

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16758-1400/2022

|  |  |
|--|--|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>             | Insolvenční agentura v.o.s. insolvenční správce dlužníka Mišák Petr Ing. č. p. 24, 34201 Žihobce<br>Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary                                   |
| <b>Číslo jednací:</b>                            | KSPL 27 INS 13286/2016   |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                  | Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.   |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>              | Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,<br>Specializace nemovitosti.  |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                  | Žihobce, okres Klatovy   |
| <b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b> | 24.06.2022   |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                        | 24.06.2022   |
| <b>Zhotovitel:</b>                               | XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 04.07.2022

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny stavby bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. St. 196/1, St. 196/2, St. 196/3, 542/50, 542/51, 542/79 v obci Žihobce, okres Klatovy, katastrální území Žihobce.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel sdělil důležité informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, a to: Nájemní smlouva ze dne 11.10.2010 uzavřená mezi vlastníkem objektu a SD Klatovy s.r.o. o provozování FVE, fotografie vnitřního vybavení

## **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 určení 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, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

### **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:  | Stavba bez č.p. Žihobce |
| Adresa předmětu ocenění: | Žihobce, okres Klatovy  |
| Kraj:                    | Plzeňský kraj           |
| Okres:                   | Klatovy                 |
| Obec:                    | Žihobce                 |
| Ulice:                   |                         |
| Katastrální území:       | Žihobce                 |

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 24.06.2022, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn, byla provedena pouze venkovní obhlídka nemovitosti a informace byly převzaty z veřejně dostupných zdrojů. Vnitřní vybavení bylo odhadnuto zpracovatelem, dle doložených fotografií. Informace pro výpočet ceny zjištěné byly převzaty z katastru nemovitostí.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo

SJM Mišák Petr Ing. a Mišáková Irena Ing. č. p. 24, 34201 Žihobce

#### Nemovitosti:

Stavba bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. St. 196/1, St. 196/2, St. 196/3, 542/50, 542/51, 542/79 v obci Žihobce, okres Klatovy, katastrální území Žihobce.

### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### 5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. St.196/1 o výměře 621 m<sup>2</sup>, St.196/2 o výměře 77 m<sup>2</sup> a St. 196/3 o výměře 427 m<sup>2</sup> jsou evidovány v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemků je stavba bez č.p. zemědělská stavba.

Jedná se o samostatný objekt o jednom nadzemním podlaží. Objekt není podsklepený, není zde půda a obytné podkroví není vybudované. Objekt byl postaven odhadem před 40 lety jako zemědělská stavba, sloužící ke skladování sena, slámy. Později byl objekt adaptován k podnikatelským účelům, dnes je zde provozována strojírenská výroba (výroba kontejnerů).

Základy jsou železobetonové izolované, konstrukce objektu je cihlová, stropy se v objektu nenachází. Tvar střechy je sedlový, krov je ocelový, vazníkový, střešní krytinu tvoří pozinkovaný plech a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a stavba není zateplena. Na jižní části střechy jsou instalovány solární panely. Dle doložené nájemní smlouva jsou ve vlastnictví jiného subjektu a nejsou předmětem ocenění.

Oceňovaný pozemek parc.č. 542/50 o výměře 447 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace. Pozemky parc.č. 542/51 o výměře 130 m<sup>2</sup> a parc.č. 542/79 o výměře 1347 m<sup>2</sup> jsou evidovány v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha. Oceňované pozemky jsou zpevněné a jsou ve funkčním celku se stavbou.

Na pozemcích parc.č. 542/50, 542/51 a 542/79 byl v roce 2010 zbudován přístavek, nová ocelová konstrukce pro umístění FV panelů, dle nájemní smlouvy byl zbudován nákladem nájemce na základě rozhodnutí o umístění stavby vydané Městským úřadem Sušice. Tento přístavek není předmětem ocenění.

Oceňovaná nemovitost se nachází na severním okraji obce Žihobce, v bývalém zemědělském areálu. Podle platného územního plánu je plocha regulována jako plochy výroby a skladování.

Oceňované pozemky jsou přístupné ze silnice, dále pak přes pozemek parc.č. 542/10 ostatní komunikace a 542/96 (ostatní plocha, manipulační plocha) ve vlastnictví České republiky (Státní pozemkový úřad). Věcné břemeno ve prospěch oceňovaného subjektu není zřízeno.

V katastru nemovitostí je evidováno omezení vlastnického práva - Věcné břemeno dle listiny

- Právo stavby, instalace a provozu FVE jakož i jejich veškerých součástí a příslušenství pro SD Klatovy s.r.o., povinnost k parcela: St. 196/1, 196/2, 196/3, 542/50, 542/51, 542/79, stavba St. 196/2
- Věcné břemeno oprav a údržby FVE jakož i jejich veškerých součástí a příslušenství pro SD Klatovy s.r.o., povinnost k parcela St. 196/1, 196/2, 196/3, 542/50, 542/51, 542/79
- Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem přístupu a příjezdu ke kabelové přípojce, kabelům rozvodně elektrického proudu jakož i příslušenství FVE pro SD Klatovy s.r.o. povinnost k parcela: St. 196/1, 196/2, 196/3, 542/50, 542/51, 542/79, stavba St. 196/2
- Věcné břemeno zřizována provozování vedení kabelové přípojky za účelem napojení FVE do rozvodné sítě pro SD Klatovy s.r.o., povinnost k parcela 542/50, 542/51, 542/79

Dne 11.10.2010 byla uzavřena nájemní smlouva mezi vlastníky nemovitosti a společností SD Klatovy s.r.o. Předmětem nájmu jsou prostory nacházející se na střechách budovy a dále i uvnitř budov. Technologie FVE jsou instalovány v budově, zatímco fotovoltaické panely jsou instalovány na střeše budovy. Účelem je provozování FVE včetně jejího napojení do rozvodné sítě provozované distributorem. Nájem je sjednán na dobu 30 let, výše nájemného je stanovena na částku 750,-Kč za 1 instalovaný kWp za kalendářní rok. Nájemcem vyrobená elektrická energie z FP je dodávána přímo do distribuční sítě ČEZ. Skutečná výše nájemného nebyla zadavatelem sdělena.

Zastavěná plocha stavbou je dle katastru nemovitostí 1125 m<sup>2</sup>, podlahová plocha je odvozena od zastavěné plochy, stavba je využívána ke strojírenské výrobě, dle doložených fotografií bylo vybudováno sociální zázemí.

Dle veřejně dostupných zdrojů se v obci Žihobce nachází tyto inženýrské sítě: elektřina, vodovod, kanalizace. Přípojky do oceňovaného objektu se nepodařilo ověřit. Zpracovatel předpokládá, že objekt je připojen na vodovodní řád a odpady jsou svedeny do jímky. Objekt je vytápěn kamny na tuhá paliva.

V katastru nemovitostí jsou evidovány zápisy: Dražební vyhláška, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Ing. Mišák Petr, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Mišák Petr, Zahájení exekuce - Ing. Mišák Petr. Tato skutečnost nemá vliv na ocenění.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Obec Žihobce se nachází cca 8 km východně od Sušice. V obci je obchod s potravinami, pošta, základní a mateřská škola. V obci je zastávka autobusových spojů.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.07.2022 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.“

Pro určení 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:

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

Dle § 16 c zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)- Ocenění závady na nemovité věci- odst.2 není nájem považován za závadu.

