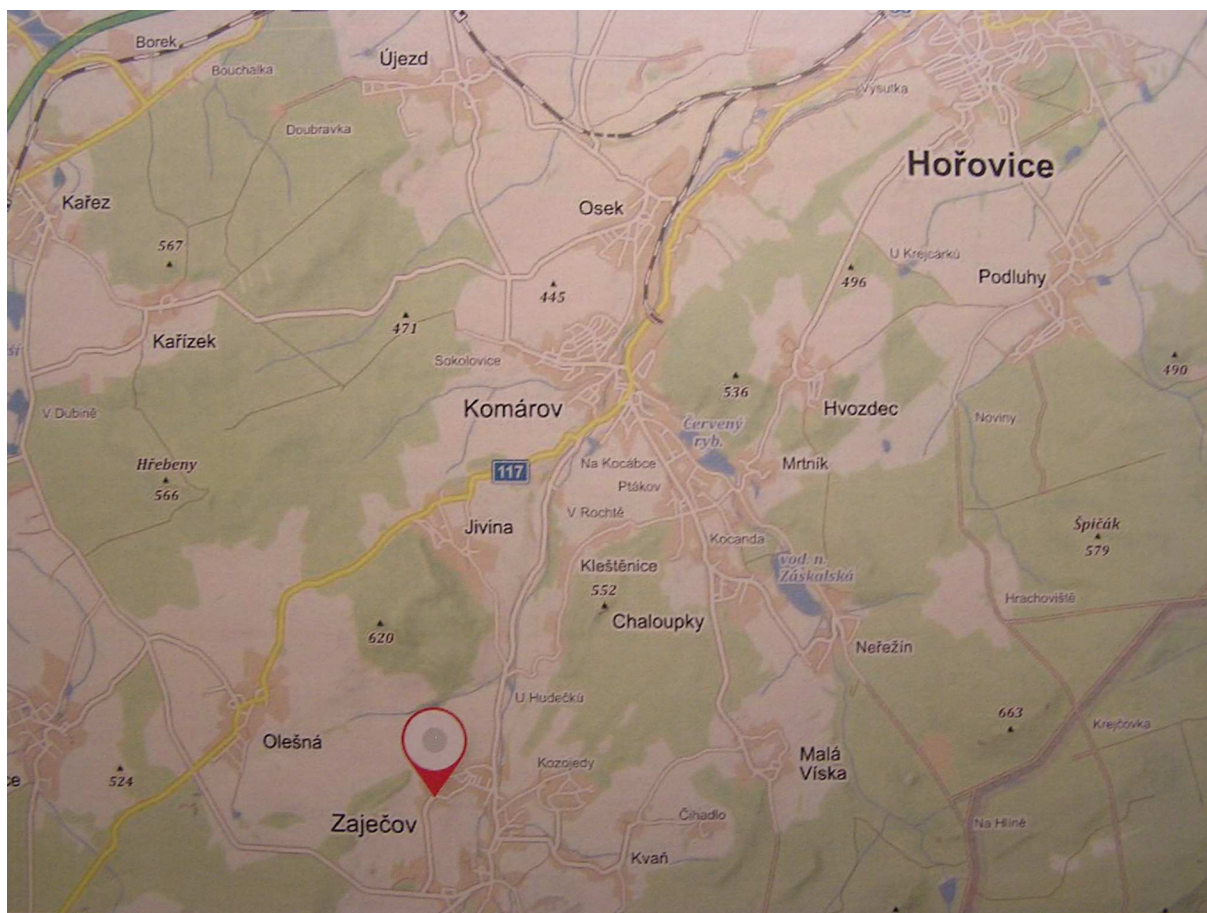


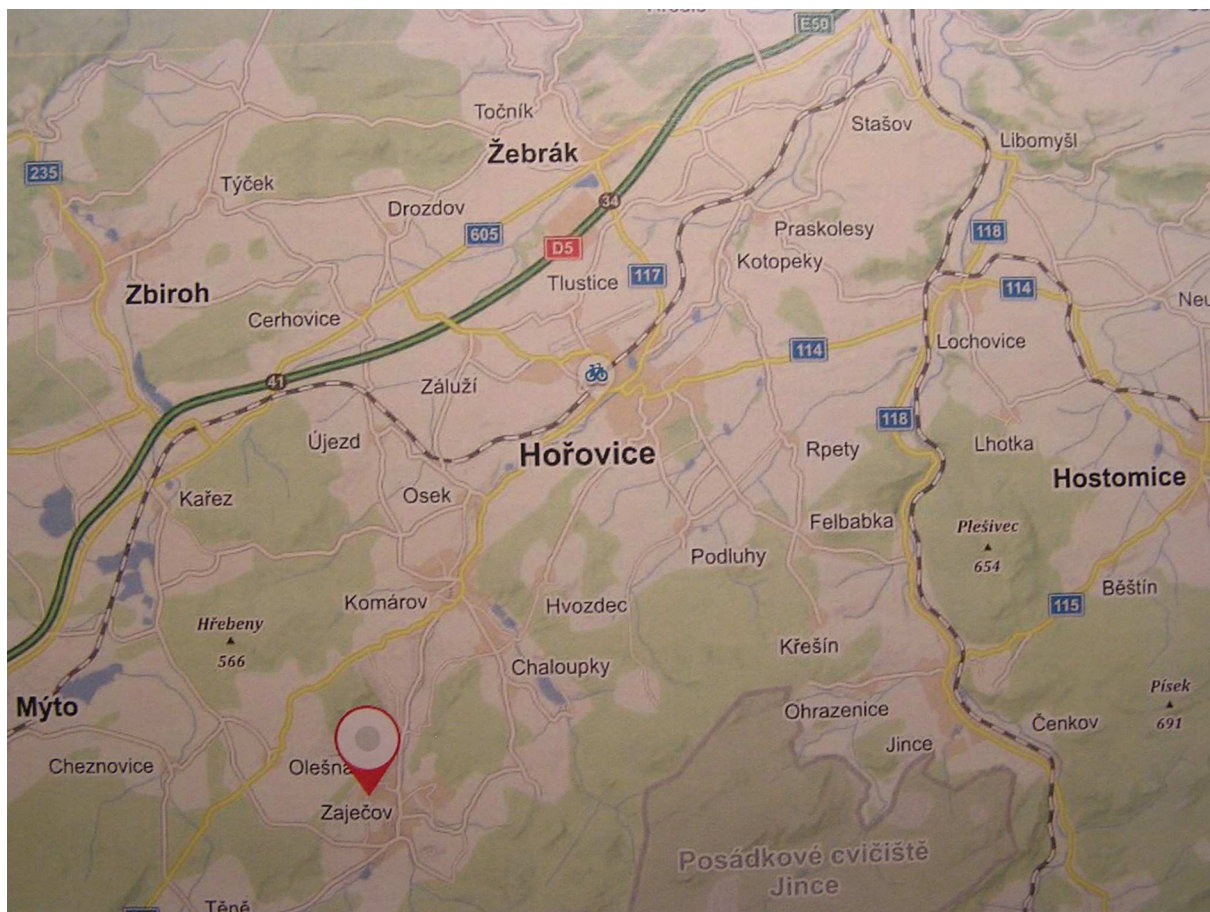
Mapa obce