Pro výpočet ceny zjištěné jsou údaje o zastavěné ploše pro výpočet obestavěného prostoru převzaty z katastru nemovitostí. Délka vodovodní, kanalizační a elektrické přípojky je určena odhadem. Stáří je určeno odhadem.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

#### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Plzeňský  
Okres: Klatovy  
Obec: Žihobce  
Katastrální území: Žihobce  
Počet obyvatel: 588

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 087,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel   | IV  | 0,65           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce  | IV  | 0,60           |
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel  | V   | 1,00           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace | II  | 0,85           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusová zastávka  | III | 0,90           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - obchod, škola  | IV  | 0,90           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{292,00}$   
**Kč/m<sup>2</sup>**

#### Obsah

1. stavba na St. 196/1, 196/2, 196/3- hala
2. komín
3. přístřešek St. 196/3
4. přístřešek St. 196/1
5. zpevněná plocha 542/20, 542/51, 542/79
6. elektropřípojka
7. vodovodní přípojka
8. kanalizační přípojka
9. pozemky

#### Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. věcné břemeno opravy a údržba FVE- St. 196/1
2. věcné břemeno opravy a údržby FVE St. 196/2
3. věcné břemeno opravy a údržby FVE St. 196/3
4. věcné břemeno opravy a údržby FVE 542/50
5. věcné břemeno opravy a údržby FVE 542/51
6. věcné břemeno opravy a údržby FVE 542/79
7. věcné břemeno chůze a jízdy St. 196/1
8. věcné břemeno chůze a jízdy St. 196/2

9. věcné břemeno chůze a jízdy St. 196/3
10. věcné břemeno chůze a jízdy 542/50
11. věcné břemeno chůze a jízdy 542/51
12. věcné břemeno chůze a jízdy 542/79
13. věcné břemeno zřízení a provozování vedení 542/50
14. věcné břemeno zřízení a provozování vedení 542/51
15. věcné břemeno zřízení a provozování vedení 542/79

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku   | č. | P <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce   | II | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel                        | VI | 1,00           |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

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: Výroba

| Název znaku  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                               | I   | 0,40           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby                 | V   | 0,00           |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci    | II  | -0,05          |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci   | II  | 0,00           |
| 5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných                      | III | 0,02           |
| 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           |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,388}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,349}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,388}$$

## 1. stavba na St. 196/1, 196/2, 196/3- hala

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Hala § 12:                            | E. průmysl (bez jeřábových drah) |
| Svislá nosná konstrukce:              | zděná                            |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1251                             |
| Nemovitá věc je součástí pozemku      |                                  |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

| Podlaží       | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | Konst. výška [m] | Výška podlaží [m] | Součin           |
|---------------|------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 1NP           | 906,00                             | 10,60            | 10,60             | 9 603,60         |
|               | 65,00                              | 3,00             | 10,60             | 689,00           |
| <b>Součet</b> | <b>971,00</b>                      |                  |                   | <b>10 292,60</b> |

|  |       |                    |                         |
|--|-------|--------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu:  | PVP = | 10 292,60 / 971,00 | = 10,60 m               |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 971,00 / 1         | = 971,00 m <sup>2</sup> |

### Obestavěný prostor

| Název         | Obestavěný prostor |   |                         |
|---------------|--------------------|---|-------------------------|
| nadzemní část | 906,00*10,60       | = | 9 603,60 m <sup>3</sup> |
|               | 65,00*3,00         | = | 195,00 m <sup>3</sup>   |

zastřešení 906,00\*1,60/2 = 724,80 m<sup>3</sup>

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor       |
|------------------------------|-----|--------------------------|
| nadzemní část                | NP  | 9 603,60 m <sup>3</sup>  |
|                              | NP  | 195,00 m <sup>3</sup>    |
| zastřešení                   | Z   | 724,80 m <sup>3</sup>    |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 10 523,40 m <sup>3</sup> |

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce                      | Provedení                         | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací    | základové pasy                    | S                   | 100      |
| 2. Svislé konstrukce            | zděné tl. min. 29 cm              | S                   | 100      |
| 3. Stropy                       | chybí                             | C                   | 100      |
| 4. Krov, střecha                | krov vazníkový                    | S                   | 100      |
| 5. Krytiny střech               | plechová                          | S                   | 100      |
| 6. Klempířské konstrukce        | pozinkovaný plech (žlaby a svody) | S                   | 100      |
| 7. Úprava vnitřních povrchů     | omítky                            | S                   | 100      |
| 8. Úprava vnějších povrchů      | omítky                            | S                   | 100      |
| 9. Vnitřní obklady              |                                   | X                   | 100      |
| 10. Schody                      | chybí                             | C                   | 100      |
| 11. Dveře                       | standardní                        | S                   | 100      |
| 12. Vrata                       | kovová                            | S                   | 100      |
| 13. Okna                        | jednoduchá                        | S                   | 100      |
| 14. Povrchy podlah              | cementový potěr                   | S                   | 100      |
| 15. Vytápění                    | temperování lokálními topidly     | S                   | 100      |
| 16. Elektroinstalace            | světelná a třífázová              | S                   | 100      |
| 17. Bleskosvod                  | ano                               | S                   | 100      |
| 18. Vnitřní vodovod             | standardní                        | C                   | 100      |
| 19. Vnitřní kanalizace          | chybí                             | S                   | 100      |
| 20. Vnitřní plynovod            |                                   | X                   | 100      |
| 21. Ohřev teplé vody            | standardní                        | S                   | 100      |
| 22. Vybavení kuchyní            |                                   | X                   | 100      |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | umyvadla, WC                      | S                   | 100      |
| 24. Výtahy                      |                                   | X                   | 100      |
| 25. Ostatní                     | chybí                             | C                   | 100      |

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení         |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 9,40           | 100      | 1,00  | 9,40                |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 20,30          | 100      | 1,00  | 20,30               |
| 3. Stropy                    | C | 8,20           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 4. Krov, střecha             | S | 10,20          | 100      | 1,00  | 10,20               |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,90           | 100      | 1,00  | 2,90                |
| 6. Klempířské konstrukce     | S | 0,70           | 100      | 1,00  | 0,70                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | S | 6,90           | 100      | 1,00  | 6,90                |

|                                      |   |      |     |      |               |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 8. Úprava vnějších povrchů           | S | 3,90 | 100 | 1,00 | 3,90          |
| 9. Vnitřní obklady                   | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 10. Schody                           | C | 0,80 | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 11. Dveře                            | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20          |
| 12. Vrata                            | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30          |
| 13. Okna                             | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20          |
| 14. Povrchy podlah                   | S | 4,80 | 100 | 1,00 | 4,80          |
| 15. Vytápění                         | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30          |
| 16. Elektroinstalace                 | S | 8,30 | 100 | 1,00 | 8,30          |
| 17. Bleskosvod                       | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40          |
| 18. Vnitřní vodovod                  | C | 0,90 | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 19. Vnitřní kanalizace               | S | 0,80 | 100 | 1,00 | 0,80          |
| 20. Vnitřní plynovod                 | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 21. Ohřev teplé vody                 | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40          |
| 22. Vybavení kuchyní                 | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení      | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20          |
| 24. Výtahy                           | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 25. Ostatní                          | C | 6,90 | 100 | 0,00 | 0,00          |
| Součet upravených objemových podílů  |   |      |     |      | 83,20         |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |      |     |      | <b>0,8320</b> |

### Ocenění

|   |   |                         |
|---|---|-------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                    | = | 1 620,-                 |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):                 | * | 1,0750                  |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                            | * | 0,9268                  |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):                            | * | 0,6000                  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):                | * | 0,8320                  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):    | * | 0,8000                  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):     | * | 2,4820                  |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                             | = | <b>1 599,84</b>         |
| <b>Plná cena:</b> 10 523,40 m <sup>3</sup> * 1 599,84 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>16 835 756,26 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| Stáří (S): 40 roků   |   |                        |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků                   |   |                        |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků                 |   |                        |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 80 = 50,0 %         |   |                        |
| Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)                       | * | 0,500                  |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>                    | = | <b>8 417 878,13 Kč</b> |
| <b>Koeficient pp</b>   | * | 0,388                  |
| <b>Cena stavby CS</b>  | = | <b>3 266 136,71 Kč</b> |
| <b>Stavba na St. 196/1, 196/2, 196/3- hala - zjištěná cena</b> | = | <b>3 266 136,71 Kč</b> |

## 2. komín

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Inženýrské a speciální pozemní stavby: | § 17                                  |
| Typ stavby:                            | 1. Věže, stožáry, komíny, odplynovače |

Objekt Komíny vysoké a kouřové kanály  
 Konstrukční charakteristika (druh svislé nosné zděná z cihel, tvárnice nebo bloků konstrukce):  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2301  
 Množství:  $6 \cdot 22 = 132,00 \text{ m}^3$   
 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<br>poptávce  | II | 0,00  |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož<br>součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,<br>nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V  | 0,00  |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná<br>území  | II | 0,00  |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu  | II | 0,00  |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů   | II | 0,00  |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu<br>záplav   | IV | 1,00  |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce  | IV | 1,00  |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a<br>obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí<br>velikosti nad 5000 obyvatel                        | VI | 1,00  |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a<br>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: Inženýrské stavby

| Název znaku   | č. | $P_i$ |
|---|----|-------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním<br>celku   | I  | 0,60  |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty  | IV | 0,00  |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze<br>napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I  | 0,00  |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci  | II | 0,00  |
| 5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné<br>komunikaci  | II | 0,00  |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti:<br>Poloha bez vlivu na komerční využití           | II | 0,00  |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů   | II | 0,00  |

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

## Ocenění

### Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

= 1 670,-

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

\* 0,8000

**Základní cena upravená cena Kč/m<sup>3</sup>**

\* 2,6670

= **3 563,11**

**Plná cena:** 132,00 m<sup>3</sup> \* 3 563,11 Kč/m<sup>3</sup>

= **470 330,52 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 40 / 80 = 50,0 %

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

\* 0,500

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

= **235 165,26 Kč**

**Koeficient pp**

\* 0,600

**Cena stavby CS**

= **141 099,16 Kč**

**Komín - zjištěná cena**

= **141 099,16 Kč**

## 3. přístřešek St. 196/3

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název         | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|---------------|------------------------------------|--------|
| nadzemní část | 90,00                              | 6,00 m |
|               | <b>90,00 m<sup>2</sup></b>         |        |

### Obestavěný prostor

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

| Typ | Název                               |                | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|-----|-------------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| NP  | nadzemní část                       | 90,00*6,00 =   | 540,00                               |
| Z   | zastřešení                          | 90,00*1,20/2 = | 54,00                                |
|     | <b>Obestavěný prostor - celkem:</b> |                | <b>594,00 m<sup>3</sup></b>          |

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce        | Provedení       | Hodnocení standardu | Část [%] |
|-------------------|-----------------|---------------------|----------|
| 1. Základy        | základové patky | S                   | 100      |
| 2. Obvodové stěny | chybí           | C                   | 100      |

|                      |                              |   |     |
|----------------------|------------------------------|---|-----|
| 3. Stropy            |                              | X | 100 |
| 4. Krov              | kovový neumožňující podkroví | S | 100 |
| 5. Krytina           | plechová                     | S | 100 |
| 6. Klempířské práce  | žlaby a svody z pozinku      | S | 100 |
| 7. Úprava povrchů    | chybí                        | C | 100 |
| 8. Schodiště         |                              | X | 100 |
| 9. Dveře             |                              | X | 100 |
| 10. Okna             |                              | X | 100 |
| 11. Podlahy          |                              | X | 100 |
| 12. Elektroinstalace |                              | X | 100 |

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

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy                           | S | 12,20          | 100      | 1,00  | 12,20               |
| 2. Obvodové stěny                    | C | 31,00          | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 3. Stropy                            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 4. Krov                              | S | 33,50          | 100      | 1,00  | 33,50               |
| 5. Krytina                           | S | 12,80          | 100      | 1,00  | 12,80               |
| 6. Klempířské práce                  | S | 4,20           | 100      | 1,00  | 4,20                |
| 7. Úprava povrchů                    | C | 6,30           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 8. Schodiště                         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře                             | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 10. Okna                             | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 11. Podlahy                          | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 12. Elektroinstalace                 | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 62,70               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>0,6270</b>       |

#### Ocenění

|  |                      |   |        |
|--|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                                     | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 750,-  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 0,6270 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | * | 2,4590 |

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                 | = | <b>925,08</b>        |
| <b>Plná cena: 594,00 m<sup>3</sup> * 925,08 Kč/m<sup>3</sup></b> | = | <b>549 497,52 Kč</b> |

#### 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)              | * | 0,500                |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>            | = | <b>274 748,76 Kč</b> |
| Koeficient pp  | * | 0,388                |
| <b>Cena stavby CS</b>                                  | = | <b>106 602,52 Kč</b> |
| <b>Přístřešek St. 196/3 - zjištěná cena</b>            | = | <b>106 602,52 Kč</b> |

#### 4. přístřešek St. 196/1

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16:                | typ G   |
| Svislá nosná konstrukce:             | přístřešky  |
| Podsklepení:                         | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny<br>1.nadz. podlaží |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274  |
| Nemovitá věc je součástí pozemku     |   |

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název         | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|---------------|------------------------------------|--------|
| nadzemní část | 38,00                              | 4,00 m |
|               | <b>38,00 m<sup>2</sup></b>         |        |

##### Obestavěný prostor

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

| Typ                          | Název         |                | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|---------------|----------------|--------------------------------------|
| NP                           | nadzemní část | 38,00*4,00 =   | 152,00                               |
| Z                            | zastřešení    | 38,00*1,20/2 = | 22,80                                |
| Obestavěný prostor - celkem: |               |                | <b>174,80 m<sup>3</sup></b>          |

##### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce           | Provedení                    | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy           | základové patky              | S                   | 100      |
| 2. Obvodové stěny    | chybí                        | C                   | 100      |
| 3. Stropy            |                              | X                   | 100      |
| 4. Krov              | kovový neumožňující podkroví | S                   | 100      |
| 5. Krytina           | hliníkový plech              | S                   | 100      |
| 6. Klempířské práce  | žlaby a svody z pozinku      | S                   | 100      |
| 7. Úprava povrchů    | chybí                        | C                   | 100      |
| 8. Schodiště         |                              | X                   | 100      |
| 9. Dveře             |                              | X                   | 100      |
| 10. Okna             |                              | X                   | 100      |
| 11. Podlahy          |                              | X                   | 100      |
| 12. Elektroinstalace |                              | X                   | 100      |