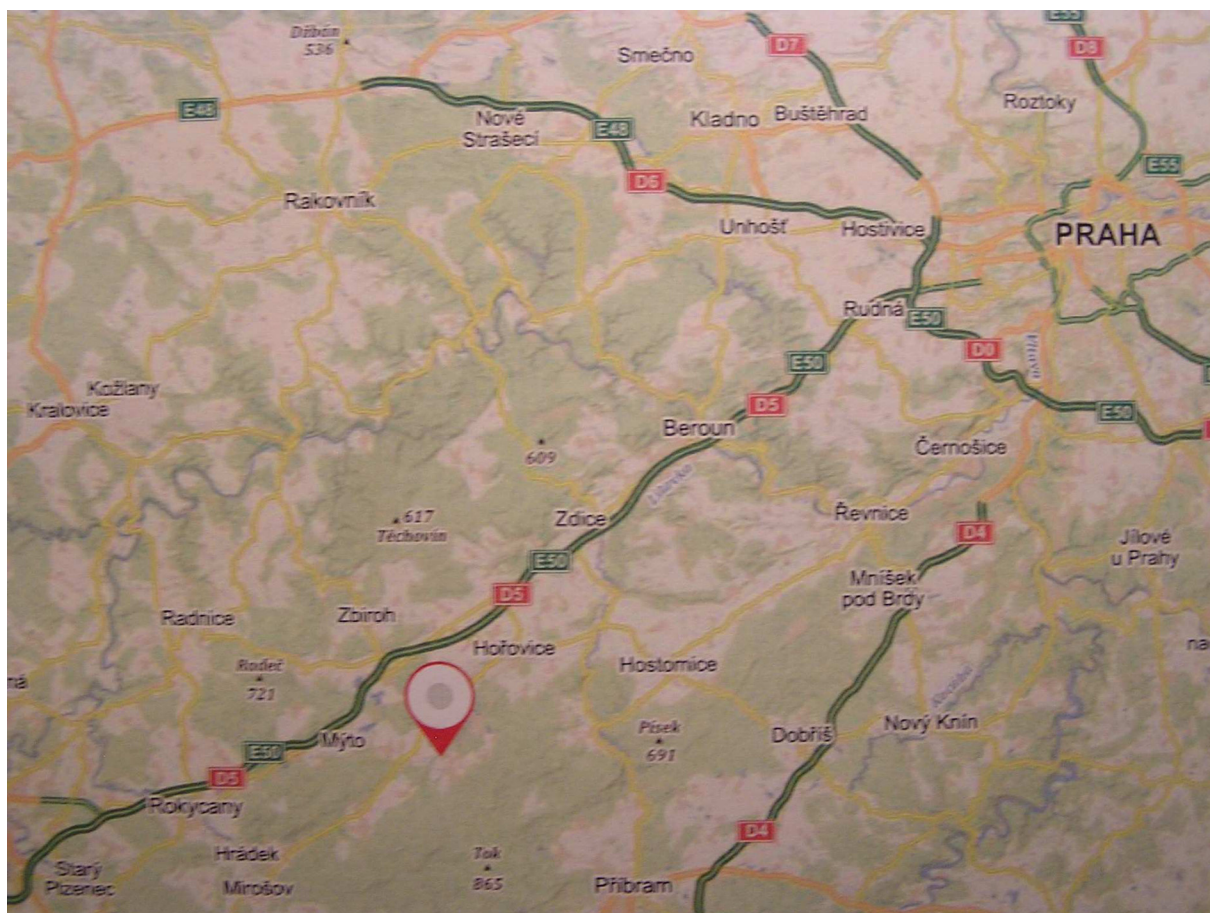


Mapa regionu





Mapa regionu



Územní plán obce