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

| Konstrukce, vybavení |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy           | S | 12,20          | 100      | 1,00  | 12,20               |
| 2. Obvodové stěny    | C | 31,00          | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 3. Stropy            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 4. Krov              | S | 33,50          | 100      | 1,00  | 33,50               |
| 5. Krytina           | S | 12,80          | 100      | 1,00  | 12,80               |
| 6. Klempířské práce  | S | 4,20           | 100      | 1,00  | 4,20                |

|                                      |   |      |     |      |               |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 7. Úprava povrchů                    | C | 6,30 | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 8. Schodiště                         | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 9. Dveře                             | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 10. Okna                             | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 11. Podlahy                          | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 12. Elektroinstalace                 | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| Součet upravených objemových podílů  |   |      |     |      | 62,70         |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |      |     |      | <b>0,6270</b> |

### Ocenění

|  |                      |   |        |
|--|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                                     | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 750,-  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 0,6270 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | * | 2,4590 |

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                   | = | <b>925,08</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 174,80 m <sup>3</sup> * 925,08 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>161 703,98 Kč</b> |

### 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)               | * | 0,500               |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>            | = | <b>80 851,99 Kč</b> |
| Koeficient pp  | * | 0,388               |
| <b>Cena stavby CS</b>                                  | = | <b>31 370,57 Kč</b> |
| <b>Přístřešek St. 196/1 - zjištěná cena</b>            | = | <b>31 370,57 Kč</b> |

## 5. zpevněná plocha 542/20, 542/51, 542/79

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Venkovní úprava § 18:                | 8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 211  |
| Nemovitá věc je součástí pozemku     |  |
| <b>Výměra:</b>                       | 1 900,00 m <sup>2</sup>  |

### Ocenění

|  |                      |                       |        |
|--|----------------------|-----------------------|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 17):                                     | [Kč/m <sup>2</sup> ] | =                     | 400,-  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | *                     | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | *                     | 2,6530 |
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>2</sup>]</b>                     | =                    | <b>848,96</b>         |        |
| <b>Plná cena:</b> 1 900,00 m <sup>2</sup> * 848,96 Kč/m <sup>2</sup> | =                    | <b>1 613 024,- Kč</b> |        |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

|  |  |
|--|--|
| Stáří (S): 40 roků                           |  |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků |  |



|   |                        |
|---|------------------------|
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků                |                        |
| Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$  |                        |
| Koeficient opotřebením: $(1 - 66,7 \% / 100)$                 | * 0,333                |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>                   | <b>= 537 136,99 Kč</b> |
| Koeficient pp   | * 0,388                |
| <b>Cena stavby CS</b>   | <b>= 208 409,15 Kč</b> |
| <b>Zpevněná plocha 542/20, 542/51, 542/79 - zjištěná cena</b> | <b>= 208 409,15 Kč</b> |

## 6. elektropřípojka

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Venkovní úprava § 18:                | 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2224  |
| Nemovitá věc je součástí pozemku     |   |
| <b>Délka:</b>                        | 80,00 m   |

### Ocenění

|  |                      |
|--|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]                              | = 140,-              |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * 0,8000             |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * 2,5960             |
| Základní cena upravená cena [Kč/m]                                   | <b>= 290,75</b>      |
| <b>Plná cena:</b> 80,00 m * 290,75 Kč/m                              | <b>= 23 260,- Kč</b> |

### Výpočet opotřebením lineární metodou

|  |                      |
|--|----------------------|
| Stáří (S): 40 roků   |                      |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků                 |                      |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků               |                      |
| Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$ |                      |
| Koeficient opotřebením: $(1 - 66,7 \% / 100)$                | * 0,333              |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>                  | <b>= 7 745,58 Kč</b> |
| Koeficient pp  | * 0,388              |
| <b>Cena stavby CS</b>  | <b>= 3 005,29 Kč</b> |
| <b>Elektropřípojka - zjištěná cena</b>                       | <b>= 3 005,29 Kč</b> |

## 7. vodovodní přípojka

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Venkovní úprava § 18:                | 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222                          |
| Nemovitá věc je součástí pozemku     |                               |
| <b>Délka:</b>                        | 80,00 m                       |

### Ocenění

|  |          |
|--|----------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]                              | = 340,-  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * 2,7650 |

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Základní cena upravená cena [Kč/m]      | = | <b>752,08</b>       |
| <b>Plná cena:</b> 80,00 m * 752,08 Kč/m | = | <b>60 166,40 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,7 \% / 100)$

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

|   |                     |
|---|---------------------|
| * | 0,333               |
| = | <b>20 035,41 Kč</b> |
| * | 0,388               |
| = | <b>7 773,74 Kč</b>  |

**Vodovodní přípojka - zjištěná cena**

= **7 773,74 Kč**

### 8. kanalizační přípojka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

80,00 m

#### Ocenění

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

= 1 180,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

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

\* 2,7260

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **2 573,34**

**Plná cena:** 80,00 m \* 2 573,34 Kč/m

= **205 867,20 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 80 = 50,0 \%$

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

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

|   |                      |
|---|----------------------|
| * | 0,500                |
| = | <b>102 933,60 Kč</b> |
| * | 0,388                |
| = | <b>39 938,24 Kč</b>  |

**Kanalizační přípojka - zjištěná cena**

= **39 938,24 Kč**

### 9. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **1,000**

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **0,388**

**Index omezujících vlivů pozemku**

| Název znaku  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                            | II  | 0,00           |
| 2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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           |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,388 = 0,388$$

### 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 <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                 |       |       |                                |
| § 4 odst. 1   | 292,-                           | 0,388 |       | 113,30                         |

| Typ                       | Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]         |
|---------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1               | ostatní plocha             | 542/51         | 130                      | 113,30                          | 14 729,-          |
| § 4 odst. 1               | ostatní plocha             | 542/50         | 447                      | 113,30                          | 50 645,10         |
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a nádvoří | st. 196/3      | 427                      | 113,30                          | 48 379,10         |
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a nádvoří | st. 196/2      | 77                       | 113,30                          | 8 724,10          |
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a nádvoří | st. 196/1      | 621                      | 113,30                          | 70 359,30         |
| Stavební pozemky - celkem |                            |                | 1 702                    |                                 | <b>192 836,60</b> |

### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění  | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--|---------------------------------|-------------|---------|---------|--------|--------------------------------|
| <b>§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b> |                                 |             |         |         |        |                                |
| § 9 odst. 6  | 292,-                           | 0,04        |         |         |        | 11,68                          |

| Typ                   | Název          | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Srážka | Cena [Kč]        |
|-----------------------|----------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------|------------------|
| § 9 odst. 6           | ostatní plocha | 542/79         | 1 347                    | 11,68                           |        | 15 732,96        |
| Jiný pozemek - celkem |                |                | 1 347                    |                                 |        | <b>15 732,96</b> |

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 208 569,56 Kč**

## **Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku**

### **1. věcné břemeno opravy a údržba FVE- St. 196/1**

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

---

**Hodnota věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

### **2. věcné břemeno opravy a údržby FVE St. 196/2**

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

---

**Hodnota věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

### **3. věcné břemeno opravy a údržby FVE St. 196/3**

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

---

**Hodnota věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

### **4. věcné břemeno opravy a údržby FVE 542/50**

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

---

**Hodnota věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

### **5. věcné břemeno opravy a údržby FVE 542/51**

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

---

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

## **6. věcné břemeno opravy a údržby FVE 542/79**

### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

---

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

## **7. věcné břemeno chůze a jízdy St. 196/1**

### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

---

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

## **8. věcné břemeno chůze a jízdy St. 196/2**

### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

---

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

## **9. věcné břemeno chůze a jízdy St. 196/3**

### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

---

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

## **10. věcné břemeno chůze a jízdy 542/50**

### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

---

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

### **11. věcné břemeno chůze a jízdy 542/51**

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

### **12. věcné břemeno chůze a jízdy 542/79**

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

### **13. věcné břemeno zřizování a provozování vedení 542/50**

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

### **14. věcné břemeno zřizování a provozování vedení 542/51**

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

### **15. věcné břemeno zřizování a provozování vedení 542/79**

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí**

**= 10 000,- Kč**

### **Výsledky analýzy dat**

|  |                        |
|--|------------------------|
| 1. stavba na St. 196/1, 196/2, 196/3- hala | 3 266 136,70 Kč        |
| 2. komín                                   | 141 099,20 Kč          |
| 3. přístřešek St. 196/3                    | 106 602,50 Kč          |
| 4. přístřešek St. 196/1                    | 31 370,60 Kč           |
| 5. zpevněná plocha 542/20, 542/51, 542/79  | 208 409,10 Kč          |
| 6. elektropřípojka                         | 3 005,30 Kč            |
| 7. vodovodní přípojka                      | 7 773,70 Kč            |
| 8. kanalizační přípojka                    | 39 938,20 Kč           |
| 9. pozemky                                 | 208 569,60 Kč          |
| Ocenění - celkem:                          | <b>4 012 904,90 Kč</b> |

### **Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| 1. věcné břemeno opravy a údržba FVE- St. 196/1         | -10 000,- Kč          |
| 2. věcné břemeno opravy a údržby FVE St. 196/2          | -10 000,- Kč          |
| 3. věcné břemeno opravy a údržby FVE St. 196/3          | -10 000,- Kč          |
| 4. věcné břemeno opravy a údržby FVE 542/50             | -10 000,- Kč          |
| 5. věcné břemeno opravy a údržby FVE 542/51             | -10 000,- Kč          |
| 6. věcné břemeno opravy a údržby FVE 542/79             | -10 000,- Kč          |
| 7. věcné břemeno chůze a jízdy St. 196/1                | -10 000,- Kč          |
| 8. věcné břemeno chůze a jízdy St. 196/2                | -10 000,- Kč          |
| 9. věcné břemeno chůze a jízdy St. 196/3                | -10 000,- Kč          |
| 10. věcné břemeno chůze a jízdy 542/50                  | -10 000,- Kč          |
| 11. věcné břemeno chůze a jízdy 542/51                  | -10 000,- Kč          |
| 12. věcné břemeno chůze a jízdy 542/79                  | -10 000,- Kč          |
| 13. věcné břemeno zřizování a provozování vedení 542/50 | -10 000,- Kč          |
| 14. věcné břemeno zřizování a provozování vedení 542/51 | -10 000,- Kč          |
| 15. věcné břemeno zřizování a provozování vedení 542/79 | -10 000,- Kč          |
| Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:    | <b>- 150 000,- Kč</b> |

**Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:**

**3 862 904,90 Kč**

**Výsledná cena - celkem:**

**3 862 904,90 Kč**

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

**3 862 900,- 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 směnena. 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.

V době ocenění nebyla v obci Žihobce nabízena nemovitost obdobného charakteru. Dále byla provedena analýza trhu za období 2020-2022 v širším okolí obce s využitím databáze realitní inzerce. Stavby určené pro výrobu a skladování jsou obchodovány, zpravidla se ale jedná o haly v průmyslové zóně, postavené k výrobním a skladovacím účelům, popř. zemědělské stavby jako plechové haly nebo stavby pro chov zvířat. Z tohoto důvodu byl zvolen širší okruh vzdálenosti a zpracovatel se zaměřil na zadaptované zemědělské stavby. Do srovnávací metody tak byly vybrány 3 prodeje, které byly vyhodnoceny jako nejpodobnější s oceňovanou nemovitostí.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

|                            | oceňovaná nemovitost          | porovnávaná nemovitost          | porovnávaná nemovitost                | porovnávaná nemovitost             |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Pořadové číslo nemovitosti |                               | 1                               | 2                                     | 3                                  |
| Název nemovitosti          | zem.stavba, Žihobce           | zem.stavba Holýšov              | stavba obč.vybavení Milín             | jiná stavba, Nové Sedliště         |
| <b>Adresa nemovitosti</b>  | <b>Žihobce, okres Klatovy</b> | <b>Holýšov, okres Domažlice</b> | <b>Milín, Nádražní, okres Příbram</b> | <b>Nové Sedliště, okres Tachov</b> |
| Druh transakce             |                               | prodej                          | prodej                                | prodej                             |
| číslo řízení               |                               | V-3804/2021-401                 | V-4391/2021-211                       | V-4152/2020-410                    |
| cena Kč                    |                               | <b>2.490.000</b>                | <b>4.700.000</b>                      | <b>3.190.000</b>                   |
| korekce                    |                               | 1,05                            | 1,05                                  | 1,1                                |
| upravená hodnota (Kč)      |                               | <b>2.614.500</b>                | <b>4.935.000</b>                      | <b>3.509.000</b>                   |
| poloha-vybavenost obce     | severní okraj obce            | severní okraj obce              | Nádražní ul.                          | jižní okraj obce                   |
| korekce                    |                               | 0,95                            | 0,95                                  | 1                                  |
| upravená hodnota (Kč)      |                               | <b>2.483.775</b>                | <b>4.688.250</b>                      | <b>3.509.000</b>                   |
| poloha-dopravní dostupnost | silnice III třídy             | v blízkosti I/26                | v blízkosti I/4                       | v blízkosti dálnice                |
| korekce                    |                               | 0,9                             | 0,9                                   | 0,9                                |
| upravená hodnota (Kč)      |                               | <b>2.235.398</b>                | <b>4.219.425</b>                      | <b>3.158.100</b>                   |
| druh podnikání             | výroba                        | autodílna                       | autoservis                            | pila                               |
| korekce                    |                               | 1                               | 1                                     | 1                                  |
| upravená hodnota (Kč)      |                               | <b>2.235.398</b>                | <b>4.219.425</b>                      | <b>3.158.100</b>                   |
| konstrukce                 |                               | cihlová                         | cihlová                               | cihlová                            |



|                                    |                            |                          |   |                                    |
|------------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|------------------------------------|
| nemovitosti                        |                            |                          |   |                                    |
| korekce                            |                            | 1                        | 1   | 1                                  |
| upravená hodnota (Kč)              |                            | <b>2.235.398</b>         | <b>4.219.425</b>  | <b>3.158.100</b>                   |
| inženýrské sítě                    | elektřina, vododovod jímka | elektřina, studna, žumpa | elektřina, vodovod, kanalizace, plyn na hranici pozemku | elektřina, vodovod, septik, studna |
| korekce                            |                            | 1                        | 1   | 1                                  |
| upravená hodnota (Kč)              |                            | <b>2.235.398</b>         | <b>4.219.425</b>  | <b>3.158.100</b>                   |
| způsob vytápění                    | kamna na tuhá paliva       | kamna na tuhá paliva     | olejové vytápění  | kamna na tuhá paliva               |
| korekce                            |                            | 1                        | 1   | 1                                  |
| upravená hodnota (Kč)              |                            | <b>2.235.398</b>         | <b>4.219.425</b>  | <b>3.158.100</b>                   |
| zastavěná plocha (m <sup>2</sup> ) | 1125                       | 1082                     | 498   | 750                                |
| podlahová plocha (m <sup>2</sup> ) | 900                        | 866                      | 400   | 600                                |
| korekce                            |                            | 1                        | 1,3   | 1,2                                |
| upravená hodnota (Kč)              |                            | <b>2.235.398</b>         | <b>5.485.253</b>  | <b>3.789.720</b>                   |
| kancelář, sociální zázemí          |                            | ano                      | ano   | ano                                |
| stav nemovitosti                   |                            | dobrý                    | dobrý   | dobrý                              |
| korekce                            |                            | 1                        | 1   | 1                                  |
| upravená hodnota (Kč)              |                            | <b>2.235.398</b>         | <b>5.485.253</b>  | <b>3.789.720</b>                   |
| výměra pozemku (m <sup>2</sup> )   | 3049                       | 2299                     | 2313  | 10243                              |
| korekce                            |                            | 1,1                      | 1,1   | 0,8                                |
| upravená hodnota (Kč)              |                            | <b>2.458.937</b>         | <b>6.033.778</b>  | <b>3.031.776</b>                   |
| přístup k nemovitosti              | zpevněná komunikace        | zpevněná obecní cesta    | silnice   | zpevněná obecní komunikace         |
| korekce                            |                            | 1                        | 1   | 1                                  |
| upravená hodnota (Kč)              |                            | <b>2.458.937</b>         | <b>6.033.778</b>  | <b>3.031.776</b>                   |
| zpevněná plocha                    |                            | ano                      | ano   | částečně                           |
| korekce                            |                            | 1                        | 1   | 1,1                                |
| upravená hodnota (Kč)              |                            | <b>2.458.937</b>         | <b>6.033.778</b>  | <b>3.334.954</b>                   |
| Výsledná porovnávací hodnota (Kč)  |                            | <b>2.458.937</b>         | <b>6.033.778</b>  | <b>3.334.954</b>                   |

Průměr: 3.942.556 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení: 3.943.000 Kč**

## **E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

**3.862.900,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

**3.943.000,- Kč**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.** Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

## **F. ZÁVĚR:**

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.

**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 určena po zaokrouhlení na**

**3.943.000 Kč**

Slovy: třimilionydevětsetčtyřicettřítisíce 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 04.07.2022



.....  
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 16748-1400/2022 znaleckého deníku.

## H. Seznam příloh

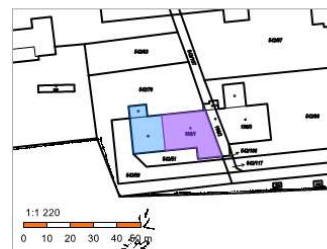
výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

## I. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">st. 196/1</a>           |
| Obec:                     | <a href="#">Žihobce [557536]</a>    |
| Katastrální území:        | <a href="#">Žihobce [796905]</a>    |
| Číslo LV:                 | <a href="#">375</a>                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 621                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | <a href="#">KMD</a>                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří          |

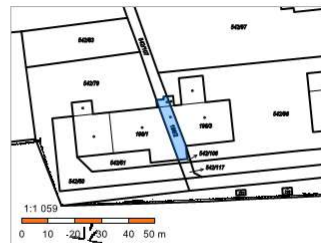


#### Součástí je stavba

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: | zemědělská stavba               |
| Stavba stojí na pozemku:                     | p. č. <a href="#">st. 196/1</a> |

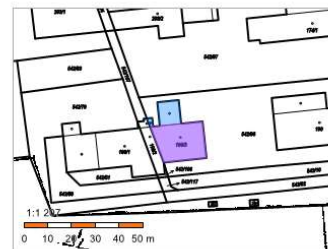
#### Informace o pozemku

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">st. 196/2</a>                         |
| Obec:                     | <a href="#">Žihobce [557536]</a>                  |
| Katastrální území:        | <a href="#">Žihobce [796905]</a>                  |
| Číslo LV:                 | <a href="#">375</a>                               |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 77  |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí                      |
| Mapový list:              | <a href="#">KMD</a>                               |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě               |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří                        |
| Stavba na pozemku:        | <a href="#">bez čp / č. ev. zemědělská stavba</a> |



#### Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">st. 196/3</a>           |
| Obec:                     | <a href="#">Žihobce [557536]</a>    |
| Katastrální území:        | <a href="#">Žihobce [796905]</a>    |
| Číslo LV:                 | <a href="#">375</a>                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 427                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | <a href="#">KMD</a>                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří          |

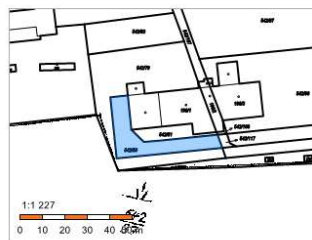


#### Součástí je stavba

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: | zemědělská stavba               |
| Stavba stojí na pozemku:                     | p. č. <a href="#">st. 196/3</a> |

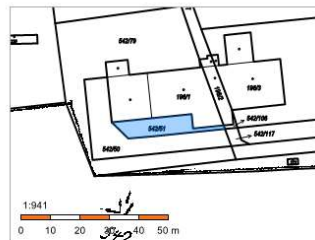
### Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 542/50 <sup>o</sup>                 |
| Obec:                     | Žihobce [557536] <sup>o</sup>       |
| Katastrální území:        | Žihobce [796905]                    |
| Číslo LV:                 | 375                                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 447                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | KMD                                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití:           | ostatní komunikace                  |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                      |



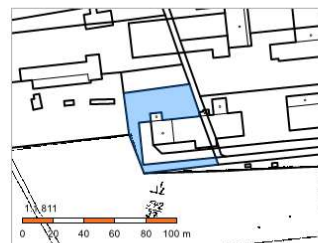
### Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 542/51 <sup>o</sup>                 |
| Obec:                     | Žihobce [557536] <sup>o</sup>       |
| Katastrální území:        | Žihobce [796905]                    |
| Číslo LV:                 | 375                                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 130                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | KMD                                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití:           | manipulační plocha                  |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                      |



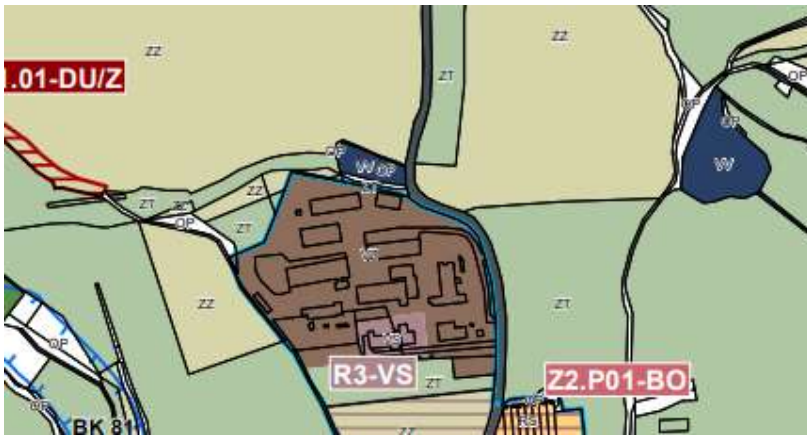
### Informace o pozemku

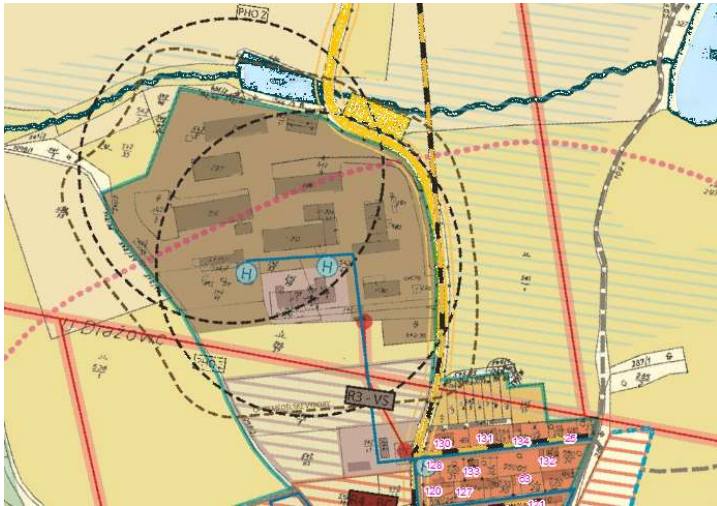
|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 542/79 <sup>o</sup>                 |
| Obec:                     | Žihobce [557536] <sup>o</sup>       |
| Katastrální území:        | Žihobce [796905]                    |
| Číslo LV:                 | 375                                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 1347                                |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | KMD                                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití:           | manipulační plocha                  |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                      |





Územní plán (výřez z územního plánu)





### Pořízená fotodokumentace









## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

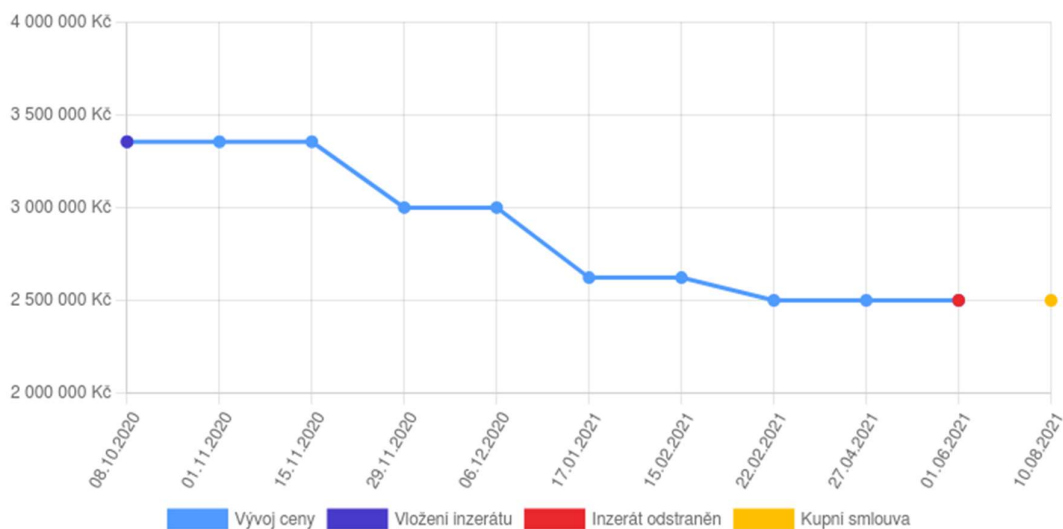


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,  
730 m<sup>2</sup>, Politických vězňů, Holýšov,  
okres Plzeň-jih**

**Celková cena: 2.499.000 Kč**

**Adresa: Politických vězňů, Holýšov,  
okres Plzeň-jih**

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



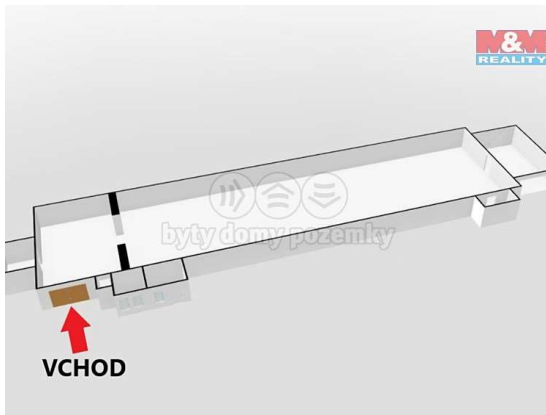
## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                                    |   |                          |         |
|------------------------------------|---|--------------------------|---------|
| <b>Adresa</b>                      | Politických vězňů, Holýšov, okres Plzeň-jih | <b>Konstrukce budovy</b> | Cihlová |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 2 499 000 Kč                                | <b>Podlahová plocha</b>  | 730     |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 10.08.2021                                  | <b>Plocha užitná</b>     | 730     |
| <b>Číslo řízení</b>                | V-3804/2021-401                             | <b>Stav objektu</b>      | Dobrý   |
| <b>Poznámka k ceně</b>             | Informace o ceně na dotaz                   |                          |         |

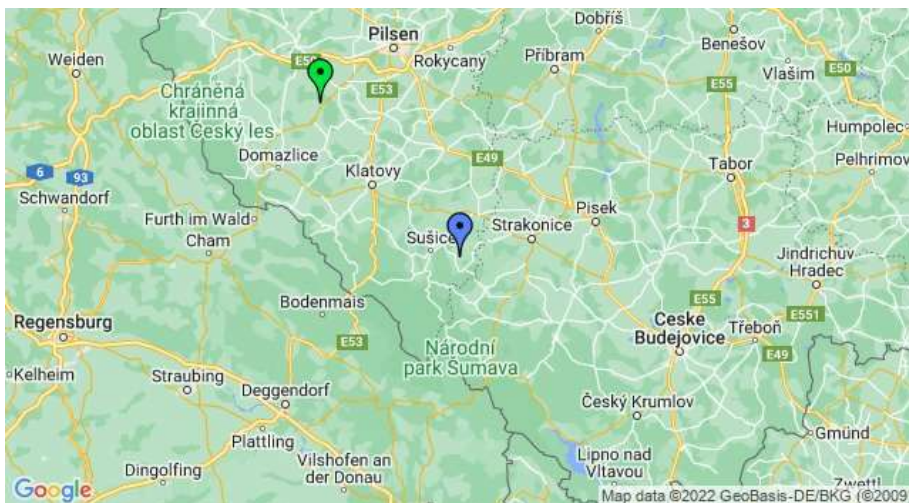
### Slovní popis

Nabízíme k prodeji výrobní objekt o celkové výměře 811m<sup>2</sup>, s travnatým pozemkem 1488m<sup>2</sup> v obci Holýšov, ulice Politických vězňů. Konstrukce je zděná, objekt má vlastní elektrickou přípojku - 220/380 V. Vytápění je vyřešeno kamny na tuhá paliva, na pozemku se nachází kopaná studna a žumpa. Objekt byl využíván jako autodílna, po rekonstrukci je možné využití jako výrobní nebo skladové prostory, rekreační objekt nebo domov pro seniory aj. Doporučujeme prohlídku. Pro více informací kontaktujte makléře, s financováním Vám rádi zdarma pomůžeme.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

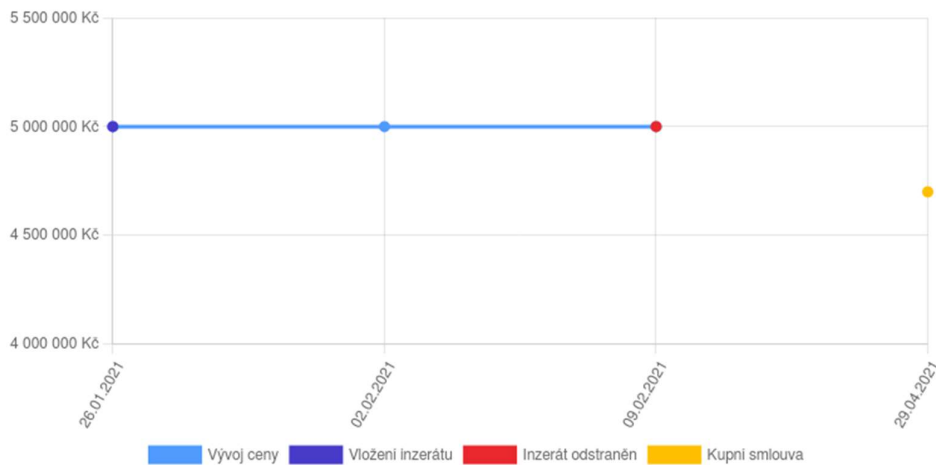


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,  
420 m<sup>2</sup>, Nádražní č.p. 143, Milín, okres  
Příbram**

**Celková cena: 4.700.000 Kč**

**Adresa: Nádražní, Milín, 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)

|                                    |                                |                          |         |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|---------|
| <b>Adresa</b>                      | Nádražní, Milín, okres Příbram | <b>Konstrukce budovy</b> | Cihlová |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 4 700 000 Kč                   | <b>Plocha užitná</b>     | 420     |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 29.04.2021                     | <b>Stav objektu</b>      | Dobrý   |
| <b>Číslo řízení</b>                | V-4391/2021-211                |                          |         |

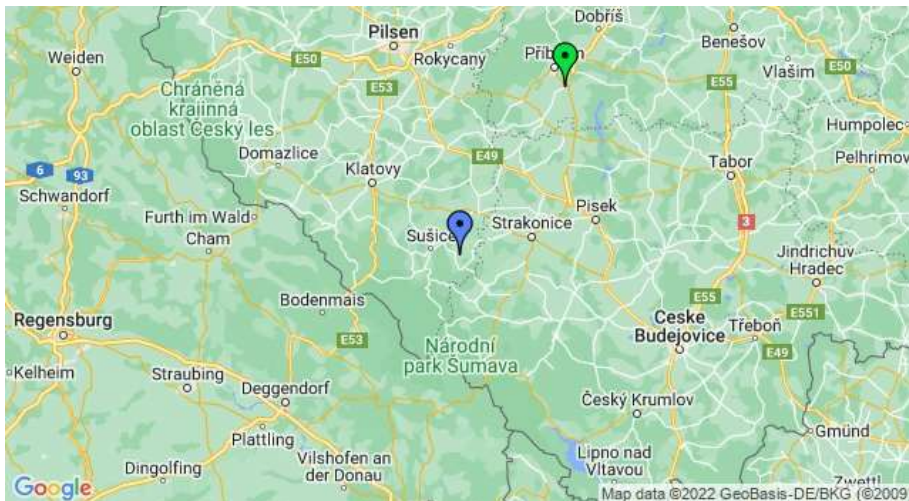
### Slovní popis

Exkluzivně vám nabízíme k prodeji komerční objekt v obci Milín, který se nachází na okraji obce Milín, ve vzdálenosti 7 km od města Příbram a cca 60 km od Prahy. K objektu je velmi dobrý příjezd. Elektrická instalace 220/380 V, obecní vodovod, obecní kanalizace, vytápění olejové (možnost předělat na plynové, plynová přípojka k dispozici na okraji pozemku). K dispozici připojení internetu k pevné lince. Objekt může sloužit jako výrobní hala, skladovací prostory apod.. Nyní je objekt využíván jako autoservis. Zastavěná plocha a nádvoří: 498 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace: 1.815 m<sup>2</sup>, celková plocha: 2.313 m<sup>2</sup>.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

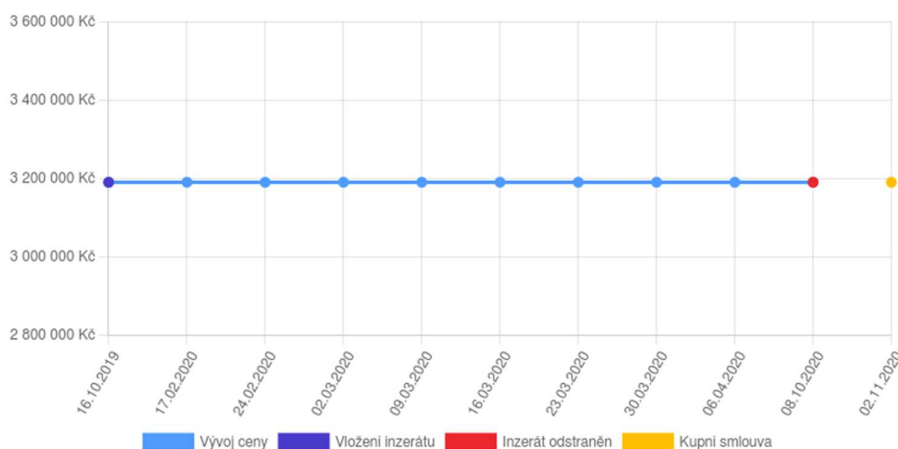


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,  
750 m<sup>2</sup>, Staré Sedliště, okres Tachov**

**Celková cena: 3.190.000 Kč**

**Adresa: Staré Sedliště, okres Tachov**

### 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)

|                                    |                              |                         |             |
|------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------|
| <b>Adresa</b>                      | Staré Sedliště, okres Tachov | <b>Počet podlaží</b>    | 1           |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 3 190 000 Kč                 | <b>Podlahová plocha</b> | 750         |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 02.11.2020                   | <b>Plocha užitná</b>    | 750         |
| <b>Číslo řízení</b>                | V-4152/2020-410              | <b>Stav objektu</b>     | Velmi dobrý |
| <b>Konstrukce budovy</b>           | Cihlová                      |                         |             |

### Slovní popis

Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji podnikatelský areál s objektem vhodným k výrobě či skladu v příhraniční obci Nové Sedliště na Tachovsku. V areálu byla provozována pila. Celková výměrová plocha činí 10 243 m<sup>2</sup>. V areálu se nachází hlavní objekt s kancelářským a sociálním zázemím, užitná plocha budovy činí 750 m<sup>2</sup>. Odpad je sveden do septiku, zdrojem vody je veřejný vodovod, zároveň vlastní studna. Plocha areálu je převážně zpevněná. Prostory jsou vhodné k podnikatelským účelům (sklad, výroba, truhlárna, stavebniny.....). Areál leží na okraji obce. Přístup je zajištěn po

zpevněné komunikaci. Velmi zajímavá je lokalita areálu, leží na okraji obce 4 km od dálničního přívaděče (exit Mlýnec).

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost