



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

REÁLNÉ ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTI - ZEMĚDĚLSKÉ USEDLOSTI

REAL ESTATE DIVISION - A FARMSTEAD

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. PETR ŠŤASTNÝ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. MILAN ŠMAHEL, Ph.D.

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Petr Šťastný

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Reálné rozdělení nemovitosti - zemědělské usedlosti

v anglickém jazyce:

Real Estate Division - a Farmstead

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem práce je shromáždit veškeré podklady o posuzované nemovitosti, navrhnout způsob nebo způsoby reálného rozdělení nemovitosti, provést ocenění nemovitosti před rozdělením, ocenit náklady, které si reálné rozdělení nemovitosti vyžádá, ocenit reálným rozdělením nově vzniklé nemovitosti, posoudit zda bude nutné i finanční vypořádání spoluvlastníků a v jaké výši.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posoudit, zda pro účely vypořádání spoluvlastnictví je nemovitost - bývalá zemědělská usedlost včetně součástí a příslušenství reálně dělitelná, zjistit, jaká je její cena před rozdělením, jaké náklady si reálné rozdělení vyžádá, a jakou cenu bude mít každá z nově vzniklých nemovitostí.

Seznam odborné literatury:

Teorie oceňování nemovitostí: Albert Bradáč a kol.. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN: 978-80-7204-630-0 (brož.).

Občanský zákoník

Časopis soudní inženýrství, články na téma reálné dělení nemovitostí publikované v letech 2002 až 2010.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/2012.

V Brně, dne 1.11.2011

L.S.

JUDr. Miroslav Kledus
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt (vzor)

Diplomová práce na téma „Reálné rozdělení nemovitosti – zemědělské usedlosti“ se zabývá reálným rozdělením konkrétní zemědělské usedlosti v obci XXX, okres Olomouc. Na základě provedeného místního šetření a po prostudování podkladů získaných od vlastníků nemovitosti, bylo analyzováno a na závěr posouzeno, zda je nemovitost s ohledem na splnění předpokladů občansko-právních, stavebně-právních, stavebně-technických, provozně-technických a ekonomických reálně dělitelná či nikoliv. U nemovitosti byla zjištěna cena podle platného cenového předpisu a cena obvyklá ve stavu před reálným rozdělením. Cena podle platného cenového předpisu a cena obvyklá pak byly vypočteny i pro jednotlivé reálným rozdělením nově vzniklé nemovitosti.

Diplomová práce se skládá ze dvou základních částí. První část diplomové práce tvoří část teoretická, ve které je vysvětlena problematika reálného rozdělení nemovitostí a popis činnosti znalce při zpracování tohoto druhu znaleckého posudku. Druhou část diplomové práce tvoří část praktická, která obsahuje vlastní znalecký posudek reálného rozdělení nemovitosti zemědělské usedlosti v obci XXX okres Olomouc.

Abstract

The present diploma thesis ‘Practical Division of a Real Estate – Agricultural Farmstead’ is concerned with actual division of an agricultural homestead in XXX, the district of Olomouc. Based on the local examination which has been performed and after analyzing documents acquired from the owners, conclusions were drawn as to the possibility of dividing the estate while adhering to the applicable regulations of the civil procedure, construction law, construction technology, operational technology and economy. Valid price guidelines were used to determine the price of the estate and a comparative price of the estate was also estimated. Both price levels were also determined for the individual parts established by the practical division of the estate.

The thesis consists of two basic sections. The first section focuses on theory, explaining the problem of practical division of an estate and providing a description of work of a certified expert drawing up this type of expert opinion. The second section comprises a practical part, which contains the expert opinion on the actual division of the agricultural homestead in the town of XXX in the Olomouc district.

Klíčová slova

Reálné rozdělení nemovitosti, znalecký posudek, občanský zákoník, vlastnictví, podílové spoluvlastnictví, spoluvlastníci, vlastnické právo, katastr nemovitostí, věcné břemeno, stavební povolení, budova, dokumentace, číslo popisné, číslo evidenční, číslo orientační, společné části domu, stavba, hlavní konstrukční části budovy, dispoziční řešení, inženýrské sítě, stavební řízení, kolaudační řízení, ocenění, stavební úpravy, veřejná komunikace.

Keywords

The real estate division, expert opinion, the Civil Code, ownership, share ownership, co-owners, property rights, real estate, easement, building permits, building, documentation, number, registration number, number indicative of the common house construction, major construction part of the building layout, utilities, construction management, approval process, pricing, construction work, public communication.

Bibliografická citace

ŠŤASTNÝ, P. Reálné rozdělení nemovitosti - zemědělské usedlosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 226 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat zejména svému vedoucímu panu Ing. Milanu Šmahelovi, Ph.D., za příkladné vedení a neocenitelné rady spojené s problematikou reálného dělení a trpělivost s jakou přistupoval k mé osobě. Rodině za bezmeznou podporu při studiích. Mému spolubydlícímu Ing. Martinu Simonidesovi za cenný náhled na věc a samozřejmě všem těm, kteří nějakým způsobem přispěli k tomu, abych mohl tuto práci dokončit.

OBSAH

1	TEORETICKÁ ČÁST REÁLNÉ ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTI.....	12
1.1	Úvod	12
1.1.1	<i>Reálné rozdělení nemovitosti obecně</i>	<i>12</i>
1.2	Občansko-právní předpoklady reálného rozdělení nemovitosti.....	14
1.2.1	<i>Možnosti vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky dle OZ.....</i>	<i>14</i>
1.2.2	<i>Problematika spojená s občansko-právním řízením.....</i>	<i>16</i>
1.2.3	<i>Znění občanského zákoníku ve smyslu vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky</i>	<i>18</i>
1.2.4	<i>Schématické vyjádření vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky.....</i>	<i>19</i>
1.3	Stavebně-právní předpoklady	20
1.3.1	<i>Postup při realizaci stavebních úprav.....</i>	<i>20</i>
1.3.2	<i>Problematika ocenění stavebních úprav.....</i>	<i>21</i>
1.4	Stavebně-technické předpoklady	22
1.5	Provozně-technické předpoklady	23
1.6	Ekonomické předpoklady	24
1.7	Posouzení důležitá pro vypracování znaleckého posudku reálného rozdělení nemovitostí	25
1.7.1	<i>Doporučení k činnosti znalce při zpracování znaleckého posudku v oblasti reálného dělení nemovitostí.....</i>	<i>26</i>
1.8	závěr teoretické části	30
2	ZNALECKÝ POSUDEK PRO REÁLNÉ ROZDĚLENÍ ZEMĚDĚLSKÉ USEDLOSTI	31
2.1	titulní list.....	31
2.2	Nález.....	33
2.2.1	<i>Předmět znaleckého posudku.....</i>	<i>33</i>
2.2.2	<i>Místní šetření ze dne 6. 2. 2012.....</i>	<i>34</i>
2.2.3	<i>Stručný popis oceňované nemovitosti a lokality.....</i>	<i>35</i>

2.2.4	<i>Podklady předané autorovi při místním šetření dne 6. 2. 2012</i>	37
2.3	posudek.....	38
2.3.1	<i>Znalecký úkol</i>	38
2.3.2	<i>Úvod</i>	38
2.3.3	<i>Otázka 1 – Je možné reálné rozdělení nemovitosti?</i>	39
2.3.4	<i>Otázka 2 – Jaká je cena nemovitosti před rozdělením? (Cena obvyklá)</i>	41
2.3.5	<i>Otázka 3 – Jaké náklady si reálné rozdělení vyžádá? (Položkový rozpočet pro reálné dělení)</i>	50
2.3.6	<i>Otázka 4 – Jakou cenu bude mít každá z nově vzniklých nemovitostí?</i>	52
2.3.7	<i>Otázka 5 – Bude nutné finanční vypořádání spoluvlastníků, a pokud ano v jaké výši?</i>	60
2.4	závěr.....	61
2.4.1	<i>Citace otázek a odpovědi:</i>	61
2.4.2	<i>Celková rekapitulace</i>	63
2.4.3	<i>Znalecká doložka</i>	64
3	BIBLIOGRAFIE.....	65
4	SEZNAM DIAGRAMŮ, TABULEK A OBRÁZKŮ	66
4.1	Diagramy	66
4.2	Tabulky.....	66
4.3	Obrázky	70
5	PŘÍLOHY	72
5.1	Příloha č. 1 - Popis a ocenění jednotlivých staveb podle cenového předpisu	72
5.1.1	<i>RD nový</i>	73
5.1.2	<i>RD starý</i>	83
5.1.3	<i>Hospodářská část starého RD</i>	91
5.1.4	<i>Garáž</i>	98
5.1.5	<i>Chlív</i>	104

5.1.6	<i>Stodola 1</i>	110
5.1.7	<i>Přístřešek pro auto</i>	118
5.1.8	<i>Přístřešek na dřevo u stodoly 1</i>	123
5.1.9	<i>Kurník</i>	128
5.1.10	<i>Stodola 2</i>	133
5.1.11	<i>Studna 1</i>	138
5.1.12	<i>Studna 2</i>	141
5.2	Příloha č. 2 - Ocenění trvalých porostů podle cenového předpisu	143
5.3	Příloha č. 3 - Ocenění venkovních úprav podle cenového předpisu	149
5.4	Příloha č. 4 - Ocenění stavebních pozemků dle cenového předpisu	165
5.5	Příloha č. 5 - Ocenění zemědělských pozemků podle cenového předpisu	171
5.6	Příloha č. 6 - Ocenění pozemků typu ostatní plocha, ostatní komunikace podle cenového předpisu	187
5.7	Příloha č. 7 - Celková rekapitulace ocenění podle cenového předpisu	193
5.8	Příloha č. 8 - Ocenění nemovitosti A podle cenového předpisu	196
5.9	Příloha č. 9 – Ocenění nemovitosti B podle cenového předpisu	198
5.10	Příloha č. 10 - Inzeráty použité jako databáze pro komparativní metodu	207
5.11	Příloha č. 11 - Fotodokumentace oceňované nemovitosti.....	212
5.12	Příloha č. 12 – Informace o nemovitosti z KN.....	224
5.13	Příloha č. 13 - Výkresy	226

1 TEORETICKÁ ČÁST REÁLNÉ ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTI

1.1 ÚVOD

1.1.1 Reálné rozdělení nemovitosti obecně

Reálné rozdělení nemovitosti je jednou z možností vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky podle občanského zákoníku. Pokud soud řeší žalobu na vypořádání spoluvlastnictví, přizve si znalce, který na základě místního šetření, podkladů od vlastníků nemovitosti a svých zkušeností posoudí, zda je možné nemovitost nebo nemovitosti reálně rozdělit na dvě či více samostatných nemovitostí. Toto rozdělení však musí splňovat níže zmíněná kritéria, kterými se znalec při řešení problematiky reálného dělení musí řídit. Tato problematika není ve znalecké praxi častá, znalec se s ní většinou setká pouze při dělení nemovitosti na více samostatných nemovitostí z důvodu vypořádání spoluvlastnictví. U menších nemovitostí např. typu rodinný dům, rekreační chata a podobně, tato problematika většinou není řešitelná, protože nemovitosti typu rodinný dům nejsou z pravidla dělitelné tak, aby po rozdělení vznikly dvě samostatné nemovitosti, které by se daly samostatně užívat, proto se reálným rozdělením znalec zabývá většinou v případech, kdy jsou předmětem rozdělení např. nemovitosti typu zemědělská usedlost, bytový dům, obchodní, průmyslové nebo zemědělské budovy apod., která je tvořena jednou větší, nebo více samostatnými budovami a pozemky kde je snadnější i její rozdělení na dvě případně více samostatných nemovitostí podle počtu vlastníků a jejich vlastnických podílů uvedených v katastru nemovitostí. [1]

Tato problematika vyžaduje rozsáhlé znalosti z několika různých oborů, proto si soud při řešení otázky reálného rozdělení nemovitosti přizývá na pomoc soudního znalce, který tuto problematiku je schopen obsáhnout svou odborností a svými zkušenostmi. Většinou se jedná o soudního znalce z oboru stavebnictví (odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské), a protože je téměř vždy vyžadováno ocenění nemovitosti tak i oboru ekonomika (specializace oceňování nemovitostí nebo rozpočtování staveb). Problematika při zpracování znaleckého posudku reálného dělení nemovitostí se skládá z následujících oblastí: [1]

- stavebně-právní
- stavebně-technické

- provozně-technické
- ekonomické

Ve svém posudku musí znalec prokázat, zda nemovitost je či není reálně dělitelná a za jakých výše zmíněných podmínek. Práci znalce navíc stěžuje nedostatek literatury zabývající se touto problematikou a nestanovené standardizované postupy při zpracovávání tohoto druhu znaleckého posudku. Znalec musí mít dobré znalosti z vlastnického práva, katastru nemovitostí a především z následujících pěti oblastí, které jsou zásadní pro řešení reálného rozdělení nemovitosti: [1]

- Občansko-právní předpoklady
- Stavebně-právní předpoklady
- Stavebně-technické předpoklady
- Provozně-technické předpoklady
- Ekonomické předpoklady

1.2 OBČANSKO-PRÁVNÍ PŘEDPOKLADY REÁLNÉHO ROZDĚLENÍ NEMOVISTOSTI

1.2.1 Možnosti vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky dle OZ

Vypořádání spoluvlastnictví se řídí občanským zákoníkem (z. č. 40/1964 Sb.), ve kterém jsou uvedeny následující dvě možnosti vypořádání spoluvlastnictví nemovitosti a to buďto dohodou (§ 141 OZ) nebo rozhodnutím soudu (§ 142 OZ):

- **dohodou** mezi spoluvlastníky o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání, bez zásahu soudu.
- nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání **na návrh některého spoluvlastníka soud**, který zvolí jednu z níže uvedených možností:

[1]

1. **reálné rozdělení nemovitosti**
2. není-li reálné rozdělení nemovitosti dobře možné, **přikáže soud nemovitost za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům**, přihlédne přitom k tomu, aby nemovitost mohla být účelně využita.
3. nechce-li nemovitost žádný ze spoluvlastníků, **nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle vlastnických podílů spoluvlastníků na nemovitosti**.

Z výše uvedených možností je patrné, že pokud spoluvlastníci nejsou schopni se mezi sebou dohodnout a vypořádat se mimo soudně, soud upřednostňuje možnost reálného rozdělení nemovitosti, pokud to není možné, přikáže nemovitost jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu a v poslední řadě volí prodej nemovitosti a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky. [1]

„Znalec musí při reálném rozdělení nemovitosti vycházet ze dvou základních předpokladů a to že nemovitost je reálně dělitelná a toto dělení je funkčně opodstatněné, pokud se tyto předpoklady potvrdí na základě znaleckého posudku, vzniknou z jedné nemovitosti, která byla ve spoluvlastnictví dvou nebo více spoluvlastníků, dvě nebo více samostatných nemovitostí, z nichž každá bude samostatným předmětem vlastnického práva.“ [1]

„Z výše zmíněného je patrné jaké otázky bude soud klást znalci při zadávání znaleckého úkolu, a to zda je možno nemovitost reálně rozdělit, pokud ano, jaká bude cena nově vzniklých částí?

Znalec zpravidla posoudí:

- zda je možno rozdělit nemovitost tak, aby ke každé z nově vzniklých částí nemovitostí byl přístup z veřejné komunikace přímo nebo přes pozemek téhož vlastníka, pokud toto není možné, jaké by muselo být pro přístup zřízeno věcné břemeno a jaká by byla jeho hodnota,
- dále zda je možno rozdělit stavbu tak, aby:
 - obě nově vzniklé části byly užitelné
 - dělicí rovina byla svislá, vodorovné dělení není přípustné, ani částečně, např. překrytím částí – přesahem místností v jednotlivých podlažích,
 - hořlavé konstrukce nepřesahovaly z jedné části do druhé,
 - obě části měly vlastní přípojky inženýrských sítí,
- zda by takové rozdělení místně příslušný stavební úřad povolil,
- jaké by byly náklady na toto rozdělení,
- u technologických staveb dále:
 - zda by bylo možno po rozdělení nemovitosti nadále provozovat původní výrobu, za jakých podmínek resp. za jakých stavebních a technologických úprav,
 - jaké by byly náklady na tyto úpravy,
 - jak dlouho by tyto úpravy trvaly,
 - zda by po dobu provádění těchto úprav bylo nutno přerušit výrobu, a jaké by byly finanční důsledky tohoto přerušení okamžité případně do budoucnosti (přechodná či trvalá ztráta zákazníků apod.)
- v kladném případě se vypočte cena nově vzniklých částí podle cenového předpisu a jejich cena obvyklá,

Pokud není možno rozdělit hlavní stavbu, pak:

- zda je možno rozdělit pozemky tak, aby zbývající části měly přiměřenou velikost, aby k nim byl přístup z veřejné komunikace nebo přes pozemky téhož vlastníka a,

- aby na nově vzniklé části bylo možno postavit obdobnou stavbu v souladu s územním plánem (pokud není územní plán, zda by byla tato stavba povolena místně příslušným stavebním úřadem),
- jaká bude cena zbytku pozemku s původní stavbou a nově oddělené části pozemku.

Pokud není možno nemovitost reálně rozdělit, jaká je její cena,

Znalec zde podle předchozích částí zjistí, jaká je cena nemovitostí podle cenového předpisu a jejich cena obvyklá. Přitom se při stanovení ceny obvyklé uvažuje vždy cena prodeje celého objektu, ceny podílů se počítají jako část z celku, i když by třeba samotný podíl bez dalších byl neprodejný nebo jen velmi obtížně prodejný.

Podle novely zákona č. 72/1994 Sb. není ani možno vyloučit případné rozdělení na jednotky (byty a nebytové prostory), je tedy zapotřebí, aby bylo zadání znalci velmi přesně a podrobně specifikováno.“ [2]

1.2.2 Problematika spojená s občansko-právním řízením

Věcná břemena

Jak již bylo zmíněno výše ne každá nemovitost je reálně dělitelná a to že je reálně dělitelná ještě neznamená, že může být samostatně užívána. Například když předmětem dělení jsou dvě nemovitosti, které jsou ve spoluvlastnictví dvou vlastníků, je reálné dělení celkem snadné, za předpokladu že tyto nemovitosti mají srovnatelnou hodnotu, problém však vzniká ve chvíli kdy přístup k oběma nemovitostem je řešen jednou příjezdovou komunikací, tato komunikace nemůže být rozdělena tak aby to jednomu či druhému vlastníku nebránilo v přístupu k jemu vlastněné nemovitosti. V takovéto situaci může soud zřídit na základě návrhu znalce jedno nebo více věcných břemen. „**Věcná břemena mohou být po obsahové stránce různé povahy, např. právo přístupu k nové nemovitosti, nebo právo užívat určitou část sousední nemovitosti. Právo věcného břemena může být pouze takové, které je spojeno s vlastnictvím určité nemovitosti, nikoliv takové které by náleželo určité osobě.**“ [1] Z toho vyplývá, že ve výše uvedeném příkladě by soud zřídil právo věcného břemene chůze a jízdy pro příjezdovou komunikaci a toto právo by náleželo oběma vlastníků výše zmíněných rodinných domů. [1]

Pravomocné rozhodnutí soudu a jeho moc

Když řízení soudu ve věci reálného rozdělení nemovitosti dospěje k závěru a soud pravomocně rozhodne, že nemovitost má být reálně rozdělena, neznamena to, že se tak v tu chvíli opravdu stane. Tím že soudce vynese rozsudek, se automaticky nemovitost sama nerozdělí na dvě samostatné nemovitosti, k tomu je většinou zapotřebí provedení stavebních úprav, které vyvolává splnění výše zmíněných předpokladů (občansko-právních, stavebně-právních, stavebně-technických, provozně-technických a ekonomických předpokladů). **„Dohoda nebo rozsudek jsou tedy jen prvním krokem pro reálné dělení, a to krokem, který ještě nemusí být realizován.“** [1] „V takovémto případě vzniká z právního hlediska problém, a to jak řešit situaci, kdy podílové spoluvlastnictví bylo zrušeno rozhodnutím o reálném rozdělení, ale ve skutečnosti k rozdělení nedošlo z různých důvodů, např. technických nebo ekonomických.“ [1] Z toho vyplývá, že pro zánik spoluvlastnictví reálným rozdělením nemovitosti je většinou nezbytně nutné splnění stavebně-právních předpokladů, kterými se autor této práce zabývá v bodě 1.3 této práce. [1]

1.2.3 Znění občanského zákoníku ve smyslu vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky

„§ 141 občanského zákoníku

- (1) Spoluvlastníci se mohou dohodnout o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání, je-li předmětem spoluvlastnictví nemovitost, musí být dohoda písemná.
- (2) Každý ze spoluvlastníků je povinen vydat ostatním na požádání písemné potvrzení o tom, jak se vypořádali, neměla-li již dohoda o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání písemnou formu.“ [2]

„§ 142 občanského zákoníku

- (1) Nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Přihlédne přitom k velikosti podílů a k účelnému využití věci. Není-li rozdělení věci dobře možné, přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům; přihlédne přitom k tomu, aby věc mohla být účelně využita. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů.
- (2) Z důvodů zvláštního zřetele hodných soud nezruší a nevypořádá spoluvlastnictví přikázáním věci za náhradu nebo prodejem věci a rozdělením výtěžku.
- (3) Při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci může soud zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti. Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví může být na újmu osobám, kterým přísluší práva nemovitosti vážnoucí.“ [2]

1.2.4 Schématické vyjádření vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky

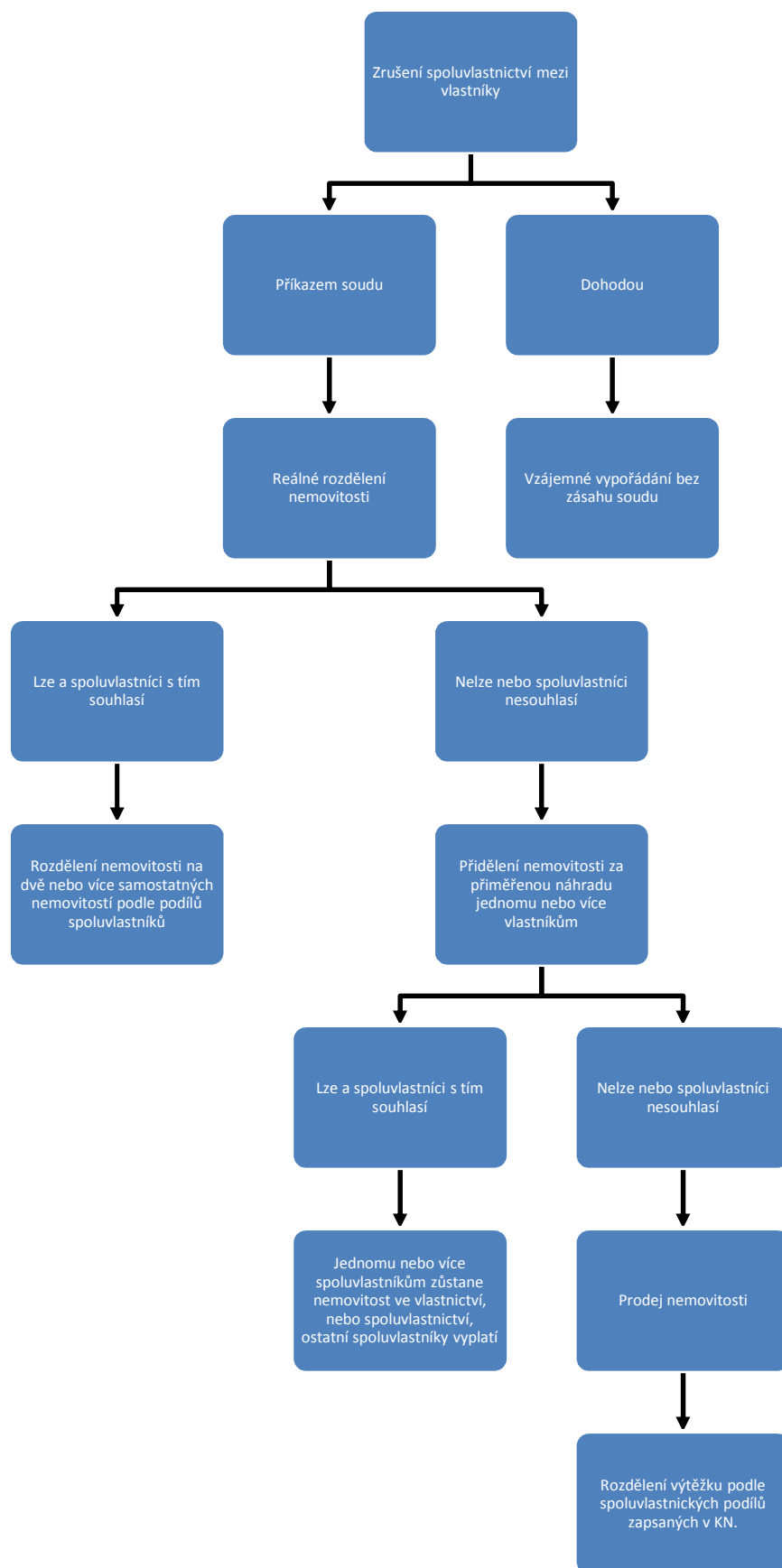


Diagram 1 - Vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky

1.3 STAVEBNĚ-PRÁVNÍ PŘEDPOKLADY

1.3.1 Postup při realizaci stavebních úprav

Vzhledem k tomu, že při reálném dělení nemovitosti z jedné nemovitosti vznikají dvě a více samostatných nemovitostí, je téměř nepředstavitelné, že by se toto dělení obešlo bez jakýchkoliv stavebních úprav. Stavebními úpravami se zajistí funkční a zcela samostatné užívání nově vzniklých nemovitostí a to jak pozemků, tak staveb. Při návrhu stavebních úprav je nutné postupovat podle: [1]

- stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
- u nemovitostí na území měst a obcí také podle jejich vlastních vyhlášek

Před tím než může být reálné rozdělení podle znaleckého posudku provedeno, je nutné aby byly splněny následující předpoklady: [1]

- stavební úřad dal souhlasné stanovisko na základě prostudování znaleckého posudku,
- vzhledem k tomu, že se nejedná o stavbu na volném pozemku, ale o stavbu již existující, nepředpokládá se územní řízení a vydání územního rozhodnutí.

Pokud jsou tyto předpoklady splněny, lze přistoupit ke splnění dalších předpokladů:

[1]

- zabezpečení potřebné projektové dokumentace pro stavební řízení,
- podání žádosti o stavební povolení (včetně všech příloh uvedených ve stavebním zákonu) u příslušného stavebního úřadu,
- realizace stavebních úprav dle projektové dokumentace a podmínek stavebního povolení,
- zahájení kolaudačního řízení na základě písemné výzvy stavebníka,
- přidělení parcelních čísel všem nově vzniklým parcelám,
- přidělení čísel popisných (příp. evidenčních) a čísel orientačních všem nově vzniklým nemovitostem,
- vydání kolaudačního rozhodnutí a potvrzení nabytí jeho právní moci.

1.3.2 Problematika ocenění stavebních úprav

Při zpracování znaleckého posudku se znalec dostane do bodu, kdy musí ocenit stavební úpravy, které jsou nezbytné pro reálné rozdělení nemovitosti. Aby byl schopen navrhnout vypořádání spoluvlastníků podle jejich vlastnických podílů. K tomu, aby mohl tyto stavební úpravy ocenit, bylo by nejvhodnější, kdyby měl projektovou dokumentaci, aby byl schopen spočítat náklady na jejich provedení, to znamená, že by jí musel sám zpracovat, nebo by si jí musel nechat zpracovat někým jiným, tím mu ale vznikají náklady spojené s jejím zpracováním ať tím, že s jejím zpracováním stráví čas sám nebo tím, že ji někomu zadá a zaplatí za její vypracování. V tuto chvíli vzniká problém, protože vypracování projektové dokumentace mu v rámci znaleckého posudku nikdo nezadá a tudíž nikdo ani nezaplatí. [1]

1.4 STAVEBNĚ-TECHNICKÉ PŘEDOKLADY

Při reálném dělení nemovitosti musí znalec respektovat obecně platné, stavebně-technické předpoklady, při jejich zvažování musí vycházet z celé řady předpisů a norem platných ve stavebnictví. Ve znaleckém posudku zhodnotí splnění základních stavebně-technických předpokladů, detailněji by se touto problematikou měla zabývat projektová dokumentace pro stavební řízení a detailní řešení je úkolem projektu pro provedení stavby. Za základní stavebně-technické předpoklady reálného rozdělení nemovitosti lze považovat vyřešení problémů spojených se: [1]

- způsobem vedení dělicí roviny u pozemků,
- způsobem vedení dělicí roviny u staveb,
- zajištění samostatných vstupů,
- zajištění samostatných horizontální a vertikálních komunikací,
- dispozičním řešením vnitřních prostor,
- konstrukčním řešením stavebních objektů,
- statickým zajištěním objektů,
- požární ochranou a bezpečností staveb,
- připojením staveb na inženýrské sítě včetně zajištění samostatného měření všech médií,
- zajištění samostatných zdrojů a rozvodů jednotlivých instalací speciálních profesí (voda, plyn, kanalizace, vytápění, vzduchotechnika, měření a regulace, silnoproudé a slaboproudé elektroinstalace apod.),
- bezpečností a ochranou zdraví osob,
- dodržení hygienických norem a předpisů platných pro daný typ stavby,
- zabezpečením užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace,
- dodržáním všech dalších předpisů platných pro daný typ stavby.

Stavebně-technické předpoklady sebou nesou velké nároky na znalce, který musí být dostatečně odborně vybaven k tomu, aby tuto problematiku byl schopný správně vyřešit. Musí se orientovat v platných předpisech a normách, které s touto problematikou souvisí. [1]

1.5 PROVOZNĚ-TECHNICKÉ PŘEDPOKLADY

„Znalec při reálném dělení nemovitosti musí vzít v potaz také to, že po rozdělení nemovitosti na více samostatných nemovitostí musí být zachována jejich funkčnost a to tak, aby v nich mohl probíhat provoz minimálně ve stejném rozsahu jako před jejich rozdělením. „Dílní provozně technické-předpoklady je nutno vždy přesně specifikovat, neboť vyplívají z povahy dotčených staveb, druhu a rozsahu instalovaných technologií a způsobu provozování staveb a technologií.“ [1]

1.6 EKONOMICKÉ PŘEDPOKLADY

Ekonomickými předpoklady je myšleno to, že náklady spojené s reálným rozdělením nemovitosti by neměly být příliš vysoké a tím pádem neproveditelné. Při posuzování tohoto předpokladu by se měla vzít v úvahu finanční situace spoluvlastníků, zda by vůbec byli schopni stavební úpravy financovat.

V předpisech je tato otázka naposledy řešena před rokem 1989, to znamená za zcela jiných okolností než-li dnes a to může být a v některých případech i je zdrojem jistých problémů, protože předpisy dříve uváděly, že nemovitost je reálně dělitelná za předpokladu, že dělení se obejde bez nákladných stavebních úprav. Dále však není nikde specifikováno, co je myšleno nákladnými stavebními úpravami. Problém je hlavně v tom, že pro někoho kdo má nízký příjem (např. důchodce) znamená pojem nákladná stavební úprava úplně něco jiného než pro člověka v produktivním věku. Pokud dojde ke sporu mezi dvěma různě finančně zabezpečenými spoluvlastníky, jen těžko se mezi sebou dohodnou, v jaké výši jsou ochotny obě strany sporu financovat stavební úpravy, tak aby mohlo dojít k reálnému rozdělení nemovitosti. V takovém případě je pro znalce velmi těžké se při závěrečném posouzení vyjádřit, zda je nemovitost reálně dělitelná či nikoliv, protože pojem nákladná stavební úprava není nikde blíže specifikován. [1]

1.7 POSOUZENÍ DŮLEŽITÁ PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU RÉALNÉHO ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTÍ

Tato posouzení vycházejí z výše zmíněných požadavků z různých oblastí, které je nutno pro správné a úspěšné vypracování znaleckého posudku pro reálné dělení nemovitostí respektovat a mít je na zřeteli při samotné práci na posudku.

1) Stavebně-právní hledisko

„Zda je z hlediska stavebně-právního možné reálné rozdělení nemovitosti, jehož obsahem je odborné zjištění, zda lze vůbec předpokládat a zajistit zdárný průběh stavebně-právních kroků celého stavebního řízení od zabezpečení potřebné projektové dokumentace pro stavební řízení až po vydání kolaudačního rozhodnutí,“ [3]

2) Stavebně-technické hledisko

„Zda je z hlediska stavebně-technického možné reálné rozdělení nemovitosti, jehož hlavním zjištěním je, zda stavbu lze ze stavebně-technického hlediska vůbec rozdělit a pokud ano, pak i určení vhodného způsobu rozdělení včetně uvedení specifikace nutných stavebních úprav, vedoucích k rozdělení nemovitosti na dvě nebo více nemovitostí nových provozně zcela samostatných,“ [3]

3) Provozně-technické hledisko

„Zda je z hlediska provozně-technického možné reálné rozdělení nemovitosti spočívá na zjištění, zda lze stavbu z hlediska provozně-technického vůbec rozdělit a pokud ano, pak i určení vhodného způsobu rozdělení včetně specifikace nutných stavebních úprav a úprav technologických zařízení pokud možno při zachování provozu u jednotlivých nemovitostí, alespoň ve stávajícím rozsahu,“ [3]

4) Ekonomické hledisko

„Za jakých podmínek je z hlediska ekonomického možné navržené reálné rozdělení nemovitostí. Zjištění cen nemovitostí před a po reálném rozdělení nemovitostí, se nejčastěji provádí za pomoci zjištění ceny administrativní nebo ceny obvyklé (za použití pomocných metod a zjištění např. ceny reprodukční, věcné hodnoty, výnosové hodnoty nebo ceny stanovené srovnávací metodou).

Předmětem posouzení většinou bývá vyčíslení nákladů, které by si vyžádalo provedení nutných stavebních prací, umožňující rozdělení nemovitosti. Dalším úkolem znalce obvykle bývá určení ceny jednotlivých částí nemovitosti před zahájením stavebních prací, určení ceny jednotlivých částí nemovitosti po dokončení stavebních prací. Rovněž tak může být předmětem posouzení i vyčíslení technického zhodnocení nemovitosti dosaženého investujícím spoluvlastníkem a z toho vyplývajícího neoprávněného zisku vzniklého zhodnocením spoluvlastnického podílu neinvestujícího spoluvlastníka. Dále mohou být předmětem ocenění věcná břemena zřízená k nově vzniklým nemovitostem (např. věcné břemeno průchodu a průjezdu, nebo společného užívání).“ [3]

1.7.1 Doporučení k činnosti znalce při zpracování znaleckého posudku v oblasti reálného dělení nemovitostí

Tato obecná doporučení vycházejí z článku, který byl vydán v časopise „Soudní inženýrství“, kde pan Ing. Milan Šmahel, Ph. D. uvedl níže popsané metodické pomůcky při zpracování tohoto druhu znaleckého posudku. [3]

1) Specifikace znaleckého úkolu

„Pokud bylo zadání znaleckého posudku dáno usnesením soudu, odcitovat jej do úvodu znaleckého posudku, pokud je zadáváno jiným subjektem pak je nutno si nechat přesně, a to nejlépe písemně, specifikovat znalecký úkol a specifikaci opět odcitovat do úvodu znaleckého posudku,“ [3]

2) Termín odevzdání znaleckého posudku

„Neslibovat a nenechat se donutit k takovému termínu odevzdání znaleckého posudku, v němž by nebylo možné řádné shromáždění všech dostupných podkladů, provedení důkladného i víceúrovňového místního šetření, postupného posouzení všech aspektů z oblasti reálného dělení, následné zodpovědné vypracování posudku, nutná kontrola textů a výpočtů a příprava odpovídajícího rozsahu příloh. Pokud nelze z objektivních důvodů přislíbený termín odevzdání znaleckého posudku dodržet informovat včas objednatele s omluvou, odůvodněním a uvedením náhradního termínu odevzdání“ [3]

3) Nepodceňovat i zdánlivě jednoduché zadání

„Nepodceňovat žádné, ani na první pohled jednoduché zadání, snažit se vždy o získání maximálního možného množství informací a neváhat při tom využít jakýchkoli dostupných zdrojů a prostředků k získání potřebných podkladů a informací,“ [3]

4) Věcný, nestranný a bez emocí

„Snažit se být při všech jednáních a místních šetřeních maximálně věcný, absolutně nestranný a bez emocí, byť je to při účasti dvou či více spoluvlastníků, jejich právních zástupců a jejich jednání někdy úkol nelehký,“ [3]

5) Před místním šetřením důkladně prostudovat podklady

„Místní šetření provádět až po důkladném prostudování získaných podkladů, provádět je s maximální pečlivostí a neváhat je v případě potřeby provádět jako víceetapové (1. informativní – seznamovací, 2. podrobné – povšechné, 3. speciální – zaměřená na jednotlivé profese jako např. statika, požární ochrana, technické zařízení budov, technologie, rozpočtování apod.),“ [3]

6) Místní šetření – měření, zápisy, zákresy

„Při místním šetření důkladně provádět potřebná měření, zápisy a zákresy o zjištěném stavu nemovitosti a vždy je doplňovat rozsáhlou fotodokumentací případně videozáznamem,“ [3]

7) Porovnání údajů získaných při místním šetření s ostatními údaji

„Stav nemovitosti zjištěný při místním šetření porovnat s ostatními dostupnými údaji, analyzovat stavebně technickou věrohodnost a použitelnost všech získaných informací o nemovitosti a v případě nesrovnalostí provádět doplňující místní šetření, případně požádat objednatele o objasnění, upřesnění nebo doplnění podkladů,“ [3]

8) Věnovat maximální pozornost nálezům

„V nálezů a následně ve znaleckém posudku, uvádět u každého důležitého vstupního údaje, speciálního postupu nebo vzorce jeho původ, používat správné, užívané, pokud možno české odborné názvy, a pokud nejsou obecně známé vysvětlit podrobně jejich význam,“ [3]

9) Neřešit v posudku právní problémy

„V posudku zásadně neřešit právní problémy, i když to u posudků z oblasti této problematiky svádí více než kdekoli jinde, vzniknou-li nějaké pochybnosti nebo nejistota v této oblasti požádat o objasnění objednatele,“ [3]

10) Ovlivnění lidských osudů

„Při práci na znaleckém posudku si uvědomovat, že se zde nejedná jen o řešení specifického technického nebo počítařského problému, ale že výsledek práce znalce právě v oblasti reálného dělení nemovitostí se může velmi citelně, někdy dokonce existenčně dotýkat lidského osudu,“ [3]

11) Systematická a komplexní práce

„Při práci na posudku se snažit pracovat systematicky a komplexně, důkladně zvažovat veškeré souvislosti a případné vazby mezi různými profesemi, nejasnosti či problémy neprodleně řešit s příbranými konzultanty v oboru jako např. statika, požární ochrana, technické zařízení budov, technologie, rozpočtování apod.,“ [3]

12) Funkčnost nově vzniklých nemovitostí

„Při práci na posudku je třeba mít stále na mysli, že rozdělením nemovitosti musí vzniknout dvě či více samostatných nemovitostí schopných plnit svoji funkci alespoň ve stávajícím rozsahu,“ [3]

13) Kontrola údajů

„Doporučuje se všechny údaje a výpočty ve znaleckém posudku dvakrát překontrolovat, včetně správnosti vstupních dat, dat převzatých z literatury, přepisů hodnot z jednoho výpočtu do druhého, zvýšené pozornosti je třeba dbát zejména při dodatečných opravách, kontrolu dokončeného znaleckého posudku se osvědčuje provádět nejen na monitoru ale i na vytištěné pracovní kopii,“ [3]

14) Při nejednoznačném závěru uvést alternativy

„Není-li možno na základě dostupných, znalci dodaných a znalcem zajištěných podkladů učinit jednoznačné a přesvědčivé závěry ve věci reálného rozdělení, je vhodné uvést závěry v alternativách s podrobným popisem kladů a záporů u každé alternativy, případně s názorem či doporučením znalce,“ [3]

15) Vizitka znalce

„Vizitkou znalce pak bezesporu je, jak dbá na srozumitelnost, přehlednost a celkovou úpravu svého znaleckého posudku.“ [3]

1.8 ZÁVĚR TEORETICKÉ ČÁSTI

Z výše zmíněného je patrné, že problematika reálného rozdělení nemovitostí není snadná, ale po důkladném nastudování všech podkladů získaných na základě místního šetření, informací od objednatele a účastníků sporu, projektové dokumentace atd. řešitelná. Znalec při zpracování tohoto druhu posudku stojí před nelehkým úkolem nejen proto, že svou odborností a znalostmi musí obsáhnout mnoho dotčených oblastí, jako jsou již zmíněné občansko-právní předpoklady, stavebně-právní předpoklady, stavebně-technické předpoklady, provozně-technické předpoklady a ekonomické předpoklady, ale práci zde značně komplikují i mezilidské vztahy, vlastnosti a ochota podílových spoluvlastníků dobrat se řešení, které by vyhovovalo všem zúčastněným stranám a v neposlední řadě zde hraje svou roli také to, že při reálném dělení nemovitostí se konkrétní případy od sebe natolik liší, že nelze zvolit jednotný přístup ke všem řešeným případům. Liší se zejména v rozdílných typech nemovitostí, ale i přístupu spoluvlastníků a to případ od případu. [1]

Pokud není reálné rozdělení možné, soud přikáže nemovitost za přiměřenou náhradu jednomu, nebo více spoluvlastníkům. Zde je úskalím pojem „přiměřená náhrada“ a to z toho důvodu, že každý z účastníků řízení tento pojem může chápat zcela odlišně podle svých ekonomických možností a to může značně zkomplikovat další vývoj řízení. [1]

Je na místě se zde také zmínit proč dochází k situacím, které je třeba řešit soudní cestou, jako je např. reálné rozdělení nemovitosti. Těmto situacím předchází vždy spoluvlastnictví dvou či více vlastníků, a právě proto, že každý člověk je svým způsobem originál, i jeho názory na užívání, modernizaci, opravu, přestavbu či adaptaci nemovitosti jsou často dosti rozdílné od představ ostatních spoluvlastníků. Z toho vyplývá, že jádrem těchto sporů jsou často hlavně rozdílné názory spoluvlastníků a to komplikuje i samotnou práci znalce, protože není výjimkou, že každý ze spoluvlastníků předá znalci rozdílné informace a znalec si je pak musí sám ověřit a co nejobektivněji posoudit možnost reálného rozdělení nemovitosti. [3]

Klíčem k udržení spoluvlastnictví je tedy dobrá vzájemná komunikace, vstřícnost a ochota hledání možností, které budou zohledňovat požadavky všech spoluvlastníků. Nejedná se o jednoduché právní a mezilidské vztahy, a proto bychom měli být nanejvýš obezřetní před vstupem do spoluvlastnictví s dalšími vlastníky a na úplném začátku si vzájemně sdělit své představy a záměry, které s užíváním dané nemovitosti máme.

2 ZNALECKÝ POSUDEK PRO REÁLNÉ ROZDĚLENÍ ZEMĚDĚLSKÉ USEDLOSTI

2.1 TITULNÍ LIST

Číslo znaleckého posudku 1-1/12

Úvod

O reálném rozdělení bývalé zemědělské usedlosti v obci XXX. Bývalá zemědělská usedlost se skládá ze dvou rodinných domů, nový RD bez č. p. na parcele č. st. 46, starý RD s č. p. 19 na parcele č. st. 46, hospodářskými budovami, vedlejšími stavbami, příslušenstvím a stavebními pozemky: parcela č. st. 45, st. 46, 82 (zahrada), 84 (zahrada), zemědělskými pozemky: parcela č. 120 (zahrada), 520/31, 605/8, 605/23, 605/24, 605/40, 605/41, 630/3, 630/29, 630/30, 730/7, 920/36, ostatní pozemky (ostatní plochy): parcela č. 605/3 (ostatní komunikace), 605/46 (ostatní komunikace) v k. ú. XXX, obec XXX, okres Olomouc.

Tento znalecký posudek byl zpracován pouze jako součást diplomové práce na USI v Brně, ale byl zpracován na základě reálného případu s reálnou nemovitostí. Z toho důvodu jsou jména zúčastněných a přesná lokalita dané nemovitosti vynechána a nahrazena písmeny XXX.

Objednatel posudku

Paní X

Ulice XXX

Město XXX

Posudek vypracoval

Ing. Petr Šťastný

Ovocná 380

41301 Vědomice

tel.: +420 776 216 661

e-mail: stastnypetr86@gmail.com

Posudek obsahuje včetně titulního listu 33 stran textu a 152 stran přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních

V Brně dne: 1.3.2012

2.2 NÁLEZ

2.2.1 Předmět znaleckého posudku

Paní X zadala vypracování tohoto znaleckého posudku z důvodu posouzení, zda pro účely vypořádání spoluvlastnictví je nemovitost – bývalá zemědělská usedlost, včetně součástí a příslušenství, reálně dělitelná. Znalecký posudek bude použit jako podklad při jednání o dohodě o vypořádání spoluvlastnictví mezi paní X a Y, které jsou v příbuzenském vztahu (sestry). Každému ze spoluvlastníků náleží podle katastru nemovitostí ideální polovina nemovitosti.

Na základě výše zmíněného byly autorem stanoveny tyto otázky:

1. Otázka: Je možné bývalou zemědělskou usedlost reálně rozdělit včetně součástí a příslušenství? Pokud ne zdůvodnit proč a ocenit nemovitost jako celek.
2. Otázka: Jaká je cena nemovitosti před rozdělením?
3. Otázka: Jaké náklady si reálné rozdělení vyžádá?
4. Otázka: Jakou cenu bude mít každá z nově vzniklých nemovitostí?
5. Otázka: Bude nutné finanční vypořádání spoluvlastníků, a pokud ano v jaké výši?

2.2.2 Místní šetření ze dne 6. 2. 2012

Místní šetření bylo zahájeno dne 6. 2. 2012 v 9:00 před nemovitostí bývalé zemědělské usedlosti v obci XXX, před rodinným domem s č. p. 19, který k této usedlosti patří. Bylo svoláno za účelem zaměření nemovitosti a zjištění stavu jednotlivých objektů, které k usedlosti náleží. Znalci byly předány podklady od paní X, jejichž podrobný výpis viz. bod 2.2.3 Podklady předané znalci při místním šetření dne 6. 2. 2012.

Místního šetření se zúčastnili:

Autor, vedoucí práce a asistenti:

Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Ing. Petr Šťastný

Ing. Martin Simonides

Ing. Miroslav Kadlec

Za stranu objednatele:

Paní X

Paní Z

Autorovy, vedoucímu práce i jeho asistentům, byl umožněn přístup do nemovitosti v potřebném rozsahu. Autor a jeho pomocníci provedli zaměření jednotlivých objektů, pořídili nákresy a zápisky, které byly nezbytné pro ocenění nemovitosti a posouzení zda je reálně dělitelná. Chybějící informace získali přímo od paní X a paní Z, které zde žijí.

Použité vybavení: laserový metr

pásmo

svítilna

2.2.3 Stručný popis oceňované nemovitosti a lokality

Lokalita

Oceňovaná nemovitost je bývalá zemědělská usedlost nacházející se v obci XXX, v Olomouckém okrese. Obec XXX čítá 650 obyvatel, kteří zde trvale žijí. Občanská vybavenost obce: mateřská škola, základní škola, sportovní zařízení, knihovna, obecní úřad. Dojezdová vzdálenost do Olomouce je cca 13 km. Veřejnou dopravu zde zajišťuje železniční spojení do Olomouce a jiných obcí.

Oceňovaná nemovitost

Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost skládající se z 2 rodinných domů, hospodářského stavení, garáže, chléva, 2 stodol, přístřešku pro auto, přístřešku na dřevo, 2 studen, kurníku, příslušenství, venkovních úprav a pozemků typů: zastavěná plocha a nádvoří, zemědělské pozemky a ostatní komunikace. Podrobný výčet hlavních objektů a pozemků je uveden níže v tabulkách. Podrobný popis jednotlivých objektů je uveden v části této práce nazvané přílohy, kde je také uvedeno ocenění podle cenového předpisu.

Tabulka 1 – Výpise jednotlivých staveb a jejich značení

Výpis jednotlivých staveb a jejich značení		
ozn.	Název	Zastavěná plocha (m ²)
A	RD nový	138,11
B	RD starý	167,04
C	Hospodářská část strého RD	91,00
D	Garáž	24,10
E	Chlív	29,30
F	Stodola 1	162,41
G	Přístřešek pro auto	11,40
H	Přístřešek na dřevo u stodoly 1	30,24
I	Kurník	17,64
J	Stodola 2	91,20
K	Studna 1	
L	Studna 2	
SUMA		762,44

Tabulka 2 – Výpis pozemků typu zastavěná plocha a zahrada

Výpis pozemků typu zastavěná plocha a zahrada		
ozn.	Druh	Výměra (m ²)
st. 46	zastavěná plocha	1322
st. 45	zastavěná plocha	106
82	zahrada	1504
84	zahrada	112
SUMA		3044

Tabulka 3 – Výpis zemědělských pozemků

Výpis zemědělských pozemků		
ozn.	Druh	Výměra (m ²)
120	zahrada	467
520/31	orná půda	6411
605/8	orná půda	24954
605/23	orná půda	8637
605/24	orná půda	25558
605/40	orná půda	94
605/41	orná půda	70
630/3	orná půda	4813
630/29	orná půda	9998
630/30	orná půda	15800
730/7	orná půda	5560
920/36	orná půda	7985
SUMA		110347

Tabulka 4 – Výpis pozemků typu ostatní plocha, ostatní komunikace

Výpis pozemků typu ostatní plocha, ostatní komunikace		
605/3	Ostatní plocha	436
605/46	Ostatní plocha	154
SUMA		590

2.2.4 Podklady předané autorovi při místním šetření dne 6. 2. 2012

Podklady předané paní X

1x – CD s fotkami nemovitosti.

16x – výtisk mapových podkladů z katastru nemovitostí zobrazujících jednotlivé objekty nemovitosti.

1x – výtisk elektronické pošty ze dne 19. 9. 2011, který obsahuje komunikaci mezi zástupci dotčených stran (paní X. a paní Y.).

1x – výtisk elektronické pošty ze dne 11. 8. 2011, který obsahuje komunikaci mezi zástupci dotčených stran (paní X. a paní Y.).

1x – výpis listu vlastnictví z katastru nemovitostí

1x – vytištěný posudek s výpočtem ceny obvyklé porovnávacím způsobem, pro zemědělské usedlosti v dané lokalitě.

1x – vytištěný letecký snímek zemědělské usedlosti

7x – vytištěný výkres rodinného domu (RD nový). Projektová dokumentace pro zateplení obálky rodinného domu, která obsahuje půdorysy, pohledy a řezy rodinného domu v měřítku 1:100. Z července 2010.

3x – kopie územního rozhodnutí okresního národního výboru v Olomouci ze dne 10.7.1973.

1x – znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti pro rodinný dům s č. p. 19 (RD starý a RD nový), včetně příslušenství a pozemků dané nemovitosti. Ze dne 30. 6. 2011.

1x – výtisk elektronické pošty ze dne 30. 6. 2011, který obsahuje komunikaci mezi zástupci dotčených stran (paní X. a paní Y.).

1x – výtisk elektronické pošty ze dne 23. 6. 2011, který obsahuje komunikaci mezi zástupci dotčených stran (paní X. a paní Y.).

1x – znalecký posudek o zjištění ceny nemovitosti za účelem pozůstalostního řízení po zemřelém panu X.)

Většina těchto podkladů obsahuje důvěrné informace, proto nebylo možné uvést jejich znění v této diplomové práci.

2.3 POSUDEK

2.3.1 Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek pro reálné dělení nemovitosti zemědělské usedlosti v obci XXX. Autorovým úkolem je tedy na základě všech dostupných zdrojů informací, zpracovat znalecký posudek, ve kterém prokáže, že nemovitost je reálně dělitelná, tím že navrhne její rozdělení nejlépe ve více variantách. Pokud reálné rozdělení bude možné, je nutné, aby autor ocenil nemovitost jako celek před rozdělením a po té, aby ocenil jednotlivé nemovitosti po rozdělení, a podle toho stanovil, jestli bude nutné finanční vypořádání spoluvlastníků. Do ocenění musí být zahrnuty i náklady na reálné rozdělení. Pokud reálné rozdělení nebude možné, má za úkol ocenit celou nemovitost a zdůvodnit proč reálné rozdělení není možné.

Na základě výše zmíněného byly stanoveny tyto otázky:

1. Otázka: Je možné bývalou zemědělskou usedlost reálně rozdělit včetně součástí a příslušenství? Pokud ne zdůvodnit proč a ocenit nemovitost jako celek.
2. Otázka: Jaká je cena nemovitosti před rozdělením?
3. Otázka: Jakou cenu bude mít každá z nově vzniklých nemovitostí?
4. Otázka: Jaké náklady si reálné rozdělení vyžádá?
5. Otázka: Bude nutné finanční vypořádání spoluvlastníků, a pokud ano v jaké výši?

2.3.2 Úvod

Tato práce je pro lepší orientaci koncipována tak že dále jsou uvedeny jednotlivé otázky, které byly zmíněny výše a jsou k nim uvedeny odpovědi, ve kterých je uveden i souhrnný výčet ocenění pro jednotlivé účely (před rozdělením, po rozdělení, náklady na reálné rozdělení a finanční vypořádání spoluvlastníků). Vše je shrnuto v části nazvané závěr. Podrobný výčet ocenění i s popisem je umístěn v části nazvané přílohy, kde jsou uvedeny i komentáře k ocenění jednotlivých součástí nemovitosti, jejich příslušenství, venkovních úprav a trvalých porostů.

2.3.3 Otázka 1 – Je možné reálné rozdělení nemovitosti?

Reálné rozdělení nemovitosti je podle úvahy autora možné ve dvou variantách a to buďto podélným rozdělením zemědělské usedlosti, nebo příčným rozdělením. Obě varianty jsou patrné z výkresu č. 1.

1) Podélné rozdělení zemědělské usedlosti (výkres č. 1)

Podélné rozdělení zemědělské usedlosti by bylo možné pouze za předpokladu, že by se spoluvlastníci souhlasili se společným užíváním příjezdové cesty, která je jedinou komunikací vedoucí jak k RD nový, RD starý, tak i do dvora a musela by se zde řešit také otázka společných inženýrských sítí, protože za stávajícího stavu jsou IS přivedeny do RD nový a odtud do RD starý a ostatních objektů. Inženýrské sítě by se tím pádem museli přeložit tak aby každá z nově vzniklých nemovitostí měla své vlastní IS, což by vyvolalo zvýšené náklady na reálné rozdělení. Pokud by se spoluvlastníci dohodli na této variantě, každému by vzniklo právo užívání zmíněné komunikace, ale tím pádem by byla nemovitost zatížená věcným břemenem jízdy a chůze, což by do budoucna znehodnocovalo danou nemovitost v případě prodeje. Dále by se musela stavebně rozdělit stodola (na výkrese č. 3 označena písmenem F) a tím by se opět zvýšily náklady na reálné rozdělení.

Výhodou by při této variantě bylo, že obě vzniklé nemovitosti by byly tvořeny každá jedním rodinným domem (a hospodářskými budovami a pozemky), což by umožňovalo každému z vlastníků využívat svou nemovitost k bydlení či rekreaci okamžitě po rozdělení, pokud by bylo vyřešeno přeložení inženýrských sítí.

Vzhledem k tomu, že tato práce je velmi obsáhlá se autor rozhodl, že tuto variantu dále řešit nebude a bude se zabývat pouze druhou variantou reálného rozdělení, kterou nazval příčné rozdělení zemědělské usedlosti.

2) Příčné rozdělení zemědělské usedlosti (výkres č. 1)

Pomyslná hranice příčného rozdělení zemědělské usedlosti je naznačena na výkrese č. 1. Hranice je vedena 2 m od objektu označeného písmenem H (přístřešek na dřevo). Tato hranice jasně vytyčuje, o kolik by se parcela č. p. 82 zmenšila a kudy by vedl dělicí plot. Vznikly by tím dvě samostatné nemovitosti, jedna z nich by obsahovala veškeré stavby na parcele st. 46 (RD nový, RD starý, hospodářská část, garáž, chlév, stodola 1, přístřešek pro auto) a dvě parcely č. p. 84 a 82/1 (vznikne rozdělením č. p. 82) a ta druhá by obsahovala parcely č. p. 82/2 (vznikne rozdělením č. p. 82), 520/31, 605/8, 605/23, 605/24, 605/40, 605/41, 630/3, 630/29, 630/30, 730/7, 920/36, st. 45, stodola 2 a kurník.

U této varianty vznikne jedna samostatná nemovitost, která se dá okamžitě užívat, ve smyslu bydlení či rekreace a druhá, u které tato možnost není, ale do budoucna je v územním plánu uvažováno, že podél parcely p. č. 82 povede komunikace s živičným povrchem a plánuje se zde vybudování inženýrských sítí. To znamená, že tato parcela může v budoucnu sloužit jako stavební. Za stávajícího stavu vede podél parcely komunikace s prašným nezpevněným povrchem a přístup na parcelu je možný vrátky, které jsou umístěny ve zděném plotě (na výkrese č. 1 označen jako č. 9).

Reálné rozdělení by si v tomto případě vyžádalo náklady na provedení plotu, který by kopíroval příčnou, dělicí rovinu na výkrese č. 1. Náklady na provedení reálného rozdělení by měli být co nejnižší, proto se autor rozhodl navrhnout plot ze standardního drátěného plotu s ocelovými sloupky zapuštěnými do betonových patek. Náklady na reálné rozdělení pro tuto variantu jsou odhadnuty v rozpočtu níže v bodě 2.3.5.

2.3.4 Otázka 2 – Jaká je cena nemovitosti před rozdělením? (Cena obvyklá)

Tabulka 5 – Rekapitulace ocenění nemovitosti jako celku

Rekapitulace ocenění nemovitosti jako celku: cena obvyklá, cena časová	
Komparativní metoda (cena obvyklá)	
	Nemovitost oceněná jako celek
Stavby + poz.	3 800 000 Kč
Zemědělské poz.	1 494 732 Kč
Cena obvyklá	5 294 732 Kč
Cena podle cenového předpisu (cena časová)	
	Nemovitost oceněná jako celek
Cena časová	7 538 880 Kč

Z tabulky číslo 5 je patrné, že cena časová je více jak o 2 miliony vyšší. To je způsobeno tím, že nemovitosti typu zemědělská usedlost nejsou poptávány v takové míře v jaké jsou nabízeny a to platí i v případě pronájmů, kde je nabídka a poptávka minimální. Cena nemovitosti je tím pádem podhodnocena. Blíže je tento jev popsán v bodě zjištění ceny obvyklé viz. níže.

Definice ceny obvyklé

Cena nemovitosti před rozdělením je stanovena jako tzv. cena obvyklá. Její definice zní: „Obecná cena (obvyklá, tržní) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Termín obecná cena byl používán zejména v právní sféře a má tradici již od roku 1811 v obecném zákoníku občanském.“ [2]

Definice podle z. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku zní: „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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.“ [5]

Zjištění ceny obvyklé

„Obvykle se obecná cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.“ [2]

Náhradní metodikou je myšleno například stanovení obvyklé ceny pomocí ceny věcné a výnosové hodnoty, na základě jejich aritmetického nebo váženého průměru. Autor sledoval trh s pronajímanými zemědělskými usedlostmi od května roku 2012 a shledal, že nabídka je v dané lokalitě tak malá, že výnosovou hodnotu nelze stanovit kvůli nedostatku pronajímaných nemovitostí tohoto typu. Autor se proto rozhodl, že cenu obvyklou stanoví pouze na základě ceny stanovené komparativní metodou. Sledoval trh s prodávanými nemovitostmi tohoto typu v dané lokalitě a vytvořil si databázi srovnávacích nemovitostí, podle které komparativní metodou stanovil cenu oceňované nemovitosti viz. výpočet níže.

Dřívější autoři literatury pro oceňování nemovitosti i současní uvádějí, že důležitou hodnotou jsou reprodukční náklady, protože v tržním hospodářství existují síly, které v dlouhodobém průměru ženu hodnotu k reprodukční ceně. Je tedy možné považovat za vyjádření hodnoty nemovitosti, která by nepodléhala konjunkturálním vlivům (vlivům zisků z výnosů dané nemovitosti), hodnotu reprodukční, sníženou o přiměřené opotřebení, což odpovídá ceně časové (definice níže). [2]

Proto autor stanovil cenu časovou na základě cenového předpisu (výpočet níže), pro srovnání s cenou získanou na základě komparativní metody.

Komparativní metoda ocenění

Z výše zmíněných definic se dá předpokládat, že na cenu obvyklou bude mít značný vliv stav nabídky a poptávky ke dni ocenění. Proto pro účely ocenění této nemovitosti byla použita komparativní metoda (výpočet níže), při jejímž stanovení autor vycházel z aktuální internetové nabídky podobných nemovitostí v dané lokalitě.

Důležité pojmy:

- **Nemovitost oceňovaná** – Nemovitost, jejíž cenu je třeba zjistit,
- **Nemovitost srovnávací** – Nemovitost, u níž známe cenu i její parametry (obec, její vybavení, technický stav, atd.). [2]

Pro stanovení ceny na základě komparativní metody existuje více postupů jak cenu stanovit. Autor si pro účely ocenění vybral metodu multikriteriální, což je metoda, u které je porovnání prováděno na základě více kritérií a metodu přímého porovnání, u které se přímo porovnávají jednotlivá kritéria srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti. Pro ocenění výše zmíněné nemovitosti byly zvoleny tyto kritéria, která upravují cenu oceňované nemovitosti pomocí koeficientů, které volí znalec na základě získaných informací o srovnávacích nemovitostech a oceňované nemovitosti: [2]

- K1 - poloha

Databáze vybraných nemovitostí byla sestavena pouze z nemovitostí, které se nacházejí ve stejném kraji jako oceňovaná nemovitost. Menší oblast nemohla být zvolena, protože by výběr neobsahoval dostatek nemovitostí. Při rozhodování o tom zda se jedná o lepší či horší lokalitu se přihlíželo hlavně k atraktivnosti lokality (turistická oblast apod.), dostupnosti velkých měst a občanské vybavenosti.

- K2 - velikost

Velikost jednotlivých nemovitostí byla porovnávána s oceňovanou nemovitostí na základě údaje o zastavěné ploše. Koeficienty byly stanovovány na základě poměru mezi zastavěnou plochou srovnávací nemovitosti a zastavěnou plochou oceňované nemovitosti.

- K3 - garáž

Toto kritérium bylo posuzováno podle toho, zda srovnávací nemovitost má garáž, nebo ne. V případě, že srovnávací nemovitost měla více či méně garáží, než-li nemovitost oceňovaná, bylo to zohledněno navýšením, nebo snížením tohoto koeficientu.

- K4 - stav a vybavení

Na základě informací z inzerce, od realitních makléřů a fotografií se autor rozhodoval, zda koeficientem navýší či sníží cenu srovnávané nemovitosti a to především po porovnání technického stavu srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti, dále pak rozhodovalo jestli srovnávací nemovitosti mají lepší, či horší vybavenost, příslušenství atd., oproti nemovitosti oceňované.

- K5 - celková velikost pozemků

Výměra pozemků byla přebírána z informací uvedených v inzerci a od realitních makléřů samotných. Protože srovnávací nemovitosti neobsahovali zemědělské pozemky, ale oceňovaná nemovitost obsahovala více než 10 ha zemědělských pozemků, bylo nutné toto zohlednit ve výpočtu. Byla tedy stanovena cena nemovitosti na základě srovnání, ale bez ceny zemědělských pozemků, tato cena se stanovila na základě stanovení průměrné ceny zemědělských pozemků v dané lokalitě, a byla připočtena k ceně, která byla stanovena na základě srovnání se srovnávacími nemovitostmi podobného typu viz. tabulka 7.

- K6 - úvaha znalce

Zde autor navýšil cenu srovnávací nemovitosti, nebo ji snížil pomocí koeficientu a to na základě celkového dojmu, oproti oceňované nemovitosti.

Tabulka 6 – Porovnávání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti (komparativní metoda)

Č.	Lokalita: *****	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Plocha zastavěná	Jiné	Velikost pozemků
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5.1)
Oceň. objekt	Okres Olomouc	9	795,28	Poloha: 13 km krajské město, částečná občanská vybavenost, Garáž: ano (2), Stav a vybavení: Stav zachovalý, částečně po rekonstrukci, veškeré přípojky (plyn, el., kanalizace, voda), vytápění ústřední plyn i na tuhá paliva, vlastní zdroj vody (studna)	3 044
1	Štarnov (Olomouc)	7	390	Poloha: 13 km krajské město, částečná občanská vybavenost, Garáž: ano (1), Stav a vybavení: před rekonstrukcí, chybí kanalizace (septik), vytápění lokální plynové a na tuhá paliva, vlastní zdroj vody (studna)	2000
2	Troubelice	8	343	Poloha: 34 km do krajského města, částečná občanská vybavenost, Garáž: ano (1), Stav a vybavení: z části zrekonstruovaný, veškeré přípojky, vytápění ústřední plynové, studna chybí	1600
3	Velký týnec	7	720	Poloha: 11 km krajské město, veškerá občanská vybavenost, Garáž: ano (1), Stav a vybavení: Stav zachovalý, před rekonstrukcí, chybí přípojka vody, vytápění ústřední plyn, z části WAF, vlastní zdroj vody (studna)	2000
4	Hněvotín	7	700	Poloha: 8,2 km krajské město, částečná občanská vybavenost, Garáž: ne, Stav a vybavení: Stav zachovalý, před rekonstrukcí, veškeré přípojky (plyn, el., kanalizace, voda), vytápění ústřední plyn i na tuhá paliva, vlastní zdroj vody (studna)	1693
5	Chomoutov	5	620	Poloha: 6,3 km krajské město, částečná občanská vybavenost, Garáž: ano (2), Stav a vybavení: Stav zachovalý, veškeré přípojky (plyn, el., kanalizace, voda), vytápění ústřední plyn, vlastní zdroj vody (studna)	1854
6	Hvozd	10	750	Poloha: 32 km krajské město, částečná občanská vybavenost, Garáž: ano (1), Stav a vybavení: určený k rekonstrukci, veškeré přípojky (plyn, el., kanalizace, voda), vytápění ústřední plyn i na tuhá paliva, vlastní zdroj vody (studna)	5000
7	Javorník	6	500	Poloha: 124 km krajské město, částečná občanská vybavenost, Garáž: ano (2), Stav a vybavení: původní před rekonstrukcí, veškeré přípojky (plyn, el., kanalizace, voda), vytápění ústřední plyn i na tuhá paliva, vlastní zdroj vody (studna)	600
8	Prostějov	3	600	Poloha: u okresního města, částečná občanská vybavenost, Garáž: ne, Stav a vybavení: Stav špatný, nutná rekonstrukce, chybí přípojka kanalizace a dopojit plyn, vytápění lokální na tuhá paliva, vlastní zdroj vody (studna)	1300
9	Medlov	5	350	Poloha: 30 km krajské město, částečná občanská vybavenost, Garáž: ano (1), Stav a vybavení: Stav zachovalý, před rekonstrukcí, chybí přípojka vody, vytápění WAF nebo tuhá paliva, vlastní zdroj vody (studna)	1713
10	Drnovice	4	160	Poloha: 30 km krajské město, částečná občanská vybavenost, Garáž: ano (1), Stav a vybavení: Stav špatný, před rekonstrukcí, veškeré přípojky (plyn, el., kanalizace, voda), vytápění ústřední plyn, vlastní zdroj vody (studna)	4000

Tabulka 7 – Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti (komparativní metoda)

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 garáž	K4 stav a vyba- vení	K5 celková velikost pozemků	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	650 000	0,85	552 500	1,00	0,490	0,90	0,60	0,90	0,80	0,19	2 907 895
2	1 800 000	0,85	1 530 000	0,90	0,431	0,90	1,00	0,86	1,00	0,30	5 100 000
3	2 680 000	0,85	2 278 000	1,10	0,905	0,90	0,90	0,90	0,90	0,65	3 504 615
4	1 685 000	0,85	1 432 250	1,00	0,880	0,90	0,80	0,87	0,90	0,49	2 922 959
5	2 100 000	0,85	1 785 000	1,00	0,780	1,00	1,00	0,88	0,90	0,62	2 879 032
6	1 010 000	0,85	858 500	0,85	0,943	0,90	0,60	1,19	0,70	0,36	2 384 722
7	1 700 000	0,85	1 445 000	0,80	0,629	1,00	0,70	0,76	1,00	0,27	5 351 852
8	599 000	0,85	509 150	1,00	0,754	0,80	0,50	0,83	0,70	0,17	2 995 000
9	1 290 000	0,85	1 096 500	0,90	0,440	0,90	0,80	0,87	0,90	0,22	4 984 091
10	590 000	0,85	501 500	0,80	0,201	0,90	0,70	1,09	0,90	0,10	5 015 000
<i>Celkem průměr</i>										<i>Kč</i>	3 804 517
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	1 101 266
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	2 703 251
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	4 905 782
Odhad ceny objektu										Kč	3 800 000
Odhad ceny zemědělských pozemků podle cenového předpisu										Kč	1 494 732
Odhad ceny objektu po přičtení ceny zemědělských pozemků										Kč	5 294 732
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (atraktivnost lokality)										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (zastavěná plocha)										
K3	Koeficient pro existenci garáže										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (okna, balkon, podlahy, klimatizace, ostraha,)										
K5	Koeficient úpravy na celkovou velikost pozemků										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)										

Tabulka 8 – Stanovení průměrné ceny zemědělských pozemků

Stanovení průměrné ceny zemědělských pozemků				Okres	Olomoucký
				Rok	2012
	Lokalita	Výměra	Cena	Cena/m2	Průměrná cena/m2
1	Domašov u Šternberka	100000	800 000 Kč	8 Kč	14 Kč
2	Olbramice u Vilémova	30152	241 216 Kč	8 Kč	
3	Majetín	2151	24 000 Kč	11 Kč	
4	Římice	1697	23 758 Kč	14 Kč	
5	Červenka	68643	1 372 860 Kč	20 Kč	
6	Lošov	30797	375 000 Kč	12 Kč	
7	Loučany na Hané	72000	980 000 Kč	14 Kč	
8	Horka nad Moravou	10021	160 000 Kč	16 Kč	
9	Litovel	6207	117 933 Kč	19 Kč	

Tabulka 9 – Odhad ceny zemědělských pozemků oceňované nemovitosti

Odhad ceny zemědělských pozemků oceňované nemovitosti				Okres	Olomoucký		
				Obec	XXX		
	Výměra	cena/m2	Cena	Cena celkem			
120	467	14 Kč	6538 Kč	1 544 585 Kč			
520/31	6411	14 Kč	86 842 Kč				
605/8	24954	14 Kč	338 020 Kč				
605/23	8637	14 Kč	116 995 Kč				
605/24	25558	14 Kč	346 202 Kč				
605/40	94	14 Kč	1 273 Kč				
605/41	70	14 Kč	948 Kč				
630/3	4813	14 Kč	65 196 Kč				
630/29	9998	14 Kč	135 430 Kč				
630/30	15800	14 Kč	214 023 Kč				
730/7	5560	14 Kč	75 314 Kč				
920/36	7985	14 Kč	108 163 Kč				
SUMA	110347						

Odhad tržní ceny zemědělských pozemků

„Pro tržní cenu zemědělských pozemků jsou důležité zejména následující skutečnosti:

- kvalita pozemků pro zemědělské účely (často vyjádřená cenou podle cenového předpisu dle BPEJ).
- podmínky nájemní smlouvy se současným uživatelem pozemků,
- druh pozemků (orná půda, trvalé travní porosty a jiné),
- poloha pozemků v krajině a atraktivnost lokality,
- celková výměra a počet samostatných pozemků, tvar pozemků,
- přístup k pozemkům,
- průběh pozemkových úprav v lokalitě,

- evidence pozemků (zjednodušená evidence nebo evidence katastru nemovitostí),
- konkurence mezi kupujícími v dané lokalitě.

Častým vodítkem pro určení tržní ceny za zemědělské pozemky je cena podle cenového předpisu dle BPEJ, která alespoň základním způsobem naznačuje kvalitu pozemků. Skutečná cena, ale může být nižší nebo naopak několikanásobně vyšší. Tržní cena se nejčastěji pohybuje v rozmezí od 7 do 15 Kč/m² zemědělské půdy. Toto platí u pozemků určených i dlouhodobě pouze pro zemědělské účely.“ [6]

Pro odhad tržní ceny autor zvolil metodu aritmetického průměru z databáze 9 zemědělských pozemků, kterou si vytvořil sledováním internetové inzerce. Na základě dvou kritérií (cena a výměra pozemků) byla stanovena průměrná cena za m² zemědělského pozemku v dané lokalitě. Vynásobením ceny za m² výměrou oceňovaných pozemků, byla odhadnuta cena oceňovaných pozemků. Autor si je vědom, že takto stanovená cena nemá dostatečně vypovídající hodnotu, protože v ní nejsou zohledněny výše popsané kritéria (BPEJ, poloha atd.), ale v internetové inzerci tyto informace nejsou uváděny a autor vycházející ze svých možností nebyl schopen si tyto informace obstarat. Proto pro účely této diplomové práce zvolil tento zjednodušený postup. Cena byla odhadnuta podle výše zmíněné databáze nabídek zemědělských pozemků v dané lokalitě a z ní byla vypočtena průměrná cena za m², která byla porovnána s rozmezím, ve kterém se nejčastěji pohybují ceny zemědělských pozemků v ČR pro rok 2012. Odhadovaná tržní cena podle databáze vyšla 14 Kč/m², rozmezí pro rok 2012 je od 7 do 15 Kč/ m².

Věcná hodnota (časová cena)

Definice: „Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“ [2]

„V zákonu o oceňování obdobou této ceny je tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“ - §2 odst. 3:

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Je zde však třeba poznamenat, že časové ceně odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p .“ [2]

Výpočet ceny časové vychází z ocenění podle cenového předpisu, její rekapitulace je uvedena v tabulce 10. Časová cena byla výpočtem stanovena ve výši **7 538 880 Kč** ke dni ocenění.

Tabulka 10 – Ocenění nemovitostí jako celku cenou časovou

Objekt	Cena reprodukční výchozí dokončené stavby (Kč)	Cena časová současný stav (Kč)	Náklady na dokončení (Kč)	Časová cena po dokončení (Kč)
Rodinný dům se sklonitou střechou (RD nový) A	4 528 572,00	2 670 952,00	0,00	2 670 952,00
Rodinný dům (RD starý) B	4 122 723,00	836 913,00	0,00	836 913,00
VS (hospodářská část RD starý) C	922 776,00	175 604,00	0,00	175 604,00
Garáž D	327 136,00	124 443,00	0,00	124 443,00
VS (chlív) E	362 964,00	54 445,00	0,00	54 445,00
Hala (stodola 1) F	1 165 575,00	177 634,00	0,00	177 634,00
VS (přístřešek pro auto) G	38 983,00	32 161,00	0,00	32 161,00
VS (přístřešek na dřevo u stodoly 1) H	100 089,00	15 013,00	0,00	15 013,00
VS (kumík) I	21 785,00	3 268,00	0,00	3 268,00
VS (Stodola 2) J	585 048,00	87 757,00	0,00	87 757,00
Studna kopaná K	43 533,00	6 965,00	0,00	6 965,00
Studna kopaná L	24 725,00	3 956,00	0,00	3 956,00
Celkem	885211	169950	0,00	169950
<i>Stavby celkem</i>	<i>13 129 120,00</i>	<i>4 359 061,00</i>	<i>0,00</i>	<i>4 359 061,00</i>
<i>Pozemky :</i>				
Pozemky stavební celkem	172116,2	172116,2	0,00	172116,2
Pozemky zemědělské celkem	2 945 223,94	2 945 223,94	0,00	2 945 223,94
Pozemky stavební celkem (komunikace)	14 019,29	14 019,29	0,00	14 019,29
Pozemky stavební celkem (komunikace)	4 951,77	4 951,77	0,00	4 951,77
Pozemky celkem	3 136 311,20	3 136 311,20	0,00	3 136 311,20
Porosty ovocné - extenzivní výsadba - celkem	30 591,90	30 591,90	0,00	30 591,90
Okrasné porosty celkem	12 912,18	12 912,18	0,00	12 912,18
Trvalé porosty celkem	43 504,08	43 504,08	0,00	43 504,08
Celkem	16 308 935,28	7 538 876,28	0,00	7 538 876,28
Celkem po zaokrouhlení	16 308 940,00	7 538 880,00	0,00	7 538 880,00

2.3.5 Otázka 3 – Jaké náklady si reálné rozdělení vyžádá? (Položkový rozpočet pro reálné dělení)

Jak již bylo zmíněno výše, autor se zabýval pouze jednou z variant reálného rozdělení a to příčným rozdělením zemědělské usedlosti (viz. výkres č. 1) a pro tuto variantu také stanovil náklady na reálné rozdělení. Pro přehlednost označil navrhované nově vzniklé nemovitosti jako nemovitost A a nemovitost B. Co je obsahem jednotlivých navrhovaných nově vzniklých nemovitostí je přehledně popsáno v tabulce v bodě 2.3.6. této práce.

Náklady v tomto případě vyvolá reálné rozdělení nemovitosti drátěným plotem s ocelovými sloupky zasazenými do betonových patek. Tento plot bude oddělovat nemovitost A, tzn. veškeré stavby umístěné na parcele st. 46 a bude jím také oddělena část parcely č. p. 82. Zbytek parcely č. p. 82 již bude tvořit nově vzniklou nemovitost B společně se zemědělskými pozemky.

Náklady na reálné dělení byly vypočteny pomocí programu BUILDpower. Jedná se o software od firmy RTS, který je zaměřen na podporu přípravy stavebních zakázek. Na základě databáze programu, byl stanoven položkový rozpočet, který v sobě zahrnuje jak náklady na materiál, tak na práci a přesun hmot. Ocenění jednotlivých položek a celková rekapitulace jsou uvedeny v tabulce 11 a 12.

Parametry plotu:

- délka 27 m
- výška 2 m
- materiál
 - ocelové sloupky (výška 2 m)
 - betonové patky (0,77 m³)
 - drátěné pletivo (výška 2 m)

Náklady na reálné dělení byly podle položkového rozpočtu stanoveny ve výši **42 117 Kč** ke dni ocenění.

Tabulka 11 – Rozpočtové náklady na reálné rozdělení nemovitosti

ROZPOČTOVÉ NÁKLADY NA REÁLNÉ ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTI			
Základní rozpočtové náklady		Název VRN	Celkem
Z	HSV celkem	24 149,00	
	PSV celkem	5 862,00	
R	M práce celkem	0,00	
	M dodávky celkem	0,00	
ZRN celkem		30 011,00	
HZS		0,00	
ZRN+HZS		30 011,00	Ostatní náklady neuvedené 0,00
ZRN+ost.náklady+HZS		30 011,00	Ostatní náklady celkem 0,00
Vypracoval		Za zhotovitele	Za objednatele
Jméno :		Jméno :	Jméno :
Datum :		Datum :	Datum :
Podpis :		Podpis:	Podpis:
Základ pro DPH		14 %	0,00 CZK
DPH		14 %	0,00 CZK
Základ pro DPH		20 %	30 011,00 CZK
DPH		20 %	12 106,12 CZK
CENA ZA OBJEKT CELKEM			42 117,12 CZK

Tabulka 12 – Položkový rozpočet pro reálné rozdělení nemovitosti

Položkový rozpočet								
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem	hmotnost / MJ	hmotnost celk.(t)
Díl:	1	Zemní práce				1 731,01		0,00
1	133201101R00	Hloubení šachet v hor.3 do 100 m3	m3	1,70000	988,48	1 680,42	0,00	0,00
2	162201101R00	Vodorovné přemístění výkopku z hor.1-4 do 20 m	m3	1,70000	29,76	50,59	0,00	0,00
Díl:	3	Svislé a kompletní konstrukce				3 357,60		1,85
3	338171122R00	Osazení sloupků plot. ocel. do 2,6 m, zabet.C 25/30	kus	15,00000	223,84	3 357,60	0,12	1,85
Díl:	Dod					19 061,50		0,34
4	31327103R	Pletivo pozink 4-hr drátěné, výška 2000 mm	bm	27,00000	88,07	2 377,89	0,00	0,07
6	55346338R	Branka ocelová s ocelovými sloupky 100x205 cm	kus	1,00000	7 730,11	7 730,11	0,06	0,06
7	55346444R	Sloupky z ocelových trubek SL 7 H 255 cm	kus	13,00000	574,90	7 473,70	0,01	0,17
8	55346463R	Sloupky rohové SL 8 VZ 2 H 255 cm	kus	2,00000	739,90	1 479,80	0,02	0,04
Díl:	767	Konstrukce zámečnické				5 862,79		0,00
10	767911130R00	Montáž oplocení strojového pletiva H do 2,0 m	m	25,00000	77,24	1 931,00	0,00	0,00
13	767920230R00	Montáž vrat na ocelové sloupky, plochy do 6 m2	kus	1,00000	406,81	406,81	0,00	0,00
14	998767102R00	Přesun hmot pro zámečnické konstr., výšky do 12 m	t	3,78900	930,32	3 524,98	0,00	0,00

2.3.6 Otázka 4 – Jakou cenu bude mít každá z nově vzniklých nemovitostí?

Tabulka 13 – Rekapitulace ocenění komparativní metodou a podle cenového předpisu

Rekapitulace ocenění komparativní metodou a oceněním podle cenového předpisu			
Komparativní metoda			
	Nemovitost oceněná jako celek	Cena nemovitosti A	Cena nemovitosti B
Stavby + poz.	3 800 000 Kč	3 010 000 Kč	790 000 Kč
Zemědělské poz.	1 494 732 Kč		1 494 732 Kč
SUMA	5 294 732 Kč	3 010 000 Kč	2 284 732 Kč
Cena podle cenového předpisu (cena časová)			
	Nemovitost oceněná jako celek	Cena nemovitosti A	Cena nemovitosti B
SUMA	7 538 880 Kč	4 375 840 Kč	3 112 930 Kč

Z tabulky je patrné, že nemovitost A bude mít po rozdělení větší cenu než-li nemovitost B. Podrobné výpočty jsou uvedeny v přílohách, rekapitulace v tabulce 15, 16 a 17. Pouze výpočet ceny nemovitosti B komparativní metodou byl proveden rozdílem ceny nemovitosti jako celku a ceny nemovitosti A, jejichž ceny byly zjištěny komparativní metodou a k takto zjištěné ceně byla připočtena odhadnutá cena zemědělských pozemků, viz. tabulka č. 13.

Popis dvou samostatných nemovitostí vzniklých reálným rozdělením

Po reálném rozdělení nemovitosti vzniknou dvě samostatné nemovitosti, pro zpřehlednění autor jednu označil A a druhou B.

Jak je patrné z tabulky nemovitost A po rozdělení bude obsahovat všechny stávající stavby, kromě stodoly 2, kurníku a veškeré pozemky typu zastavěná plocha a nádvoří a zahrada. Výjimku zde tvoří pouze parcela č. p. 120, je sice typem zahrada, ale spadá do zemědělského půdního fondu, proto je brána jako zemědělský pozemek a parcela č. p. 82, která bude v rámci reálného dělení, rozdělena na 2 parcely a to 82/1 a 82/2, která bude součástí nemovitosti B. Vše ostatní bude součástí nemovitosti B.

Tabulka 14 – Součásti nemovitosti A a B

Nemovitost A			Nemovitost B		
Výpis jednotlivých staveb			Výpis jednotlivých staveb		
ozn.	Název	Zastavěná plocha (m ²)	ozn.	Název	Zastavěná plocha (m ²)
A	RD nový	138	I	Kurník	18
B	RD starý	167	J	Stodola 2	91
C	Hospodářská část starého RD	91	SUMA		109
D	Garáž	24	Výpis pozemků typu zastavěná plocha a zahrada		
E	Chlív	29	st. 45	zastavěná plocha	106
F	Stodola 1	162	82/2	zahrada	1363
G	Přístřešek pro auto	11	SUMA		1469
H	Přístřešek na dřevo u stodoly 1	30	Výpis zemědělských pozemků		
K	Studna 1		ozn.	Druh	Výměra
L	Studna 2		120	zahrada	467
SUMA		654	520/31	orná půda	6411
Výpis pozemků typu zastavěná plocha a zahrada			605/8	orná půda	24954
ozn.	Druh	Výměra (m ²)	605/23	orná půda	8637
st. 46	zastavěná plocha	1322	605/24	orná půda	25558
82/1	zahrada	141	605/40	orná půda	94
84	zahrada	112	605/41	orná půda	70
SUMA		1575	630/3	orná půda	4813
			630/29	orná půda	9998
			630/30	orná půda	15800
			730/7	orná půda	5560
			920/36	orná půda	7985
			SUMA		110347
			Výpis pozemků typu ostatní plocha		
			ozn.	Druh	Výměra
			605/3	Ostatní plocha	436
			605/46	Ostatní plocha	154
			SUMA		590

Ocenění nemovitosti A a B podle cenového předpisu

Ocenění jednotlivých částí, které obsahuje nemovitost A je totožné s oceněním nemovitosti podle cenového předpisu před rozdělením. Výjimku zde tvoří 3 venkovní úpravy, a to zděný plot označený na výkrese č. 1 číslem 8, drátěný plot označený na výkrese č. 1 číslem 10a a drátěný plot označený na výkrese č. 1 číslem 10c. Tyto tři ploty protínají příčnou dělicí rovinu reálného dělení, tím se mění pouze jejich výměra, vše ostatní zůstává stejné. Další výjimkou je parcela p. č. 82 (zahrada), kterou také protíná příčná dělicí rovina reálného dělení. Rozdělení této parcely je navrženo následujícím způsobem: původní parcela p. č. 82 je rozdělena na dvě nové parcely a to p. č. 82/1 (výměra 141 m²) a p. č. 82/2 (výměra 1363 m²).

Příčemž parcela č. p. 82/1 se stane součástí nemovitosti A a parcela č. p. 82/2 se stane součástí nemovitosti B. Další výjimku tvoří objekt nazvaný kurník, ten se po rozdělení stane součástí nemovitosti B. Poslední výjimkou jsou trvalé porosty, součástí nemovitosti A se stanou všechny okrasné porosty a jeden porost ovocný, všechny ostatní ovocné porosty budou součástí nemovitosti B.

Podrobné ocenění změn, které nastanou vlivem reálného dělení je uvedeno v části nazvané přílohy.

Tabulka 15 – Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu nemovitostí A

Rekapitulace A	Současný stav			
	Po odpočtu opotřebení		Bez odpočtu opotřebení	
Objekt	Cena současný stav, bez Kp (Kč)	Cena současný stav, s Kp (Kč)	Cena výchozí, současný stav, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, současný stav, s Kp (Kč)
Rodinný dům se sklonitou střechou (RD nový) A	2 671 014,57	2 513 212,26	4 528 678,49	5 054 005,19
Rodinný dům (RD starý) B	836 945,61	927 661,30	4 122 884,76	4 601 139,39
VS (hospodářská část RD starý) C	175 635,83	194 895,75	922 941,84	1 030 003,09
Garáž D	124 460,77	138 603,24	327 183,94	365 137,28
VS (chlév) E	54 434,76	60 390,56	362 898,39	404 994,60
Hala (stodola 1) F	177 622,62	62 679,64	1 165 502,73	483 683,63
VS (přístřešek pro auto) G	32 152,72	35 882,44	38 972,99	43 493,86
VS (přístřešek na dřevo u stodoly 1) H	15 008,46	5 858,37	100 056,39	41 523,40
VS (kurník) I	3 266,62	3 645,55	21 777,46	24 303,65
Studna kopaná K	6 965,27	7 773,24	43 532,90	48 582,72
Studna kopaná L	3 956,05	882,99	24 725,32	27 593,46
Celkem venkovní úpravy	142190,97	158685,12	700156,18	781374,29
<i>Stavby celkem</i>	4 243 654,25	4 110 170,46	12 359 311,39	12 905 834,56
<i>Pozemky :</i>				
Pozemky stavební celkem	118083,41	131775,10	118083,41	131775,10
<i>Pozemky celkem</i>	118 083,41	131 775,10	118 083,41	131 775,10
Porosty ovocné - extenzivní výsadba - celkem	1 302,00	1 302,00	1 302,00	1 302,00
Okrasné porosty celkem	12 912,18	12 912,18	12 912,18	12 912,18
<i>Trvalé porosty celkem</i>	14 214,18	14 214,18	14 214,18	14 214,18
Celkem	4 375 951,84	4 256 159,74	12 491 608,98	13 051 823,84
Celkem po zaokrouhlení	4 375 950,00	4 256 160,00	12 491 610,00	13 051 820,00

Tabulka 16 – Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu nemovitosti A

Stav po dokončení a náklady na dokončení (A)				
Po odpočtu opotřebení		ND	Bez odpočtu opotřebení	
Cena po dokončení, bez Kp (Kč)	Cena po dokončení, s Kp (Kč)	Náklady na dokončení, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, dokončený stav, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, dokončený stav, s Kp (Kč)
4 528 678,49	5 054 005,19	0,00	4 528 678,49	5 054 005,19
831 237,72	927 661,30	0,00	4 122 884,76	4 601 139,39
174 637,77	194 895,75	0,00	922 941,84	1 030 003,09
124 196,45	138 603,24	0,00	327 183,94	365 137,28
54 113,41	60 390,56	0,00	362 898,39	404 994,60
151 035,28	62 679,64	0,00	1 165 502,73	483 683,63
32 152,72	35 882,44	0,00	38 972,99	43 493,86
14 116,55	5 858,37	0,00	100 056,39	41 523,40
3 266,62	3 645,55	0,00	21 777,46	24 303,65
6 965,27	7 773,24	0,00	43 532,90	48 582,72
3 956,05	4 414,95	0,00	24 725,32	27 593,45
142190,97	158685,12	0	700156,18	781374,29
6 066 547,30	6 654 495,35	0,00	12 359 311,39	12 905 834,55
118083,41	131775,10	0,00	118083,41	131775,10
118 083,41	131 775,10	0,00	118 083,41	131 775,10
1 302,00	1 302,00	0,00	1 302,00	1 302,00
12 912,18	12 912,18	0,00	12 912,18	12 912,18
14 214,18	14 214,18	0,00	14 214,18	14 214,18
6 198 844,89	6 800 484,63	0,00	12 491 608,98	13 051 823,83
6 198 840,00	6 800 480,00	0,00	12 491 610,00	13 051 820,00

Tabulka 17 – Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu nemovitosti A (cena časová)

Cena časová nemovitost A				
Objekt	Cena reprodukční výchozí dokončené stavby (Kč)	Cena časová současný stav (Kč)	Náklady na dokončení (Kč)	Časová cena po dokončení (Kč)
Rodinný dům se sklonitou střechou (RD nový) A	4 528 572,00	2 670 952,00	0,00	2 670 952,00
Rodinný dům (RD starý) B	4 122 723,00	836 913,00	0,00	836 913,00
VS (hospodářská část RD starý) C	922 776,00	175 604,00	0,00	175 604,00
Garáž D	327 136,00	124 443,00	0,00	124 443,00
VS (chlév) E	362 964,00	54 445,00	0,00	54 445,00
Hala (stodola 1) F	1 165 575,00	177 634,00	0,00	177 634,00
VS (přístřešek pro auto) G	38 983,00	32 161,00	0,00	32 161,00
VS (přístřešek na dřevo u stodoly 1) H	100 089,00	15 013,00	0,00	15 013,00
VS (kurník) I	21 785,00	3 268,00	0,00	3 268,00
Studna kopaná K	43 533,00	6 965,00	0,00	6 965,00
Studna kopaná L	24 725,00	3 956,00	0,00	3 956,00
Celkem	700158	142193	0	142193
<i>Stavby celkem</i>	12 359 019,00	4 243 547,00	0,00	4 243 547,00
<i>Pozemky :</i>				
	0,00	118083,41	118083,41	118083,41
<i>Pozemky celkem</i>	118 083,41	118 083,41	0,00	118 083,41
Porosty ovocné - extenzivní výsadba - celkem	1 302,00	1 302,00	0,00	1 302,00
Okrasné porosty celkem	12 912,18	12 912,18	0,00	12 912,18
Trvalé porosty celkem	14 214,18	14 214,18	0,00	14 214,18
Celkem	12 491 316,59	4 375 844,59	0,00	4 375 844,59
Celkem po zaokrouhlení	12 491 320,00	4 375 840,00	0,00	4 375 840,00

Tabulka 18 – Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu nemovitosti B

Rekapitulace B	Současný stav			
	Po odpočtu opotřebení		Bez odpočtu opotřebení	
Objekt	Cena současný stav, bez Kp (Kč)	Cena současný stav, s Kp (Kč)	Cena výchozí, současný stav, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, současný stav, s Kp (Kč)
Stodola 2 J	61 439,40	25 497,35	497 888,16	206 623,59
VS (kurník) I	3 266,62	1 355,65	21 777,46	9 037,65
<i>Stavby celkem</i>	64 706,02	26 853,00	519 665,62	215 661,24
<i>Pozemky :</i>				
Pozemky stavební celkem	54733,36	30957,28	54733,36	30957,28
Pozemky zemědělské celkem	2 945 223,94	2 945 223,94	2 945 223,94	2 945 223,94
Pozemky stavební celkem (komunikace)	14 019,29	41 420,00	14 019,29	41 420,00
Pozemky stavební celkem (komunikace)	4 951,77	14 630,00	4 951,77	14 630,00
Celkem venkovní úpravy	28 110,44	11 665,82	187 402,91	77 772,20
<i>Pozemky celkem</i>	3 018 928,36	3 032 231,22	3 018 928,36	3 032 231,22
Porosty ovocné - extenzivní výsadba - celkem	29 289,90	29 289,90	29 289,90	29 289,90
<i>Trvalé porosty celkem</i>	29 289,90	29 289,90	29 289,90	29 289,90
Celkem	3 112 924,28	3 088 374,12	3 567 883,88	3 277 182,36
Celkem po zaokrouhlení	3 112 920,00	3 088 370,00	3 567 880,00	3 277 180,00

Tabulka 19 – Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu nemovitosti B

Stav po dokončení a náklady na dokončení (B)				
Po odpočtu opotřebení		ND	Bez odpočtu opotřebení	
Cena po dokončení, bez Kp (Kč)	Cena po dokončení, s Kp (Kč)	Náklady na dokončení, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, dokončený stav, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, dokončený stav, s Kp (Kč)
61 439,40	25 497,35	0,00	497 888,16	206 623,59
3 266,63	1 355,65	0,00	21 777,46	9 037,65
64 706,03	26 853,00	0,00	519 665,62	215 661,24
54733,36	30957,28	0,00	54733,36	30957,28
2 945 223,94	2 945 223,94	0,00	2 945 223,94	2 945 223,94
14 019,29	41 420,00	0,00	14 019,29	41 420,00
4 951,77	14 630,00	0,00	4 951,77	14 630,00
28 110,44	11 665,82	0,00	187 402,91	77 772,20
3 018 928,36	3 032 231,22	0,00	3 018 928,36	3 032 231,22
29 289,90	29 289,90	0,00	29 289,90	29 289,90
29 289,90	29 289,90	0,00	29 289,90	29 289,90
3 112 924,29	3 088 374,12	0,00	3 567 883,88	3 277 182,36
3 112 920,00	3 088 370,00	0,00	3 567 880,00	3 277 180,00

Tabulka 20 – Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu nemovitosti B (cena časová)

Cena časová nemovitost B				
Objekt	Cena reprodukční výchozí dokončené stavby (Kč)	Cena časová současný stav (Kč)	Náklady na dokončení (Kč)	Časová cena po dokončení (Kč)
Stodola 2 J	497 952,00	61 447,00	0,00	61 447,00
VS (kurník) I	21 785,00	3 268,00	0,00	3 268,00
0,00	519 737,00	64 715,00	0,00	64 715,00
<i>Pozemky :</i>				
Pozemky stavební celkem	54733,36	54733,36	0,00	54733,36
Pozemky zemědělské celkem	2 945 223,94	2 945 223,94	0,00	2 945 223,94
Pozemky stavební celkem (komunikace)	14 019,29	14 019,29	0,00	14 019,29
Pozemky stavební celkem (komunikace)	4 951,77	4 951,77	0,00	4 951,77
Celkem	187 351,00	28 103,00	0,00	28 103,00
Pozemky celkem	3 018 928,36	3 018 928,36	0,00	3 018 928,36
Porosty ovocné - extenzivní výsadba - celkem	29 289,90	29 289,90	0,00	29 289,90
Trvalé porosty celkem	29 289,90	29 289,90	0,00	29 289,90
Celkem	3 567 955,26	3 112 933,26	0,00	3 112 933,26
Celkem po zaokrouhlení	3 567 960,00	3 112 930,00	0,00	3 112 930,00

Ocenění komparativní metodou nemovitosti A

Tabulka 21 – Ocenění komparativní metodou nemovitosti A

Č.	Lokalita: *****	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Plocha zastavěná	Jiné	Velikost pozemků
Oceň. objekt	XXX (Olomouc)	9	751,04	Poloha: 13 km krajské město, částečná občanská vybavenost, Garáž: ano (2), Stav a vybavení: Stav zachovalý, částečně po rekonstrukci, veškeré přípojky (plyn, el., kanalizace, voda), vytápění ústřední plyn i na tuhá paliva, vlastní zdroj vody (studna)	1 575
(1)	(2)	(3)	(4)		
1	Štarnov (Olomouc)	7	390	Poloha: 13 km krajské město, částečná občanská vybavenost, Garáž: ano (1), Stav a vybavení: před rekonstrukcí, chybí kanalizace (septik), vytápění lokální plynové a na tuhá paliva, vlastní zdroj vody (studna)	2000
2	Troubelice	8	343	Poloha: 34 km do krajského města, částečná občanská vybavenost, Garáž: ano (1), Stav a vybavení: z části zrekonstruovaný, veškeré přípojky, vytápění ústřední plynové, studna chybí	1600
3	Velký Týnec	7	720	Poloha: 11 km krajské město, veškerá občanská vybavenost, Garáž: ano (1), Stav a vybavení: Stav zachovalý, před rekonstrukcí, chybí přípojka vody, vytápění ústřední plyn, z části WAF, vlastní zdroj vody (studna)	2000
4	Hněvotín	7	700	Poloha: 8,2 km krajské město, částečná občanská vybavenost, Garáž: ne, Stav a vybavení: Stav zachovalý, před rekonstrukcí, veškeré přípojky (plyn, el., kanalizace, voda), vytápění ústřední plyn i na tuhá paliva, vlastní zdroj vody (studna)	1693
5	Chomoutov	5	620	Poloha: 6,3 km krajské město, částečná občanská vybavenost, Garáž: ano (2), Stav a vybavení: Stav zachovalý, veškeré přípojky (plyn, el., kanalizace, voda), vytápění ústřední plyn, vlastní zdroj vody (studna)	1854
6	Hvozd	10	750	Poloha: 32 km krajské město, částečná občanská vybavenost, Garáž: ano (1), Stav a vybavení: určený k rekonstrukci, veškeré přípojky (plyn, el., kanalizace, voda), vytápění ústřední plyn i na tuhá paliva, vlastní zdroj vody (studna)	5000
7	Javorník	6	500	Poloha: 124 km krajské město, částečná občanská vybavenost, Garáž: ano (2), Stav a vybavení: původní před rekonstrukcí, veškeré přípojky (plyn, el., kanalizace, voda), vytápění ústřední plyn i na tuhá paliva, vlastní zdroj vody (studna)	600
8	Prostějov	3	600	Poloha: u okresního města, částečná občanská vybavenost, Garáž: ne, Stav a vybavení: Stav špatný, nutná rekonstrukce, chybí přípojka kanalizace a dopojit plyn, vytápění lokální na tuhá paliva, vlastní zdroj vody (studna)	1300
9	Medlov	5	350	Poloha: 30 km krajské město, částečná občanská vybavenost, Garáž: ano (1), Stav a vybavení: Stav zachovalý, před rekonstrukcí, chybí přípojka vody, vytápění WAF nebo tuhá paliva, vlastní zdroj vody (studna)	1713
10	Drnovice	4	160	Poloha: 30 km krajské město, částečná občanská vybavenost, Garáž: ano (1), Stav a vybavení: Stav špatný, před rekonstrukcí, veškeré přípojky (plyn, el., kanalizace, voda), vytápění ústřední plyn, vlastní zdroj vody (studna)	4000

Tabulka 22 – Ocenění komparativní metodou nemovitosti A

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž	K4 stav a vybavení	K5 celková velikost pozemků	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	650 000	0,85	552 500	1,00	0,519	0,90	0,60	1,08	0,80	0,24	2 302 083
2	1 800 000	0,85	1 530 000	0,90	0,457	0,90	1,00	1,00	1,00	0,37	4 135 135
3	2 680 000	0,85	2 278 000	1,10	0,959	0,90	0,90	1,08	0,90	0,83	2 744 578
4	1 685 000	0,85	1 432 250	1,00	0,932	0,90	0,80	1,02	0,90	0,62	2 310 081
5	2 100 000	0,85	1 785 000	1,00	0,826	1,00	1,00	1,05	0,90	0,78	2 288 462
6	1 010 000	0,85	858 500	0,85	0,999	0,90	0,60	1,65	0,70	0,53	1 619 811
7	1 700 000	0,85	1 445 000	0,80	0,666	1,00	0,70	0,81	1,00	0,30	4 816 667
8	599 000	0,85	509 150	1,00	0,799	0,80	0,50	0,95	0,70	0,21	2 424 524
9	1 290 000	0,85	1 096 500	0,90	0,466	0,90	0,80	1,03	0,90	0,28	3 916 071
10	590 000	0,85	501 500	0,80	0,213	0,90	0,70	1,46	0,90	0,14	3 582 143
<i>Celkem průměr</i>										Kč	3 013 956
<i>Směrodatná odchylka</i>										Kč	976 506
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										Kč	2 037 450
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										Kč	3 990 461
Odhad ceny objektu										Kč	3 010 000
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (atraktivnost lokality)										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (zastavěná plocha)										
K3	Koeficient pro existenci garáže										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (okna, balkon, podlahy, klimatizace, ostraha,)										
K5	Koeficient úpravy na celkovou velikost pozemků										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
IO	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
IO	Index odlišnosti		$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								

2.3.7 Otázka 5 – Bude nutné finanční vypořádání spoluvlastníků, a pokud ano v jaké výši?

Tabulka 23 – Finanční vypořádání spoluvlastníků

Finanční vypořádání spoluvlastníků			
Komparativní metoda			
	Nemovitost oceněná jako celek	Cena nemovitosti A	Cena nemovitosti B
Stavby + poz.	3 800 000 Kč	3 010 000 Kč	790 000 Kč
Zemědělské poz.	1 494 732 Kč	- Kč	1 494 732 Kč
SUMA	5 294 732 Kč	3 010 000 Kč	2 284 732 Kč
Náklady na finanční vypořádání spoluvlastníků	rozdíl	725 268 Kč	
	náklady na vypořádání	- 362 634 Kč	362 634 Kč

Z tabulky č. 23 je patrné, že finanční vypořádání spoluvlastníků bude nutné, v případě, že soud shledá, že tato varianta reálného dělení je přípustná a spoluvlastníci s ní budou souhlasit.

Finanční vypořádání spoluvlastníků bylo stanoveno na základě ceny obvyklé ve výši 362 634 Kč ke dni ocenění. Tuto sumu by po rozdělení zaplatil vlastník nově vzniklé nemovitosti A, vlastníku nově vzniklé nemovitosti B.

2.4 ZÁVĚR

2.4.1 Citace otázek a odpovědi:

1. **Otázka: Je možné bývalou zemědělskou usedlost reálně rozdělit včetně součástí a příslušenství? Pokud ne zdůvodnit proč a ocenit nemovitost jako celek.**

Autor shledal, že nemovitost je možné reálně rozdělit tak, aby vznikly dva samostatně fungující celky (nemovitosti A a B). Byly navrženy dvě varianty, z nichž byla podrobněji řešena varianta příčného rozdělení bývalé zemědělské usedlosti. Druhou variantou (podélné dělení bývalé zemědělské usedlosti) se autor blíže nezabýval z důvodu velkého rozsahu této práce, ale byla nastíněna v bodě 2.3.3 této práce.

2. **Otázka: Jaká je cena nemovitosti před rozdělením?**

Cena nemovitosti před rozdělením byla stanovena jako cena obvyklá pro celou nemovitost (kromě zemědělských pozemků) pomocí komparativní metody, která vychází z porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti. Pro toto srovnání bylo třeba sestavit databázi podobných nemovitostí v dané lokalitě a na základě zvolených kritérií upravit jejich ceny pomocí koeficientů. Protože žádná ze srovnávacích nemovitostí neobsahovala zemědělské pozemky, nebylo možné stanovit jejich cenu komparativní metodou společně se zbytkem nemovitosti, a proto musel autor sestavit databázi zemědělských pozemků a stanovit průměrnou cenu na m² v dané lokalitě a dopočítat tak cenu zemědělských pozemků oceňované nemovitosti zvlášť. Tímto způsobem byla stanovena cena obvyklá, která odpovídá stavu nabídky a poptávky v dané lokalitě. Pro srovnání byla stanovena i cena časová podle cenového předpisu. Ze srovnání je patrné, že poptávka po zemědělských usedlostech v dané lokalitě je velmi nízká, protože cena obvyklá byla stanovena o více jak 2,2 milionu nižší, než-li cena časová podle cenového předpisu. Cena časová se počítá na základě reprodukčních nákladů, od kterých se odečte opotřebení dané stavby, tzn. že pokud by někdo danou stavbu chtěl postavit dnes její reprodukční náklady by značně přesáhly její tržní hodnotu.

Cena obvyklá bývalé zemědělské usedlosti jako celku ke dni ocenění:

5 294 732 Kč

Cena časová bývalé zemědělské usedlosti jako celku ke dni ocenění:

7 538 880 Kč

3. Otázka: Jakou cenu bude mít každá z nově vzniklých nemovitostí?

Nemovitost byla rozdělena na dva samostatně funkční celky, přičemž byl jeden označen A a druhý B. Nemovitost A obsahuje veškeré stavby, které byly součástí zemědělské nemovitosti jako celku kromě stodoly 2 a kurníku. Nemovitost B obsahuje veškeré zemědělské pozemky a část zahrady, která byla součástí původní zemědělské usedlosti jako celku.

Cena obvyklá nemovitosti A ke dni ocenění: 3 010 000 Kč

Cena obvyklá nemovitosti B ke dni ocenění: 2 284 732 Kč

4. Otázka: Jaké náklady si reálné rozdělení vyžádá?

Náklady na reálné rozdělení byly stanoveny na základě položkového rozpočtu v programu BUILDpower. Reálné rozdělení si vyžádá náklady vyvolané stavbou drátěného plotu, který bude oddělovat nemovitost A od nemovitosti B. Přesná pozice plotu je patrná z výkresu č. 1.

Náklady na reálné dělení byly stanoveny ve výši ke dni ocenění:

42 117 Kč

5. Otázka: Bude nutné finanční vypořádání spoluvlastníků, a pokud ano v jaké výši?

Finanční vypořádání spoluvlastníků bude nutné, protože vypočtená obvyklá cena nově vzniklých nemovitostí A a B se liší o částku 725 268 Kč. Vlastník nemovitosti A bude muset v případě, že soud rozhodne, že tato varianta je přípustná a on sám s ostatními spoluvlastníky s tím bude souhlasit, zaplatit vlastníkově nemovitosti B částku **362 634 Kč**.

Vypořádání spoluvlastníků bylo stanoveno ve výši: 362 634 Kč

2.4.2 Celková rekapitulace

Tabulka 24 – Celková rekapitulace

Celková rekapitulace			
Komparativní metoda			
	Nemovitost oceněná jako celek	Cena nemovitosti A	Cena nemovitosti B
Stavby + poz.	3 800 000 Kč	3 010 000 Kč	790 000 Kč
Zemědělské poz.	1 494 732 Kč	- Kč	1 494 732 Kč
SUMA	5 294 732 Kč	3 010 000 Kč	2 284 732 Kč
Náklady na finanční vypořádání spoluvlastníků	rozdíl	725 268 Kč	
	náklady na vypořádání	- 362 634 Kč	362 634 Kč
Náklady na reálné dělení	celkem	- 42 117 Kč	
	každý spoluvlastník	- 21 059 Kč	- 21 059 Kč
Cena nemovitosti A a B po odečtení nákladů		2 626 308 Kč	2 626 308 Kč
Cena podle cenového předpisu (cena časová)			
	Nemovitost oceněná jako celek	Cena nemovitosti A	Cena nemovitosti B
Celkem	7 538 880 Kč	4 375 840 Kč	3 112 930 Kč
Náklady na finanční vypořádání spoluvlastníků	rozdíl	1 262 910 Kč	
	náklady na vypořádání	-631 455 Kč	631 455 Kč
Náklady na reálné dělení	celkem	- 42 117 Kč	
	každý spoluvlastník	- 21 059 Kč	- 21 059 Kč
Cena nemovitosti A a B po odečtení nákladů		3 723 327 Kč	3 723 327 Kč

Z tabulky č. 24 jsou patrné ceny obvyklé i ceny časové nemovitosti A i B po odečtení nákladů na reálné dělení a po vyrovnání finančního vypořádání spoluvlastníků.

Závěrem této práce je, že pokud by soud připustil tuto variantu reálného dělení a spoluvlastníci by se na ní taktéž shodli, cena každé z nemovitostí po vypořádání všech nákladů by byla 2 626 308 Kč ke dni ocenění.

2.4.3 Znalecká doložka

Na tomto místě by u skutečného posudku měla být znalecká doložka znalce, nebo znaleckého ústavu. Příklad znalecké doložky znaleckého ústavu:

VUT v Brně – Ústav soudního inženýrství je zapsán v seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, ve II. oddílu seznamu vedeného Ministerstvem spravedlnosti (Ústřední věstník ČSR, částka 5 z roku 1986) pro znalecké obory:

Doprava – Doprava silniční a městská – posuzování příčin dopravních nehod;
Ekonomika – ceny a odhady nemovitostí a motorových vozidel; oceňování strojů, zařízení a technologických celků; oceňování movitého majetku; Projektování; Stavebnictví – Stavby dopravní, obytné, průmyslové, vodní, zemědělské, stavební odvětví různá, stavby občanské;
Strojírenství – Strojírenství obecně.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem XXX evidence znaleckých posudků ústavu. Znalečné účtujeme podle zaslané likvidace znalečného.

3 BIBLIOGRAFIE

1. **Šmahel, M.** Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. *Soudní inženýrství*. 2009, Sv. V, 20.
2. **Bradáč, Albert a spol.** *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
3. **Nakladatelství Sagit, a. s.** *Sagit nakladatelství ekonomické a právní literatury Ostarva*. [Online] Duben 2012. <http://www.sagit.cz>.
4. **Šmahel, Milan.** Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. *Soudní inženýrství*. 2009, Sv. VI, 20.
5. **financí, Ministerstvo.** *zákon č. 151/1997*.
6. **Urban, Ing. Jaroslav.** *FARMY.CZ, Zemědělské nemovitosti*. [Online] <http://www.farmy.cz/cena-pudy/>.
7. **financí, Ministerstvo.** *Oceňovací vyhláška č. 3/2008 Sb.* 2012.
8. **Šmahel, Milan.** Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádávání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. *Soudní inženýrství*. 2010, Sv. I, 21.
9. —. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. *Soudní inženýrství*. 2010, Sv. II, 21.

4 SEZNAM DIAGRAMŮ, TABULEK A OBRÁZKŮ

4.1 DIAGRAMY

Diagram 1 - Vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky.....	19
--	----

4.2 TABULKY

Tabulka 1 – Výpise jednotlivých staveb a jejich značení.....	35
Tabulka 2 – Výpis pozemků typu zastavěná plocha a zahrada.....	35
Tabulka 3 – Výpis zemědělských pozemků	36
Tabulka 4 – Výpis pozemků typu ostatní plocha, ostatní komunikace	36
Tabulka 5 – Rekapitulace ocenění nemovitosti jako celku	41
Tabulka 6 – Porovnávání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti (komparativní metoda).....	45
Tabulka 7 – Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti (komparativní metoda).....	46
Tabulka 8 – Stanovení průměrné ceny zemědělských pozemků.....	47
Tabulka 9 – Odhad ceny zemědělských pozemků oceňované nemovitosti.....	47
Tabulka 10 – Ocenění nemovitosti jako celku cenou časovou.....	49
Tabulka 11 – Rozpočtové náklady na reálné rozdělení nemovitosti	51
Tabulka 12 – Položkový rozpočet pro reálné rozdělení nemovitosti.....	51
Tabulka 13 – Rekapitulace ocenění komparativní metodou a podle cenového předpisu	52
Tabulka 14 – Součásti nemovitosti A a B	53
Tabulka 15 – Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu nemovitosti A	54
Tabulka 16 – Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu nemovitosti A	55
Tabulka 17 – Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu nemovitosti A (cena časová)	55

Tabulka 18 – Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu nemovitosti B	56
Tabulka 19 – Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu nemovitosti B	56
Tabulka 20 – Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu nemovitosti B (cena časová)	57
Tabulka 21 – Ocenění komparativní metodou nemovitosti A.....	58
Tabulka 22 – Ocenění komparativní metodou nemovitosti A.....	59
Tabulka 23 – Finanční vypořádání spoluvlastníků.....	60
Tabulka 24 – Celková rekapitulace	63
Tabulka 25 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu RD nový	76
Tabulka 26 – výpočet opotřebení analytickou metodou RD nový	78
Tabulka 27 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) RD nový	79
Tabulka 28 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu RD starý.....	86
Tabulka 29 – opotřebení analytickou metodou RD starý	88
Tabulka 30 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) RD starý	89
Tabulka 31 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu hospodářská část starého RD	92
Tabulka 32 – opotřebení analytickou metodou hospodářská část starého RD	94
Tabulka 33 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) hospodářská část RD	94
Tabulka 34 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu garáž	99
Tabulka 35 – opotřebení analytickou metodou garáž.....	101
Tabulka 36 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) garáž	101
Tabulka 37 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu chlév	105
Tabulka 38 – opotřebení analytickou metodou chlév	107
Tabulka 39 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) chlév	107
Tabulka 40 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu stodola 1 ...	111
Tabulka 41 – opotřebení analytickou metodou stodola 1	113
Tabulka 42 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) stodola 1	114

Tabulka 43 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu přístřešek pro auto	119
Tabulka 44 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) přístřešek pro auto	120
Tabulka 45 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu přístřešek na dřevo u stodoly 1	124
Tabulka 46 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) přístřešek na dřevo u stodoly 1	125
Tabulka 47 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu kurník	129
Tabulka 48 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) kurník	130
Tabulka 49 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu stodola 2 ...	134
Tabulka 50 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) stodola 2	135
Tabulka 51 – ocenění studny 1 podle cenového předpisu	138
Tabulka 52 – ocenění studny 1 věcnou hodnotou (cenou časovou)	139
Tabulka 53 – ocenění studny 2 podle cenového předpisu	141
Tabulka 54 – ocenění studny věcnou hodnotou (cenou časovou)	142
Tabulka 55 – celkový výčet trvalých porostů	143
Tabulka 56 – ocenění ovocných dřevin podle cenového předpisu	144
Tabulka 57 – ocenění okrasných dřevin podle cenového předpisu	147
Tabulka 58 – ocenění venkovních úprav podle cenového předpisu	150
Tabulka 59 – rekapitulace ocenění venkovních úprav podle cenového předpisu	161
Tabulka 60 – rekapitulace ocenění venkovních úprav cenou časovou	162
Tabulka 61 – výpis stavebních pozemků	165
Tabulka 62 – ocenění stavebního pozemku st. 46	165
Tabulka 63 – ocenění stavebního pozemku st. 45	166
Tabulka 64 – ocenění stavebního pozemku 82	166
Tabulka 65 – ocenění stavebního pozemku 84	167
Tabulka 66 – výpis zemědělských pozemků	171

Tabulka 67 – ocenění zemědělského pozemku č. p. 120.....	172
Tabulka 68 – ocenění zemědělského pozemku 520/31	173
Tabulka 69 – ocenění zemědělského pozemku 605/8	174
Tabulka 70 – ocenění zemědělského pozemku 605/23	175
Tabulka 71 – ocenění zemědělského pozemku 605/24	176
Tabulka 72 – ocenění zemědělského pozemku 605/40	177
Tabulka 73 – ocenění zemědělského pozemku 605/41	178
Tabulka 74 – ocenění zemědělských pozemků 630/3	179
Tabulka 75 – ocenění zemědělského pozemku 630/29	180
Tabulka 76 – ocenění zemědělského pozemku 630/30	181
Tabulka 77 – ocenění zemědělského pozemku 730/7	182
Tabulka 78 – ocenění zemědělského pozemku 920/36	183
Tabulka 79 – rekapitulace ocenění zemědělských pozemků podle cenového předpisu	184
Tabulka 80 – rekapitulace ocenění zemědělských pozemků cenou časovou	185
Tabulka 81 – ocenění pozemku typu ostatní plocha 605/3.....	188
Tabulka 82 – ocenění pozemku typu ostatní plocha 605/46.....	189
Tabulka 83 – rekapitulace ocenění podle cenového předpisu	193
Tabulka 84 – rekapitulace ocenění podle cenového předpisu	194
Tabulka 85 – rekapitulace ocenění cenou časovou podle cenového předpisu.....	195
Tabulka 86 – ocenění venkovní úpravy zděný plot č. 8, nemovitost A.....	196
Tabulka 87 – ocenění venkovní úpravy drátěný plot č. 10a, nemovitost A	196
Tabulka 88 – ocenění venkovní úpravy drátěný plot č. 10c, nemovitost A	197
Tabulka 89 – ocenění pozemku č. p. 82/1, nemovitost A.....	197
Tabulka 90 – ocenění stavebního pozemku st. 45, nemovitost B.....	198
Tabulka 91 – ocenění stavebního pozemku 82/2, nemovitost B	198

Tabulka 92 – ocenění ovocných porostů, nemovitost B.....	199
Tabulka 93 – ocenění stodola 2, nemovitost B.....	200
Tabulka 94 – ocenění venkovní úpravy zděný plot č. 8, nemovitost B.....	202
Tabulka 95 – ocenění venkovní úpravy vrátka č. 9a a 10a, nemovitost B.....	203
Tabulka 96 – ocenění venkovní úpravy drátěný plot č. 10b a 10c, nemovitost B.....	204
Tabulka 97 – ocenění vedlejší stavby kurník, nemovitost B.....	205
Tabulka 98 – ocenění vedlejší stavby kurník cenou časovou, nemovitost B.....	206

4.3 OBRÁZKY

Obrázek 1 – RD starý (B) vlevo, RD nový (A) v pravo.....	213
Obrázek 2 – Parcela č. p. 120.....	213
Obrázek 3 – RD starý (B) a příjezdová komunikace.....	214
Obrázek 4 – Vjezd, vpravo RD starý (B).....	214
Obrázek 5 – Hospodářská část starého RD (C).....	215
Obrázek 6 – Garáž (D) a Chlív (E).....	215
Obrázek 7 – Přístřešek pro auto (G).....	216
Obrázek 8 – Stodola 1 (F).....	216
Obrázek 9 – RD nový (A).....	217
Obrázek 10 – Hnojiště (5).....	217
Obrázek 11 – Chlív (E).....	218
Obrázek 12 – Stodola 1 (F).....	218
Obrázek 13 – Kurník (I).....	219
Obrázek 14 – Stodola 2 (J).....	219
Obrázek 15 – Stodola 2 (J) vlevo, parcela č. p. 82 (zahrada s ovocnými stromy).....	220
Obrázek 16 – Stodola 2 (J), Zděný plot z nepálených cihel (9) vpravo.....	220
Obrázek 17 – Parcela č. p. 82, v pozadí Stodola 1 (F).....	221
Obrázek 18 – Přístřešek na dřevo u Stodoly 1 (H).....	221

Obrázek 19 – Studna 1 (K)	222
Obrázek 20 – Schodiště (vstup sklep RD nový) (2)	222
Obrázek 21 – Schodiště hlavní vstup RD nový (1), Zed' betonová obložená lomovým kamenem (1a)	223
Obrázek 22 – Skleník (11).....	223
Obrázek 23 – Mapa KN	224

5 PŘÍLOHY

5.1 PŘÍLOHA Č. 1 - POPIS A OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH STAVEB PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Značení jednotlivých objektů

- A. RD nový
- B. RD starý
- C. Hospodářská část starého RD
- D. Garáž
- E. Chlív
- F. Stodola 1
- G. Přístřešek pro auto
- H. Přístřešek na dřevo u stodoly 1
- I. Kurník
- J. Stodola 2
- K. Studna 1
- L. Studna 2
- M. Trvalé porosty

5.1.1 RD nový

Podsklepený dvoupodlažní rodinný dům č.p. 19, dům je zděný samostatně stojící, byl postaven v roce 1973. V roce 2000 byla provedena plynofikace domu, v roce 2006 rekonstrukce koupelny v 2.NP (keramické obklady, rozvody vody, kanalizace, umyvadla, plastová vana, splachovací záchod) a provedeny laminátové plovoucí podlahy v jednom pokoji, v roce 2010 byla provedena výměna oken (plastová) a zateplení stropu nad 2.NP z prostoru půdy minerální vatou o tl. 150 mm.

Celkový popis objektu:

- Přípojky: plyn v ocelové trubce (obecní), voda přivedena ze studny v ocelové trubce pomocí čerpadla, kanalizace v trubce průměru 200 mm vedena pod příjezdovou komunikací mezi starým a novým RD (obecní), přípojka elektřiny vedena v zemi do RD nový, odtud z rozvaděče do RD starý.
- Základové konstrukce: prostý beton s původní izolací proti zemní vlhkosti.
- Svislé konstrukce: zdivo z CPP a tvárnic o celkové tl. 450 mm
- Stropní konstrukce: nespalné s rovným podhledem.
- Střešní konstrukce: krov dřevěný vázaný, střecha stanová.
- Střešní krytina: osinkocementové osinkocementové šablony (eternit)
- Klempířské konstrukce: úplné z pozinkového plechu
- Vnitřní omítky: vápenné štukové, na stropě v 1.PP chybí.
- Vnější omítky: škrábaný břizolit.
- Vnitřní obklady: běžné keramické obklady v koupelnách, WC a kuchyni.
- Vnější obklady: sokl z lomového kamene nad 50 cm.
- Schody: železobetonová konstrukce a teraso.
- Okna: plastové zdvojené (tříkomorová).
- Dveře: dřevěné hladké plné nebo prosklené, kovové zárubně, vstupní dveře dřevěné prkénkové, dveře do sklepa dřevěné rámové.

- Podlahy obytných místností: v 1.NP parkety, v 2.NP 2 x parkety, 1 x plovoucí podlahy.
- Podlahy ostatních místností: keramická dlažba, PVC, teraco
- Vytápění: ústřední pro celý dům s kotlem na plyn i kotlem na tuhá paliva.
- Elektroinstalace: světelný i motorový proud, pojistkové automaty.
- Bleskosvod: proveden
- Rozvod vody: rozvody studené a teplé vody.
- Zdroj teplé vody: plynový zásobníkový ohřívač vody.
- Rozvod plynu: rozvod zemního plynu v ocelové trubce.
- Kanalizace: odkanalizování od všech zařizovacích předmětů do veřejné kanalizace.
- Vybavení kuchyní: elektrický sporák.
- Vnitřní vybavení: 1.NP kovová vana a umyvadlo, v 2.NP plastová vana a umyvadlo.
- Záchod: 2 x standardní splachovací.
- Ostatní vybavení: digestoř

Dispozice:

- 1.PP: zádveří přistavěno v roce 1978, chodba se schodištěm, 3 x sklad, kotelna
- 1.NP: zádveří, šatna, chodba se schodištěm, WC, koupelna, spíž, kuchyně, 2 x pokoj.
- 2.NP: chodba se schodištěm, chodba, sklad, koupelna s WC, tři pokoje, a terasa nad místností zádveří v 1.NP.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Podrobný výpočet viz. výkres č. 5.

Zastavěná plocha:

- 1PP = 138,11 m²
- 1NP = 138,11 m²
- 2NP = 121,68 m²

SUMA = 533,82 m²

Obestavěný prostor:

- 1PP = 314,89 m³
- 1NP = 414,33 m³
- 2NP = 328,54 m³
- Zastřešení = 127,73 m³

SUMA = 1185,49 m³

Tabulka 25 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu RD nový

Výpočet ceny - rodinný dům zděný podsklepený nad 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	D		podsklepený	
Střecha					sklonitá		bez podkroví	
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³					1 900,00
Koeficient využití podkroví		Kpod						1,100
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m ³					2 090,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³					1 185,49
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-					0,85
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-			CZ-CC: 111		2,155
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-					1,116
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené								
xxxx								
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč					0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené	= CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i)	PK	-					0,00000
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm	S	0,24300	100	0,24300	1,00	0,24300
3	Stropy	s rovným podhledem jakékoliv	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha stanová	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
5	Krytina	osinkocementová	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,06400	100	0,06400	1,00	0,06400
8	Fasádní omítky	škrábaný břizolit	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnější obklady	sokl z lomového kamene nad 50 cm	P	0,00400	100	0,00400	0,46	0,00184
10	Vnitřní obklady	WC, kuchyně	S	0,02400	100	0,01600	1,00	0,01600
10a		koupelna	S	0,02400	100	0,00800	1,00	0,00800
11	Schody	teracové stupně, zábradlí ocelové	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
12	Dveře	dřevěné hladké a náplňové plné a prosklené	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
13	Okna	plastová (tříkomorová)	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Podlahy obytných místn.	dřevěné palubkové	S	0,02300	100	0,01840	1,00	0,01840
14a		laminátová plovoucí podlaha	S	0,02300	100	0,00460	1,00	0,00460
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, PVC, teraco	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400
16	Vytápění	ústřední s kotlem na plyn i tuhá paliva	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,02800	100	0,01400	1,00	0,01400
19a		rekonstrukce koupelny 2.NP	S	0,02800	100	0,01400	1,00	0,01400
20	Zdroj teplé vody	bojler (plyn)	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600
21	Instalace plynu	zaveden zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, WC	S	0,02900	100	0,01450	1,00	0,01450

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
23	Vybavení kuchyní	elektrický sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	vana ocelová,	S	0,05000	100	0,02500	1,00	0,02500
24a		umývadla, plastová vana	S	0,05000	100	0,02500	1,00	0,02500
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00400	100	0,00200	1,00	0,00200
25a		standartní splachovací	S	0,00400	100	0,00200	1,00	0,00200
26	Ostatní	digestoř	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,99784
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,99784
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K4 × K5 × Ki		Kč/m ³				3 820,09
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 × Ki × Kp	ZCU	Kč/m ³				4 263,22
Rok odhadu								2012
Rok pořízení								1973
Stáří			S	roků				39
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				41,02
Výchozí cena			CN	Kč				4 528 678,49
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				4 528 678,49
Odpočet na opotřebení		41,02 %	O	Kč				-1 857 663,92
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč				2 671 014,57
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				2 671 014,57
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			C_N	Kč				2 980 852,26
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)			CVB1	Kč	odpočet			-467 640,00
Věcné břemeno č. 2			CVB2	Kč	odpočet			0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti po odpočtu věcných břemen			C_N	Kč				2 513 212,26

Tabulka 26 – výpočet opotřebení analytickou metodou RD nový

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,04309	100	0,04309	0,04309	39	175	0,22286	0,96037
2	Zdivo	0,24353	100	0,24353	0,24353	39	140	0,27857	6,78391
3	Stropy	0,09320	100	0,09320	0,09320	39	140	0,27857	2,59631
4	Střecha	0,04209	100	0,04209	0,04209	39	110	0,35455	1,49233
5	Krytina	0,03006	100	0,03006	0,03006	39	60	0,65000	1,95422
6	Klempířské konstrukce	0,00702	100	0,00702	0,00702	39	60	0,65000	0,45599
7	Vnitřní omítky	0,06414	100	0,06414	0,06414	39	65	0,60000	3,84831
8	Fasádní omítky	0,03307	100	0,03307	0,03307	39	45	0,86667	2,86620
9	Vnější obklady	0,00184	100	0,00184	0,00184	39	45	0,86667	0,15981
10	Vnitřní obklady	0,01603	100	0,01603	0,01603	39	40	0,90000	1,44311
10a		0,00802	100	0,00802	0,00802	6	40	0,15000	0,12026
11	Schody	0,03908	100	0,03908	0,03908	39	140	0,27857	1,08877
12	Dveře	0,03407	100	0,03407	0,03407	39	65	0,60000	2,04442
13	Okna	0,05311	100	0,05311	0,05311	1	65	0,01538	0,08169
14	Podlahy obytných místn.	0,01844	100	0,01844	0,01844	39	50	0,78000	1,43830
14a		0,00461	100	0,00461	0,00461	6	50	0,12000	0,05532
15	Podlahy ostatních místn.	0,01403	100	0,01403	0,01403	39	50	0,78000	1,09436
16	Vytápění	0,04209	100	0,04209	0,04209	12	40	0,30000	1,26273
17	Elektroinstalace	0,04009	100	0,04009	0,04009	39	40	0,90000	3,60780
18	Bleskosvod	0,00501	100	0,00501	0,00501	39	40	0,90000	0,45097
19	Rozvod vody	0,01403	100	0,01403	0,01403	39	40	0,90000	1,26273
19a		0,01403	100	0,01403	0,01403	6	40	0,15000	0,21045
20	Zdroj teplé vody	0,01603	100	0,01603	0,01603	12	40	0,30000	0,48104
21	Instalace plynu	0,00501	100	0,00501	0,00501	12	40	0,30000	0,15032
22	Kanalizace	0,01453	100	0,01453	0,01453	39	45	0,86667	1,25939
22a		0,01453	100	0,01453	0,01453	6	45	0,13333	0,19375
23	Vybavení kuchyní	0,00501	100	0,00501	0,00501	12	40	0,30000	0,15032
24	Vnitřní vybavení	0,02505	100	0,02505	0,02505	39	45	0,86667	2,17136
24a		0,02505	100	0,02505	0,02505	6	45	0,13333	0,33405
25	Záchod	0,00200	100	0,00200	0,00200	39	45	0,86667	0,17371
25a		0,00200	100	0,00200	0,00200	6	45	0,13333	0,02672
26	Ostatní	0,03006	100	0,03006	0,03006	12	45	0,26667	0,80174
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou				41,02 %

Tabulka 27 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) RD nový

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)			Rodinný dům	
Použitá jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ				
Základní cena upravená bez K _p podle cenového předpisu		Kč/m ³		3 820,09
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)				1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/m ³		3 820,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně				odpovídá
Použitá jednotková cena		Kč/m ³		3 820,00
Výměra objektu		m ³		1 185,49
Výchozí cena		Kč		4 528 572,00
Stupeň dokončení stavby		%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč		4 528 572,00
Opotřeбенí	podle cenového předpisu	%	41,02	Kč
				-1 857 620,00
Časová cena	stavba v současném stavu			Kč
				2 670 952,00
Náklady na dokončení		Kč		0,00
Časová cena	stavba po předpokládaném dokončení			Kč
				2 670 952,00

Komentář k ocenění podle cenového předpisu RD nový

Rodinný dům, RD nový byl pro účely ocenění podle cenového předpisu uvažován jako stavba hlavní. Byl oceněn podle §5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

„§ 5

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

(1) *Cena rodinného domu⁶⁾, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³ nebo které patří k původní zemědělské usedlosti anebo jejichž základní indexovaná průměrná cena není uvedena v příloze č. 20a v tabulce č. 1 a cena rozestavěného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 6, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.*

(2) *Základní cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedená v příloze č. 6 se násobí koeficienty K₄, K₅, K_i a K_p podle vzorce*

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená,

ZC ... základní cena podle přílohy č. 6,

K₄ ... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n})$$

⁶⁾ § 2 písmeno a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

n..... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 3, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. b) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

Dále platí postup uvedený v § 3 odst. 3 písm. b).

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním resp. nadstandardním provedením.

K_5 ... koeficient polohový podle přílohy č. 14,

K_i ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

K_p ... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

(2) Je-li rodinný dům užíván i k jiným účelům než k bydlení v rozsahu, který nemění charakter jeho užívání, ocení se celá stavba jako rodinný dům. Jestliže dojde ke změně charakteru užívání, stavba se ocení podle § 3.

(3) Navazující hospodářské části, bez ohledu na to, zda jsou provozně nebo stavebně propojeny s obytnou částí, se ocení na základě skutečného účelu užití samostatně, přičemž obytná část, pokud splňuje kritéria rodinného domu, se ocení podle § 5. Koeficienty K_1 až K_4 se pro hospodářskou část stanoví zvlášť, nezávisle na obytné části.

(4) Při ocenění rekreační chalupy a rekreačního domku, pokud jejich část slouží k jiným účelům, se postupuje obdobně podle odstavců 3 a 4. Obestavěný prostor hospodářské části se do obestavěného prostoru rodinného domu nezapočítává.“ [5]

Podle přílohy č. 6 bylo zvoleno následující:

- rodinný dům se šikmou střechou
- konstrukce zděná
- podsklepený se dvěma nadzemními podlažími

Z toho vyplývá Typ D = základní cena za 1 m³ je stanovena na 1900 Kč.

K_{pod}

Koeficient vyjadřující náklady na účelové využití podkroví, v případě RD nový byl zvolen $K_{pod} = 1,1$, protože plocha podkroví přesahuje 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží a jedná se o RD s dvěma nadzemními podlažími.

K₅

Koeficient polohový, byl zvolen podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o obec jinde v tabulce č. 1 neuvedenou, byla zvolena položka ostatní obce pro níž je hodnota koeficientu $K_5 = 0,85$.

K_i

Koeficient změny cen staveb, byl zvolen podle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o rodinný dům jednobytový, byl tento objekt zaříděn jako budova jednobytová (CZ-CC 111), které náleží hodnota $K_i = 2,155$.

K_p

Koeficient prodejnosti, byl zvolen podle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o objekt, který se nachází v Olomouckém kraji a počet obyvatel v obci, ve které se nachází nepřesahuje 1000 obyvatel a jedná se o rodinný dům, $K_p = 1,116$.

K₄

Koeficient vybavení stavby, je počítán z tabulky uvedené výše. K_4 je posuzováno podle toho, jestli jednotlivé konstrukce splňují charakter standardního vybavení podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb., případně nesplňují, jsou tedy podstandardní a nebo předčí požadavky uvedené v příloze č. 6 a jsou tedy nadstandardní. U RD nový všechny konstrukce splňují charakter standardního vybavení podle přílohy č. 6, jen položka č. 9 sokl z lomového kamene je zaříděn jako podstandardní, protože v příloze č. 6 je jako standard uveden pouze

sokl z kabřince apod. Sokl z lomového kamene nemá řádnou povrchovou úpravu, proto byl zaříděn jako podstandardní.

Opotřebení

Pro výpočet opotřebení byla zvolena analytická metoda, protože byly k dispozici údaje o opravách a rekonstrukcích, které byly uvedeny v popisu výše, a podle těchto údajů bylo zvoleno opotřebení jednotlivých konstrukcí.

Věcné břemeno

Odpočet ceny věcného břemene v hodnotě 467 640 Kč. Cena věcného břemene byla převzata ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví. Byla stanovena na základě ročního užitku a na základě předpokládané doby dožití oprávněné osoby.

5.1.2 RD starý

Nepodsklepený, jednopodlažní, samostatně stojící rodinný dům, dům byl postaven v roce 1860, v roce 1965 byla zřízena koupelna a WC a keramické obklady v kuchyni a vyměněna elektroinstalace, v roce 1980 výměna střešní krytiny, dřevěných oken, a provedení vnějšího soklu z kabřince, v roce 1986 výměna vnitřních a vnějších dveří a podlah, v roce 1997 výměna klempířských konstrukcí, v roce 2000 byla provedena plynofikace domu.

Celkový popis objektu:

- Přípojky: plyn v ocelové trubce přiveden z nového RD (obecní), voda přivedena ze studny v ocelové trubce pomocí čerpadla z nového RD, kanalizace v plastové trubce o průměru 200 mm vedena pod příjezdovou komunikací mezi starým a novým RD (obecní), elektřina přivedena z rozvaděče z RD nový.
- Základové konstrukce: základové pasy z lomového kamene bez izolace proti zemní vlhkosti.
- Svislé konstrukce: zdivo smíšené o tl. 80 cm
- Stropní konstrukce: polospalné s rovným podhledem.
- Střešní konstrukce: sedlová, krov vázaný.
- Střešní krytina: osinkocementové šablony (eternit)
- Klempířské konstrukce: úplné z pozinkového plechu
- Vnitřní omítky: vápenné štukové
- Vnější omítky: vápenné hladké.
- Vnější obklady: keramický sokl, 20 cm.
- Vnitřní obklady: běžné keramické obklady v koupelně, WC a kuchyni.
- Schody: dřevěné zebr526ve (bez podstupnic)
- Okna: dřevěná dvojitá špaletové.
- Dveře: dřevěné hladké plné nebo prosklené, kovové zárubně.

- Podlahy obytných místností: 1. pokoj dřevěná prkna, 2. pokoj betonová mazanina s PVC.
- Podlahy ostatních místností: keramická dlažba nebo teraso.
- Vytápění: lokální topidla na plyn (vafky).
- Elektroinstalace: světelná a motorová.
- Bleskosvod: chybí
- Rozvod vody: rozvody studené vody.
- Zdroj teplé vody: chybí.
- Rozvod plynu: rozvod zemního plynu v ocelové trubce.
- Kanalizace: odkanalizování od všech zařizovacích předmětů.
- Vybavení kuchyní: elektrický sporák a sporák na tuhá paliva.
- Vnitřní vybavení: kovová vana a umyvadlo.
- Záchod: standardní splachovací.
- Ostatní vybavení: chybí

Dispozice:

- 1.NP: chodba, koupelna, WC, komora, kuchyně, spíž, dva pokoje, skladovací prostor přístupný ze dvora.
- Půdní prostor: skladovací místnosti.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Podrobný výpočet na výkrese č. 2.

Zastavěná plocha:

- 1NP = 167,04 m²

SUMA = 167,04 m²

Obestavěný prostor

- 1NP = 651,46 m³
- Zastřešení = 300,67 m³

SUMA = 952,13 m³

Tabulka 28 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu RD starý

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	A nepodsklepený			
Střecha					sklonitá	bez podkrovní		
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m ³	2 495,00		
Koeficient využití podkrovní				Kpod		1,120		
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m ³	2 794,40		
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³	952,13		
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	0,85		
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,155
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)			K _p	-	1,116		
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené						xxxx		
Požizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)				CK	Kč	0,00		
Podíl ceny konstrukce neuvedené	= CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i)			PK	-	0,00000		
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy z lomového kamene bez izolace	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
2	Zdivo	zdivo smíšené tl. 80 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	s rovným podhledem polospalné	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	osinkocementové šablony	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenné štukové, hladké	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	keramický sokl	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
10	Vnitřní obklady	běžné keramické obklady v koupelně, WC a kuchyni	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	schody dřevěné s dřevěnou schodnicí (strmé)	P	0,01000	100	0,01000	0,46	0,00460
12	Dveře	dřevěné hladké a náplňové plně a prosklené	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná dvojí špaletová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	PVC, dřevěná prkna	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, teraco	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	lokální topidla na plyn (vačky)	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené vody	P	0,03200	100	0,03200	0,46	0,01472
20	Zdroj teplé vody	chybí	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
21	Instalace plynu	zaveden zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	elektrický sporák a sporák na tuhá paliva	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	kovová vana a umyvadlo	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem						1,00000		0,84596
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)				K ₄	-			0,84596
Zákl. cena upravená bez Kp					Kč/m ³			4 330,17
Zákl. cena upravená s Kp				ZCU	Kč/m ³			4 832,47
Rok odhadu								2012

Rok pořízení				1860
Stáří	S	roků		152
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				analyticky
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		viz anal. výpočet
Opotřebení	O	%		79,70
Výchozí cena	CN	Kč		4 122 884,76
Stupeň dokončení stavby	D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč		4 122 884,76
Odpočet na opotřebení 79,70 %	O	Kč		-3 285 939,15
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč		836 945,61
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč		836 945,61
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč		934 031,30
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)	CVB1	Kč	odpočet	-6 370,00
Věcné břemeno č. 2	CVB2	Kč	odpočet	0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti po odpočtu věcných břemen	C_N	Kč		927 661,30
Náklady na dokončení (bez Kp)		Kč		0,00
C _N dokončené stavby, s Kp		Kč		927 661,30

Tabulka 29 – opotřebení analytickou metodou RD starý

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,04459	100	0,04459	0,04459	152	175	0,86857	3,87282
2	Zdivo	0,25060	100	0,25060	0,25060	152	140	0,90000	22,55427
3	Stropy	0,09339	100	0,09339	0,09339	152	140	0,90000	8,40465
4	Střecha	0,08629	100	0,08629	0,08629	152	110	0,90000	7,76633
5	Krytina	0,04019	100	0,04019	0,04019	32	60	0,53333	2,14351
6	Klempířské konstrukce	0,01064	100	0,01064	0,01064	15	60	0,25000	0,26597
7	Vnitřní omítky	0,06856	100	0,06856	0,06856	152	65	0,90000	6,17051
8	Fasádní omítky	0,03310	100	0,03310	0,03310	152	45	0,90000	2,97887
9	Vnější obklady	0,00591	100	0,00591	0,00591	32	45	0,71111	0,42029
10	Vnitřní obklady	0,02719	100	0,02719	0,02719	152	40	0,90000	2,44692
11	Schody	0,00544	100	0,00544	0,00544	152	140	0,90000	0,48938
12	Dveře	0,03783	100	0,03783	0,03783	26	65	0,40000	1,51307
13	Okna	0,06147	100	0,06147	0,06147	32	65	0,49231	3,02616
14	Podlahy obytných místn.	0,02601	100	0,02601	0,02601	26	50	0,52000	1,35231
15	Podlahy ostatních místn.	0,01182	100	0,01182	0,01182	26	50	0,52000	0,61469
16	Vytápění	0,02828	100	0,02828	0,02828	12	40	0,30000	0,84827
17	Elektroinstalace	0,05083	100	0,05083	0,05083	47	40	0,90000	4,57468
18	Bleskosvod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
19	Rozvod vody	0,01740	100	0,01740	0,01740	152	40	0,90000	1,56603
20	Zdroj teplé vody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
21	Instalace plynu	0,00591	100	0,00591	0,00591	12	40	0,30000	0,17731
22	Kanalizace	0,03664	100	0,03664	0,03664	47	45	0,90000	3,29803
23	Vybavení kuchyní	0,00591	100	0,00591	0,00591	47	40	0,90000	0,53194
24	Vnitřní vybavení	0,04847	100	0,04847	0,04847	47	45	0,90000	4,36190
25	Záchod	0,00355	100	0,00355	0,00355	47	45	0,90000	0,31917
26	Ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou				79,70 %

Tabulka 30 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) RD starý

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)		Rodinný dům	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/m ³	4 330,17
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)			1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/m ³	4 330,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena		Kč/m ³	4 330,00
Výměra objektu		m ³	952,13
Výchozí cena		Kč	4 122 723,00
Stupeň dokončení stavby		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	4 122 723,00
Opotřebení	podle cenového předpisu	%	79,70
		Kč	-3 285 810,00
Časová cena	stavba v současném stavu	Kč	836 913,00
Náklady na dokončení		Kč	0,00
Časová cena	stavba po předpokládaném dokončení	Kč	836 913,00

Komentář k ocenění podle cenového předpisu RD starý

Stejně jako RD nový, i RD starý byl pro účely ocenění podle cenového předpisu uvažován jako stavba hlavní. Jeho ocenění se tedy řídí stejnými předpisy, které byly uvedeny výše. Z toho vyplývá, že výpočet ceny bude u RD nový stejný jako u RD starý, až na pár výjimek uvedených níže.

Podle přílohy č. 6 bylo zvoleno následující:

- rodinný dům se šikmou střechou
- konstrukce zděná
- nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím

Z toho vyplývá Typ A = základní cena za 1 m³ je stanovena na 2495 Kč.

K₄ – koeficient vybavení stavby

U základů (položka 1) byl zvolen charakter podstandardního vybavení, protože standardem podle přílohy č. 6 jsou betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti a u starého RD jsou základové pasy provedeny z lomového kamene bez izolace.

U schodiště (položka 11) byl zvolen charakter podstandardního vybavení, protože se jedná o velmi strmé schodiště provedené z dřevěných stupnic a schodnic.

U vytápění (položka 16) byl zvolen charakter podstandardního vybavení, protože standardem podle přílohy č. 6 je ústřední vytápění za pomoci kotle a u starého RD je vytápění provedeno jako lokální na plyn (vafky).

U rozvodů vody (položka 19) byl zvolen charakter podstandardního vybavení, protože standardem podle přílohy č. 6 je rozvod teplé i studené vody a u starého RD je proveden rozvod pouze studené vody.

Věcné břemeno

Odpočet ceny věcného břemene v hodnotě 6 370 Kč. Cena věcného břemene byla převzata ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví. Byla stanovena na základě ročního užitku a na základě předpokládané doby dožití oprávněné osoby.

5.1.3 Hospodářská část starého RD

Jedná se o jednopodlažní zděnou hospodářskou budovu. Stavební úpravy: v roce 1962 výměna podlah, v roce 1965 provedena elektroinstalace, v roce 1972 byly vyměněny klempířské konstrukce (pozinkové plechy), v roce 1980 byla vyměněna střešní krytina (osinkocementové šablony) a okna, v roce 1986 výměna dveří.

Celkový popis objektu:

- Základové konstrukce: základové pasy z lomového kamene bez izolace proti zemní vlhkosti.
- Svislé konstrukce: zdivo smíšené o tl. 50 cm
- Stropní konstrukce: klenby do I profilů.
- Střešní konstrukce: sedlová, vázaný krov, neumožňuje podkroví
- Střešní krytina: osinkocementové šablony (eternit)
- Klempířské konstrukce: z pozinkového plechu (podstandart)
- Omítky: vápenné štukové popraskané a opadající.
- Okna: dřevěné špaletové.
- Dveře: dřevěné hladké plné.
- Podlahy: keramická dlažba nebo betonová mazanina, chlív cihly na plocho.
- Elektroinstalace: světelná.

Dispozice:

prádelna, chlív.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Obestavěný prostor hospodářské části starého RD je 459,55 m³ a zastavěná plocha je 91 m². Podrobnější výpočet je uveden na výkrese č. 3.

Tabulka 31 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu hospodářská část starého RD

Výpočet ceny		VS (hospodářská část RD starý) C						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN12								
Vedlejší stavba podle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky č.3/2008 Sb.				typ	A	zděná	nepodsklepená	
Střecha						sklonitá	podkroví nezřízeno	
Rok odhadu							2012	
Rok pořízení resp. kolaudace							1860	
Stáří				S	roků		152	
Základní cena dle typu z příl. č. 8 vyhlášky				ZC'	Kč/m ³		1 250,00	
Koeficient využití podkroví				Kpod			1,00	
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod				ZC	Kč/m ³		1 250,00	
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³		459,55	
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)				K ₅	-		0,85	
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC 1274	2,103	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)				K _p			1,116	
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené							xxxx	
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)				CK	Kč		0,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i)				PK	-		0,00000	
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy z lomového kamene bez izolace	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	smíšené zdivo tl. 50 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	klenby do I profilů	S	0,19300	100	0,19300	1,00	0,19300
4	Krov	vázaný krov, sedlová střecha	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
5	Krytina	osinkocemnetové šablony (eternit)	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
6	Klempířské práce	z pozinkového plechu	P	0,01900	100	0,01900	0,46	0,00874
7	Úprava povrchů	vápenné štukové (popraskané a opadající)	P	0,04900	100	0,04900	0,46	0,02254
8	Schodiště	chybí	C	0,03800	100	0,03800	0,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné hladké plné	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
10	Okna	dřevěná špaletová	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
11	Podlahy	keramická dlažba, betonová mazanina, chlív cihly na plocho	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná	P	0,04900	100	0,04900	0,46	0,02254
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,89882
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,89882
Zákl. cena upravená bez K _p		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				2 008,36
Zákl. cena upravená s K _p		ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p	ZCU	Kč/m ³				2 241,33
Rok odhadu							2012	
Rok pořízení							1860	
Stáří				S	roků		152	
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)							analyticky	
Celková předpokládaná životnost				Z	roků		viz anal. výpočet	
Opotřebení				O	%		80,97	
Výchozí cena				CN	Kč		922 941,84	
Stupeň dokončení stavby				D	%		100,00	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				CND	Kč		922 941,84	
Odpočet na opotřebení 80,97 %				O	Kč		-747 306,01	
Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p					Kč		175 635,83	

Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	175 635,83
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	196 009,59
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		<i>CVB1</i>	Kč	odpočet -1 113,84
Věcné břemeno č. 2		<i>CVB2</i>	Kč	odpočet 0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti po odpočtu věcných břemen		C_N	Kč	194 895,75
Náklady na dokončení (bez Kp)		dle cen. předpisu		0,00
Cena dokončené stavby (s Kp)			Kč	194 895,75

Tabulka 32 – opotřebení analytickou metodou hospodářská část starého RD

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,06898	100	0,06898	0,06898	152	175	0,86857	5,99134
2	Obvodové stěny	0,33822	100	0,33822	0,33822	152	140	0,90000	30,43991
3	Stropy	0,21473	100	0,21473	0,21473	152	140	0,90000	19,32534
4	Krov	0,12016	100	0,12016	0,12016	152	140	0,90000	10,81418
5	Krytina	0,07677	100	0,07677	0,07677	32	110	0,29091	2,23324
6	Klempířské práce	0,00972	100	0,00972	0,00972	40	60	0,66667	0,64826
7	Úprava povrchů	0,02508	100	0,02508	0,02508	152	55	0,90000	2,25696
8	Schodiště	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
9	Dveře	0,03449	100	0,03449	0,03449	26	140	0,18571	0,64051
10	Okna	0,01113	100	0,01113	0,01113	32	65	0,49231	0,54773
11	Podlahy	0,07565	100	0,07565	0,07565	50	65	0,76923	5,81959
22	Elektroinstalace	0,02508	100	0,02508	0,02508	47	45	0,90000	2,25696
23	Neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou				80,97 %

Tabulka 33 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) hospodářská část RD

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)			VS (hospodářská část RD starý) C		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ					
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu			Kč/m ³	2 008,36	
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)				1,000	
Jednotková cena po přepočtu indexy			Kč/m ³	2 008,00	
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně				odpovídá	
Použitá jednotková cena			Kč/m ³	2 008,00	
Výměra objektu			m ³	459,55	
Výchozí cena			Kč	922 776,00	
Stupeň dokončení stavby			%	100,00	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			Kč	922 776,00	
Opotřebení podle cenového předpisu		%	80,97	Kč	-747 172,00
Časová cena stavba v současném stavu			Kč	175 604,00	
Náklady na dokončení dle úrovně ČČ			Kč	0,00	
Časová cena po ev. předpokl. dokončení			Kč	175 604,00	

Komentář k ocenění podle cenového předpisu hospodářská část starého RD

Hospodářská část byla oceněna jako stavba vedlejší podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 7 a podle přílohy č. 8 této vyhlášky, protože tvoří příslušenství stavby hlavní (RD starý).

„§ 7

Vedlejší stavba

(1) Cena vedlejší stavby, kromě té, která tvoří příslušenství ke stavbě oceňované porovnávacím způsobem a je zahrnuta v její ceně, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 8, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.

(2) Základní cena vedlejší stavby uvedená v příloze č. 8 se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená,

ZC ... základní cena podle přílohy č. 8,

K_4 ... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n})$$

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

\underline{n} ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 5, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. b) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

Dále platí postup uvedený v § 3 odst. 3 písm. b).

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním resp. nadstandardním provedením.

K_5 ... koeficient polohový podle přílohy č. 14,

K_i ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

K_p ... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.“ [5]

Podle přílohy č. 8 bylo zvoleno následující:

- svislá nosná konstrukce zděná v tl. nad 15 cm
- nepodsklepená stavba

Z toho vyplývá Typ I – A, B = základní cena za 1 m³ je stanovena na 1250 Kč.

K_{pod}

Koeficient vyjadřující náklady na účelové využití podkroví, v případě hospodářské části starého RD byl zvolen $K_{pod} = 1$, protože u této stavby vzhledem k výšce půdního prostoru (1,7 m), není možné bez větších stavebních úprav předělat půdní prostor na plně využitelný prostor podkroví.

K₅

Koeficient polohový, byl zvolen podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o obec jinde v tabulce č. 1 neuvedenou, byla zvolena položka ostatní obce pro níž je hodnota koeficientu $K_5 = 0,85$.

K_i

Koeficient změny cen staveb, byl zvolen podle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o vedlejší stavbu, byl tento objekt zatříděn jako budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené (CZ-CC 1274), které náleží hodnota $K_i = 2,103$.

K_p

Koeficient prodejnosti, byl zvolen podle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o objekt, který tvoří příslušenství stavby hlavní (RD starý), koeficient K_p byl zvolen stejný jako u stavby hlavní. Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 44, odstavec 3.

K₄

Koeficient vybavení stavby, je počítán z tabulky uvedené výše. K_4 je posuzováno podle toho, jestli jednotlivé konstrukce splňují charakter standardního vybavení podle přílohy č. 8 vyhlášky č. 3/2008 Sb., případně nesplňují, jsou tedy podstandardní a nebo předčí požadavky uvedené v příloze č. 8 a jsou tedy nadstandardní. U hospodářské části RD starý byly vyhodnoceny tyto podstandardní konstrukce:

- klempířské konstrukce z pozinkového plechu, což by odpovídalo standardnímu vybavení podle přílohy č. 8, ale klempířské konstrukce u tohoto objektu jsou velmi zanedbané, bez údržby a je na nich patrná koroze.
- úprava povrchů, venkovní i vnitřní omítky vykazují známky velkého opotřebení vlivem stáří a zanedbané údržby. Standardem podle přílohy č. 8 jsou jakékoli omítky, ale opotřebení bylo shledáno tak závažným, že byl zvolen podstandard.
- elektroinstalace je u tohoto objektu pouze světelná, přičemž příloha č. 8 určuje jako standard světelnou i motorovou elektroinstalaci.

Opotřebení

Pro výpočet opotřebení byla zvolena analytická metoda, protože byly k dispozici údaje o opravách a rekonstrukcích, které byly uvedeny v popisu výše, a podle těchto údajů bylo zvoleno opotřebení jednotlivých konstrukcí.

Věcné břemeno

Odpočet ceny věcného břemene v hodnotě 1113,84 Kč. Cena věcného břemene byla převzata ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví. Byla stanovena na základě ročního užitku a na základě doby dožití oprávněné osoby.

5.1.4 Garáž

Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní zděnou garáž, která byla v roce 2006 přestavěna z hospodářského objektu. V roce 2006 byly rekonstruovány všechny konstrukce, kromě konstrukcí hlavních (základy, obvodové stěny, stropy, krov).

Celkový popis objektu:

- Základové konstrukce: základové pasy z lomového kamene bez izolace proti zemní vlhkosti.
- Svislé konstrukce: zděné z pálených cihel o tl. 45 cm.
- Stropní konstrukce: nespalná s rovným podhledem.
- Střešní konstrukce: sedlová.
- Střešní krytina: vlnitá krytina onduline.
- Klempířské konstrukce: úplné z pozinkového plechu
- Vnitřní omítky: vápenné štukové
- Vnější omítky: vápenné hladké.
- Okna: luxfery.
- Dveře: chybí
- Vrata: plechová dvojkřídlá.
- Podlahy: betonová mazanina.
- Elektroinstalace: světelná

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Obestavěný prostor garáže je 136,25 m³ a zastavěná plocha je 24,1 m². Podrobnější výpočet je uveden na výkrese č. 3.

Tabulka 34 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu garáž

Výpočet ceny		Garáž D						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN12								
Garáž podle § 8 a přílohy č. 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	A	zděná	nepodsklepená	
Střecha						sklonitá	podkroví nezřízeno	
Rok odhadu								2012
Rok pořízení resp. kolaudace								1860
Stáří		S	roků					152
Základní cena	dle typu z příl. č. 9 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³					1 375,00
Koeficient využití podkroví		Kpod						1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod	ZC	Kč/m ³					1 375,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³					136,25
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	Ks	-					0,85
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38, dle CZ-CC)	Ki	-			CZ-CC 1274		2,103
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp						1,116
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené								xxxx
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč					0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené	= CK/(ZC×OP×K5×Ki)	PK	-					0,00000
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy z lomového kamene bez izolace	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Obvodové stěny	zděné z cpp tl. 45 cm	S	0,28900	100	0,28900	1,00	0,28900
3	Stropy	nespalné s rovným podhledem	S	0,19100	100	0,19100	1,00	0,19100
4	Krov	vázaný krov, sedlový	S	0,10000	100	0,10000	1,00	0,10000
5	Krytina	vlnitá krytina onduline	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úpravy povrchů	vápenné hladké omítky	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
8	Dveře	chybí	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
9	Okna	luxfery	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
10	Vrata	plechová dvojkřídla	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
11	Podlahy	betonová mazanina	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,97700
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K4	-					0,97700
Zákl. cena upravená bez Kp	ZC × K4 × K5 × Ki		Kč/m ³					2 401,35
Zákl. cena upravená s Kp	ZC x K4 x K5 × Ki × Kp	ZCU	Kč/m ³					2 679,91
Rok odhadu								2012
Rok pořízení								1860
Stáří		S	roků					152
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)							analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků					viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%					61,96
Výchozí cena		CN	Kč					327 183,94
Stupeň dokončení stavby		D	%					100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč					327 183,94
Odpočet na opotřebení	61,96 %	O	Kč					-202 723,17
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč					124 460,77
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								
ne								

Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	124 460,77
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		<i>C_N</i>	Kč	138 898,22
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		<i>CVB1</i>	Kč	odpočet -294,98
Věcné břemeno č. 2		<i>CVB2</i>	Kč	odpočet 0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti po odpočtu věcných břemen		<i>C_N</i>	Kč	138 603,24
Náklady na dokončení (bez Kp)		dle cen. předpisu	Kč	0,00
Cena dokončené stavby (s Kp)			Kč	138 603,24

Tabulka 35 – opotřebení analytickou metodou garáž

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,06141	100	0,06141	0,06141	152	175	0,86857	5,33411
2	Obvodové stěny	0,29580	100	0,29580	0,29580	152	140	0,90000	26,62232
3	Stropy	0,19550	100	0,19550	0,19550	152	140	0,90000	17,59468
4	Krov	0,10235	100	0,10235	0,10235	152	140	0,90000	9,21187
5	Krytina	0,06960	100	0,06960	0,06960	6	110	0,05455	0,37967
6	Klempířské konstrukce	0,01945	100	0,01945	0,01945	6	60	0,10000	0,19447
7	Úpravy povrchů	0,05220	100	0,05220	0,05220	6	55	0,10909	0,56946
8	Dveře	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
9	Okna	0,01331	100	0,01331	0,01331	6	140	0,04286	0,05703
10	Vrata	0,06141	100	0,06141	0,06141	6	65	0,09231	0,56690
11	Podlahy	0,06960	100	0,06960	0,06960	6	65	0,09231	0,64249
12	Elektroinstalace	0,05937	100	0,05937	0,05937	6	45	0,13333	0,79152
13	Neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou				61,96 %

Tabulka 36 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) garáž

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)			Garáž D		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ					
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu			Kč/m ³	2 401,35	
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)				1,000	
Jednotková cena po přepočtu indexy			Kč/m ³	2 401,00	
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně				odpovídá	
Použitá jednotková cena			Kč/m ³	2 401,00	
Výměra objektu			m ³	136,25	
Výchozí cena			Kč	327 136,00	
Stupeň dokončení stavby			%	100,00	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			Kč	327 136,00	
Opotřebení podle cenového předpisu		%	61,96	Kč	-202 693,00
Časová cena stavba v současném stavu			Kč	124 443,00	
Náklady na dokončení dle úrovně CČ			Kč	0,00	
Časová cena po ev. předpokl. dokončení			Kč	124 443,00	

Komentář k ocenění podle cenového předpisu garáž

Podle přílohy č. 9 bylo zvoleno následující:

- svislá nosná konstrukce zděná v tl. nad 15 cm
- nepodsklepená stavba

Z toho vyplývá Typ I – A, B = základní cena za 1 m³ je stanovena na 1375 Kč.

K_{pod}

Koeficient vyjadřující náklady na účelové využití podkroví, v případě garáže byl zvolen $K_{\text{pod}} = 1$, protože u této stavby vzhledem k tomu k čemu je daný objekt využíván, se nedá předpokládat praktické využití podkroví, i když by to jeho rozměry umožňovaly.

K₅

Koeficient polohový, byl zvolen podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o obec jinde v tabulce č. 1 neuvedenou, byla zvolena položka ostatní obce pro níž je hodnota koeficientu $K_5 = 0,85$.

K_i

Koeficient změny cen staveb, byl zvolen podle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o stavbu tvořící příslušenství ke stavbě hlavní (RD starý), byl tento objekt zatříděn jako budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené (CZ-CC 1274), které náleží hodnota $K_i = 2,103$.

K_p

Koeficient prodejnosti, byl zvolen podle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o objekt, který tvoří příslušenství stavby hlavní (RD starý), koeficient K_p byl zvolen stejný jako u stavby hlavní. Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 44, odstavec 3.

K₄

Koeficient vybavení stavby, je počítán z tabulky uvedené výše. K_4 je posuzováno podle toho, jestli jednotlivé konstrukce splňují charakter standardního vybavení podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb., případně nesplňují, jsou tedy podstandardní a nebo předčí

požadavky uvedené v příloze č. 9 a jsou tedy nadstandardní. U garáže nebyly vyhodnoceny žádné podstandardní konstrukce.

Opotřebení

Pro výpočet opotřebení byla zvolena analytická metoda, protože byly k dispozici údaje o opravách a rekonstrukcích, které byly uvedeny v popisu výše, a podle těchto údajů bylo zvoleno opotřebení jednotlivých konstrukcí.

Věcné břemeno

Odpočet ceny věcného břemene v hodnotě 294,98 Kč. Cena věcného břemene byla převzata ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví. Byla stanovena na základě ročního užitku a na základě doby dožití oprávněné osoby.

5.1.5 Chlív

Jedná se o jednopodlažní zděnou hospodářskou budovu. Stavební úpravy: v roce 2006 byla vyměněna střešní krytina a klempířské konstrukce.

Celkový popis objektu:

- Základové konstrukce: základové pasy z lomového kamene bez izolace proti zemní vlhkosti.
- Svislé konstrukce: zděné tl. 50 cm.
- Stropní konstrukce: dřevěná povalová.
- Střešní konstrukce: pultová.
- Střešní krytina: vlnitá krytina odnduline na laťování.
- Klempířské konstrukce: jen žlab a svod.
- Omítky: vápenné hladké.
- Okna: kovové jednoduché.
- Dveře: vnější jsou dřevěné svlakové, dřevěné rámové a hladké plné.
- Podlahy: cihly na plocho.

Dispozice:

sklad paliva, 2 x chlív.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Obestavěný prostor chlíva je 181,21 m³ a zastavěná plocha je 29,3 m². Podrobnější výpočet je uveden na výkrese č. 3.

Tabulka 37 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu chlév

Výpočet ceny		VS (chlév) E						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN12								
Vedlejší stavba podle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky č.3/2008 Sb.				typ	A	zděná	nepodsklepená	
Střecha						sklonitá	podkroví nezřízeno	
Rok odhadu								2012
Rok pořízení resp. kolaudace								1860
Stáří		S	roků					152
Základní cena	dle typu z příl. č. 8 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³					1 250,00
Koeficient využití podkroví		Kpod						1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod	ZC	Kč/m ³					1 250,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³					181,21
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-					0,85
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38, dle CZ-CC)	Ki	-			CZ-CC 1274		2,103
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp						1,116
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené								xxxx
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)			CK	Kč				0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×OP×K ₅ ×Ki)			PK	-				0,00000
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy z lomového kamene bez izolace	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	zděné tl. 50 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	dřevěné povalové	S	0,19300	100	0,19300	1,00	0,19300
4	Krov	dřevěný vázaný, pultová střecha	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
5	Krytina	vlnitá krytina onduline	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
6	Klempířské práce	žláby, svody z pozinkovaného plechu	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úprava povrchů	vápenné hladké	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
8	Schodiště	chybí	C	0,03800	100	0,03800	0,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné svlakové	P	0,03100	100	0,03100	0,46	0,01426
10	Okna	kovové jednoduché	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
11	Podlahy	cihly na plocho	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	chybí	C	0,04900	100	0,04900	0,00	0,00000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,89626
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,89626
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × Ki		Kč/m ³				2 002,64
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ × Ki × Kp	ZCU	Kč/m ³				2 234,95
Rok odhadu								2012
Rok pořízení								1860
Stáří		S	roků					152
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				80
Opotřebení			O	%				85,00
Výchozí cena			CN	Kč				362 898,39
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				362 898,39
Odpočet na opotřebení		85,00 %	O	Kč				-308 463,63
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč				54 434,76
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne

Snižení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	54 434,76
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	60 749,19
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		<i>CVB1</i>	Kč	odpočet -358,63
Věcné břemeno č. 2		<i>CVB2</i>	Kč	odpočet 0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti po odpočtu věcných břemen		C_N	Kč	60 390,56
Náklady na dokončení (bez Kp) dle cen. předpisu			Kč	0,00
Cena dokončené stavby (s Kp)			Kč	60 390,56

Tabulka 38 – opotřebení analytickou metodou chlév

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,06918	100	0,06918	0,06918	152	175	0,86857	6,00845
2	Obvodové stěny	0,33919	100	0,33919	0,33919	152	140	0,90000	30,52686
3	Stropy	0,21534	100	0,21534	0,21534	152	140	0,90000	19,38054
4	Krov	0,12050	100	0,12050	0,12050	152	140	0,90000	10,84506
5	Krytina	0,07699	100	0,07699	0,07699	6	110	0,05455	0,41996
6	Klempířské práce	0,02120	100	0,02120	0,02120	6	60	0,10000	0,21199
7	Úprava povrchů	0,05467	100	0,05467	0,05467	152	55	0,90000	4,92044
8	Schodiště	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
9	Dveře	0,01591	100	0,01591	0,01591	152	140	0,90000	1,43195
10	Okna	0,01116	100	0,01116	0,01116	152	65	0,90000	1,00418
11	Podlahy	0,07587	100	0,07587	0,07587	152	65	0,90000	6,82837
22	Elektroinstalace	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
23	Neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou				81,58 %

Tabulka 39 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) chlév

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)		VS (chlév) E	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/m ³	2 002,64
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)			1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/m ³	2 003,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena		Kč/m ³	2 003,00
Výměra objektu		m ³	181,21
Výchozí cena		Kč	362 964,00
Stupeň dokončení stavby		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	362 964,00
Opotřebení	podle cenového předpisu	%	85,00
Časová cena	stavba v současném stavu	Kč	54 445,00
Náklady na dokončení	dle úrovně CČ	Kč	0,00
Časová cena	po ev. předpokl. dokončení	Kč	54 445,00

Komentář k ocenění podle cenového předpisu hospodářská část starého RD

Chlív byl oceněn jako stavba vedlejší podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 7 a podle přílohy č. 8 této vyhlášky, protože tvoří příslušenství stavby hlavní (RD starý).

Podle přílohy č. 8 bylo zvoleno následující:

- svislá nosná konstrukce zděná v tl. nad 15 cm
- nepodsklepená stavba

Z toho vyplývá Typ I – A, B = základní cena za 1 m³ je stanovena na 1250 Kč.

K_{pod}

Koeficient vyjadřující náklady na účelové využití podkroví, v případě chlěva byl zvolen $K_{pod} = 1$, protože u této stavby vzhledem k tvaru střešní konstrukce (pultová), není možné bez větších stavebních úprav předělat půdní prostor na plně využitelný prostor podkroví a také vzhledem k charakteru užívání tohoto objektu je z praktického hlediska nemyslitelné, že by bylo účelné zde budovat podkroví.

K₅

Koeficient polohový, byl zvolen podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o obec jinde v tabulce č. 1 neuvedenou, byla zvolena položka ostatní obce pro níž je hodnota koeficientu $K_5 = 0,85$.

K_i

Koeficient změny cen staveb, byl zvolen podle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o vedlejší stavbu, byl tento objekt zatříděn jako budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené (CZ-CC 1274), které náleží hodnota $K_i = 2,103$.

K_p

Koeficient prodejnosti, byl zvolen podle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o objekt, který tvoří příslušenství stavby hlavní (RD starý), koeficient K_p byl zvolen stejný jako u stavby hlavní. Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 44, odstavec 3.

K4

Koeficient vybavení stavby, je počítán z tabulky uvedené výše. K_4 je posuzováno podle toho, jestli jednotlivé konstrukce splňují charakter standardního vybavení podle přílohy č. 8 vyhlášky č. 3/2008 Sb., případně nesplňují, jsou tedy podstandardní a nebo předčí požadavky uvedené v příloze č. 8 a jsou tedy nadstandardní. U chléva byly vyhodnoceny tyto podstandardní konstrukce:

- dveře dřevěné svlakové, přičemž standardem podle přílohy č. 8 jsou dveře dřevěné nebo kovové a je zde výslovně uvedeno, že jako standardní dveře nemohou být uvažovány dveře svlakové.

Opotřebení

Pro výpočet opotřebení byla zvolena analytická metoda, protože byly k dispozici údaje o opravách a rekonstrukcích, které byly uvedeny v popisu výše, a podle těchto údajů bylo zvoleno opotřebení jednotlivých konstrukcí.

Věcné břemeno

Odpočet ceny věcného břemene v hodnotě 358,63 Kč. Cena věcného břemene byla převzata ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví. Byla stanovena na základě ročního užítku a na základě doby dožití oprávněné osoby.

5.1.6 Stodola 1

Jedná se o zděnou, nepodsklepenou jednopodlažní stodolu. Stavební úpravy: v roce 1972 byly vyměněny klempířské konstrukce, v roce 1977 byly vyměněny vrata, okna a vybetonována podlaha v pravé části stodoly, v roce 1980 byla vyměněna střešní krytina.

Celkový popis objektu:

- Základové konstrukce: základové pasy z lomového kamene bez izolace proti zemní vlhkosti.
- Svislé konstrukce: cihly pálené plné a tvárnice o celkové tl. 60 cm.
- Stropní konstrukce: levá část není, pravá část dřevěný trámový s podbitím z prken.
- Střešní konstrukce: sedlová, krov dřevěný s bedněním.
- Střešní krytina: osinkocementové šablony (eternit).
- Klempířské konstrukce: jen žlab a svod a oplechování štítu (standart).
- Vnější omítky: do dvora vápenné hladké, do zahrady hrubá jednovrstvá (špryc)
- Schody: chybí.
- Okna: jedno ze skleněných tvárnic.
- Dveře: chybí.
- Vrata: 2 x dřevěná do dvora, 1 x plechová dvoukřídlá do zahrady.
- Podlahy: levá část udusaná hlína, pravá část betonová mazanina
- Elektroinstalace: chybí.

Dispozice:

garáž a sklad.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Obestavěný prostor stodoly 1 je 901,45 m³ a zastavěná plocha je 162,41 m². Podrobnější výpočet je uveden na výkrese č. 3.

Tabulka 40 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu stodola 1

Výpočet ceny - hala		Hala (stodola 1) F		Ocenění podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb.					
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 3, příloha č. 3)				Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12					
Hala podle § 3 a přílohy č. 3		budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)		typ	K	CZ-CC 12712			
Základní cena		dle typu z přílohy č. 3 vyhlášky		ZC	Kč/m ³	1 468,00			
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³	901,45			
Průměrná výška podlaží				PVP	m	7,10			
Průměrná zastavěná plocha podlaží				PZP	m ²	162,41			
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 4 vyhlášky)		K ₁	zděné	1,075			
Koeficient zastavěné plochy		(= 0,92 + 6,60 / PZP)		K ₂	-	0,96064			
Koeficient výšky podlaží		(= 0,30 + 2,80 / PVP, min. 0,60)		K ₃	-	0,69437			
Koeficient polohový		(příloha č. 14 vyhlášky)		K ₅	-	0,85			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38 vyhlášky)		K _i	-	2,183			
Koeficient prodejnosti		(příloha č. 39 vyhlášky)		K _p	-	0,415			
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené						xxxx			
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)				CK	Kč	0,00			
Podíl ceny konstrukce neuvedené				= CPK/(ZC×OP×K ₁ ×K ₂ ×K ₃ ×K ₅ ×K _i)		PK	-	0,00000	
Koeficient vybavení stavby		výpočet (S = standardní provedení, P = podstandardní, N = nadstandardní, C = chybí)							
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př. 15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	základové pasy z lomového kamene bez izolace	P	0,12300	100	0,12300	0,46	0,05658	
2	Svislé konstrukce	zděné z CPP a tvárnice tl. 60 cm	S	0,29800	100	0,29800	1,00	0,29800	
3	Stropy	z části s rovným podhledem	P	0,09100	100	0,09100	0,46	0,04186	
4	Krov, střecha	vázaný krov	S	0,11200	100	0,11200	1,00	0,11200	
5	Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700	
7	Úprava vnitř. povrchů	chybí	C	0,06000	100	0,06000	0,00	0,00000	
8	Úprava vněj. povrchů	z jedné strany vápenné hladké, z druhé hrubá jednovrstvá (špryc)	P	0,03200	100	0,03200	0,46	0,01472	
9	Vnitřní obklady keram.	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
10	Schody	chybí	C	0,00700	100	0,00700	0,00	0,00000	
11	Dveře	chybí	C	0,02100	100	0,02100	0,00	0,00000	
12	Vrata	2x dřevěná do dvora, 1x plechová dvoukřídlá do zahrady	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400	
13	Okna	skleněné tvárnice	S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400	
14	Povrchy podlah	udusaná hlína (levá část)	P	0,04900	50	0,02450	0,46	0,01127	
14a		betonová mazanina (pravá část)	S	0,04900	50	0,02450	1,00	0,02450	
15	Vytápění	bez temperování	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
16	Elektroinstalace	chybí	C	0,04800	100	0,04800	0,00	0,00000	
17	Bleskosvod	chybí	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000	
18	Vnitřní vodovod	bez rozvodu vody	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
19	Vnitřní kanalizace	bez kanalizace	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
21	Ohřev vody	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
23	Vnitřní hyg. vybavení	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
24	Výtahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
25	Ostatní	chybí	C	0,05200	100	0,05200	0,00	0,00000	

26	Konstrukce neuvezené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,66193
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,66193
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x Ki		Kč/m ³				1 292,92
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x Ki x Kp	ZCU	Kč/m ³				536,56
Rok odhadu								2012
Rok pořízení								1860
Stáří			S	roků				152
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení stavby			O	%				84,76
Výchozí cena stavby			CN	Kč				1 165 502,73
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				1 165 502,73
Odpočet na opotřebení stavby		84,76 %	O	Kč				-987 880,11
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč				177 622,62
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 21 odst. 1), bez Kp				Kč				0,00
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez Kp				Kč				177 622,62
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				177 622,62
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			C_N	Kč				73 713,39
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)			<i>CVB1</i>	Kč	odpočet			-11 033,75
Věcné břemeno č. 2			<i>CVB2</i>	Kč	odpočet			0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti po odpočtu věcných břemen			C_N	Kč				62 679,64
Náklady na dokončení stavby (bez Kp)				Kč				0,00
Cena dokončené stavby vč. ev. technol. zařízení, s Kp				Kč				62 679,64

Tabulka 41 – opotřebení analytickou metodou stodola 1

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,08548	100	0,08548	0,08548	152	175	0,86857	7,42430
2	Svislé konstrukce	0,45020	100	0,45020	0,45020	152	140	0,90000	40,51788
3	Stropy	0,06324	100	0,06324	0,06324	152	140	0,90000	5,69154
4	Krov, střecha	0,16920	100	0,16920	0,16920	152	110	0,90000	15,22820
5	Krytiny střech	0,04230	100	0,04230	0,04230	32	60	0,53333	2,25601
6	Klempířské konstrukce	0,01058	100	0,01058	0,01058	40	55	0,72727	0,76910
7	Úprava vnitř. povrchů	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	65	0,00000	0,00000
8	Úprava vněj. povrchů	0,02224	100	0,02224	0,02224	152	45	0,90000	2,00142
9	Vnitřní obklady keram.	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
10	Schody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	140	0,00000	0,00000
11	Dveře	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	65	0,00000	0,00000
12	Vrata	0,03626	100	0,03626	0,03626	35	40	0,87500	3,17254
13	Okna	0,06647	100	0,06647	0,06647	35	65	0,53846	3,57927
14	Povrchy podlah	0,01703	100	0,01703	0,01703	152	50	0,90000	1,53234
14a		0,03701	100	0,03701	0,03701	35	50	0,70000	2,59091
15	Vytápění	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
16	Elektroinstalace	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
17	Bleskosvod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
18	Vnitřní vodovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
20	Vnitřní plynovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
21	Ohřev vody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
22	Vybavení kuchyní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	25	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
24	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou				84,76 %

Tabulka 42 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) stodola 1

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)		Hala (stodola 1) F	
Použitá jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Základní cena upravená bez K _p podle cenového předpisu		Kč/m ³	1 292,92
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)			1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/m ³	1 293,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena		Kč/m ³	1 293,00
Výměra objektu		m ³	901,45
Výchozí cena		Kč	1 165 575,00
Stupeň dokončení stavby		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	1 165 575,00
Opotřebení	podle cenového předpisu	84,76 %	Kč
			-987 941,00
Časová cena	stavba v současném stavu	Kč	177 634,00
Náklady na dokončení		Kč	0,00
Časová cena	stavba po předpokládaném dokončení	Kč	177 634,00

Komentář k ocenění podle cenového předpisu stodola 1

Stodola 1 byla oceněna jako hala podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 2, § 3 a podle přílohy č. 3 této vyhlášky.

„§ 2

Vymezení pojmů

Pro účely této vyhlášky se rozumí:

- a) halou stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby; za svislé konstrukce vymežující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m; zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m²,

§ 3

Budova a hala

(1) Jako budova a hala se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 4 až § 11.

(2) Cena budovy a haly se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle odstavce 3.

(3) Základní cena budovy a haly uvedená v přílohách č. 2 a 3 se násobí koeficienty K₁ až K₅, K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená,

ZC ... základní cena podle přílohy č. 2 nebo č. 3,

K₁ ... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4,

K₂ ... koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP},$$

kde

0,92 a 6,60 jsou konstanty,

PZP ... průměrná zastavěná plocha v m²

K₃ ... koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \text{ pro budovy,}$$

$$K_3 = \frac{2,80}{v} + 0,30 \text{ pro haly, ne však méně než } 0,60,$$

kde

v ... je průměrná výška podlaží v metrech,

2,10; 2,80; 0,30 a 0,60 jsou konstanty,

K₄ ... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n}),$$

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

n ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 1 pro budovy a v tabulce č. 2 pro haly, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením zjištěných z uvedených tabulek.

Dále platí, že

- a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8

písm. a) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění,

- b) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 15, vynásobí se její objemový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním resp. nadstandardním provedením;

K_5 ... koeficient polohový podle přílohy č. 14,

K_i ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

K_p ... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

(4) Podzemní budova a podzemní hala se oceňuje podle § 17.“ [5]

Podle přílohy č. 3 bylo zvoleno následující:

- účel a užití haly: budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Z toho vyplývá Typ K = základní cena za 1 m³ je stanovena na 1468 Kč.

K₅

Koeficient polohový, byl zvolen podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o obec jinde v tabulce č. 1 neuvedenou, byla zvolena položka ostatní obce pro níž je hodnota koeficientu $K_5 = 0,85$.

K_i

Koeficient změny cen staveb, byl zvolen podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o halu s účelem užití budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů, CZ-CC 12712), které náleží hodnota $K_i = 2,183$.

K_p

Koeficient prodejnosti, byl zvolen podle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o objekt, který slouží především k zemědělským účelům, koeficient K_p byl zvolen

podle sloupce č. 6 (zemědělství) a podle počtu obyvatel v dané obci (do 1000 obyvatel), která se nachází v Olomouckém kraji, což odpovídá $K_p = 0,415$.

K4

Koeficient vybavení stavby, je počítán z tabulky uvedené výše. K_4 je posuzováno podle toho, jestli jednotlivé konstrukce splňují charakter standardního vybavení podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb., případně nesplňují, jsou tedy podstandardní a nebo předčí požadavky uvedené v příloze č. 3 a jsou tedy nadstandardní. U stodoly byly vyhodnoceny tyto podstandardní konstrukce:

- základové pasy z lomového kamene, bez izolace proti zemní vlhkosti, přičemž v příloze č. 3 je jako standard uvedeno: běžné betonové, železobetonové popř. z prokládaného betonu (patky, pasy, desky) s izolací proti zemní vlhkosti.
- strop dřevěný trémový s podbitím, ve špatném stavu a proveden jen z poloviny, přičemž standard uvedený v příloze č. 3 je: jakékoliv běžného provedení.
- úprava vnějších povrchů provedena z jedné strany stodoly jako vápenné hladké omítky a z druhé strany jako hrubé jednovrstvé omítky, přičemž standard podle přílohy č. 3 je: vápenné jednovrstvé hladké nebo dvouvrstvé omítky, stříkaný břizolit, nástřiky na bázi umělých hmot.
- povrchy podlah, jsou provedeny v levé části jako udusaná hlína a v pravé části jako betonová mazanina, přičemž standardem podle přílohy č. 3 je: Cementový potěr, běžná keramická dlažba, PVC, popř. špalíková dlažba.

Opotřebení

Pro výpočet opotřebení byla zvolena analytická metoda, protože byly k dispozici údaje o opravách a rekonstrukcích, které byly uvedeny v popisu výše, a podle těchto údajů bylo zvoleno opotřebení jednotlivých konstrukcí.

Věcné břemeno

Odpočet ceny věcného břemene v hodnotě 11033,75 Kč. Cena věcného břemene byla převzata ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví. Byla stanovena na základě ročního užítku a na základě doby dožití oprávněné osoby.

5.1.7 Přístřešek pro auto

Jedná se o dřevěnou konstrukci sloužící k ochraně zaparkovaného automobilu před povětrnostními vlivy. Přístřešek byl postaven v roce 2005.

Celkový popis objektu:

- Základové konstrukce: betonové základové patky.
- Svislé konstrukce: dřevěné sloupky 10 x 10 cm, povrchová úprava impregnace.
- Střešní konstrukce: pultová, dřevěné trámy, povrchová úprava impregnace.
- Střešní krytina: polykarbonátové desky komůrkové.
- Klempířské konstrukce: úplně z pozinkového plechu.
- Podlahy: betonové desky a hlína.
- Elektroinstalace: světelná a zásuvky.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Obestavěný prostor přístřešku je 29,07 m³ a zastavěná plocha je 11,4 m². Podrobnější výpočet je uveden na výkrese č. 4.

Tabulka 43 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu přístřešků pro auto

Výpočet ceny		VS (přístřešek pro auto) G						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN12								
Vedlejší stavba podle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky č.3/2008 Sb.				typ	G	pilířková	nepodsklepená	
Střecha						plochá	bez podkrovní	
Rok odhadu							2012	
Rok pořízení resp. kolaudace							2005	
Stáří				S	roků		7	
Základní cena dle typu z příl. č. 8 vyhlášky				ZC'	Kč/m ³		750,00	
Koeficient využití podkrovní				Kpod			1,00	
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod				ZC	Kč/m ³		750,00	
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³		29,07	
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)				K ₅	-		0,85	
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC 1274	2,103	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)				K _p			1,116	
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené							xxxx	
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)				CK	Kč		0,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i)				PK	-		0,00000	
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové základové patky	S	0,12200	100	0,12200	1,00	0,12200
2	Obvodové stěny	dřevěné pilířky 10x10 cm	S	0,31000	100	0,31000	1,00	0,31000
3	Stropy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
4	Krov	dřevěný trámový	S	0,33500	100	0,33500	1,00	0,33500
5	Krytina	polykarbonátové desky, komůrkové	S	0,12800	100	0,12800	1,00	0,12800
6	Klempířské práce	úplné z pozinkového plechu	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
7	Úprava povrchů	impregnace trámů	S	0,06300	100	0,06300	1,00	0,06300
8	Schodiště	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
9	Dveře	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Okna	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
11	Podlahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
12	Elektroinstalace	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,00000
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)				K ₄	-		1,00000	
Zákl. cena upravená bez K _p					Kč/m ³		1 340,66	
Zákl. cena upravená s K _p				ZCU	Kč/m ³		1 496,18	
Rok odhadu							2012	
Rok pořízení							2005	
Stáří				S	roků		7	
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)							lineárně	
Celková předpokládaná životnost				Z	roků		40	
Opotřebení				O	%		17,50	
Výchozí cena				CN	Kč		38 972,99	
Stupeň dokončení stavby				D	%		100,00	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				CND	Kč		38 972,99	
Odpočet na opotřebení 17,50 %				O	Kč		-6 820,27	
Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p					Kč		32 152,72	
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?							ne	
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)				0 %	Kč		0,00	
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti					Kč		32 152,72	

Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč		35 882,44
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		$CVB1$	Kč	odpočet	0,00
Věcné břemeno č. 2		$CVB2$	Kč	odpočet	0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti po odpočtu věcných břemen		C_N	Kč		35 882,44
Náklady na dokončení (bez Kp)	dle cen. předpisu		Kč		0,00
Cena dokončené stavby (s Kp)			Kč		35 882,44

Tabulka 44 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) přístřešek pro auto

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)		VS (přístřešek pro auto) G	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/m ³	1 340,66
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)			1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/m ³	1 341,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena		Kč/m ³	1 341,00
Výměra objektu		m ³	29,07
Výchozí cena		Kč	38 983,00
Stupeň dokončení stavby		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	38 983,00
Opotřebení	podle cenového předpisu	%	17,50
Časová cena	stavba v současném stavu	Kč	32 161,00
Náklady na dokončení	dle úrovně CČ	Kč	0,00
Časová cena	po ev. předpokl. dokončení	Kč	32 161,00

Komentář k ocenění podle cenového předpisu přístřešek pro auto

Přístřešek byl oceněn jako stavba vedlejší podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 7 a podle přílohy č. 8 této vyhlášky, protože tvoří příslušenství stavby hlavní (RD starý).

Podle přílohy č. 8 bylo zvoleno následující:

- přístřešek
- nepodsklepená stavba

Z toho vyplývá Typ I – G = základní cena za 1 m³ je stanovena na 750 Kč.

K_{pod}

Koeficient vyjadřující náklady na účelové využití podkroví, v případě přístřešku byl zvolen $K_{pod} = 1$, protože u této stavby vzhledem k charakteru užívání tohoto objektu je z praktického hlediska nemyslitelné, že by bylo účelné zde budovat podkroví.

K₅

Koeficient polohový, byl zvolen podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o obec jinde v tabulce č. 1 neuvedenou, byla zvolena položka ostatní obce pro níž je hodnota koeficientu $K_5 = 0,85$.

K_i

Koeficient změny cen staveb, byl zvolen podle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o vedlejší stavbu, byl tento objekt zatříděn jako budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené (CZ-CC 1274), které náleží hodnota $K_i = 2,103$.

K_p

Koeficient prodejnosti, byl zvolen podle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o objekt, který tvoří příslušenství stavby hlavní (RD starý), koeficient K_p byl zvolen stejný jako u stavby hlavní. Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 44, odstavec 3.

K4

Koeficient vybavení stavby, je počítán z tabulky uvedené výše. K_4 je posuzováno podle toho, jestli jednotlivé konstrukce splňují charakter standardního vybavení podle přílohy č. 8 vyhlášky č. 3/2008 Sb., případně nesplňují, jsou tedy podstandardní a nebo předčí požadavky uvedené v příloze č. 8 a jsou tedy nadstandardní. U přístřešku nebyly vyhodnoceny žádné podstandardní konstrukce.

Opotřeben

Pro výpočet opotřeben

Věcné břemeno

Tato stavba není zatížena věcnými břemeny.

5.1.8 Přístřešek na dřevo u stodoly 1

Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní přístřešek na dřevo.

Celkový popis objektu:

- Základové konstrukce: základové pasy z lomového kamene bez izolace proti zemní vlhkosti.
- Svislé konstrukce: cihly nepálené plné o tl. 45 cm.
- Střešní konstrukce: pultová, krov dřevěný s bedněním.
- Střešní krytina: osinkocementové šablony (eternit).
- Klempířské konstrukce: chybí.
- Vnější omítky: chybí.
- Okna: chybí.
- Dveře: chybí.
- Vrata: chybí.
- Podlahy: hliněná.
- Elektroinstalace: chybí.

Poznámka: Stav na pokraji havarijního.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Obestavěný prostor přístřešku na dřevo je 77,11 m³ a zastavěná plocha je 30,24 m².
Podrobnější výpočet je uveden na výkrese č. 3.

Tabulka 45 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu přístřešek na dřevo u stodoly 1

Výpočet ceny		VS (přístřešek na dřevo u stodoly 1) H						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN12								
Vedlejší stavba podle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky č.3/2008 Sb.					typ	B	zděná	nepodsklepená
Střecha							šikmá	bez podkrovní
Rok odhadu								2012
Rok pořízení resp. kolaudace								1860
Stáří					S	roků		152
Základní cena dle typu z příl. č. 8 vyhlášky					ZC'	Kč/m ³		1 250,00
Koeficient využití podkrovní					Kpod			1,00
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod					ZC	Kč/m ³		1 250,00
Obestavěný prostor objektu					OP	m ³		77,11
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)					K _s	-		0,85
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)					K _i	-	CZ-CC 1274	2,103
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)					K _p			0,415
Podklady pro připočet konstrukce neuvedené								xxxx
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)					CK	Kč		0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×OP×K _s ×K _i)					PK	-		0,00000
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy z lomového kamene bez izolace	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Obvodové stěny	zděné z cihel nepálených plných tl. 45 cm	S	0,31800	100	0,31800	1,00	0,31800
3	Stropy	chybí	C	0,19800	100	0,19800	0,00	0,00000
4	Krov	krov dřevěný vázaný, pultová střecha, neumožňující podkrovní	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	osinkocemnetové šablony (eternit)	S	0,08100	100	0,08100	1,00	0,08100
6	Klempířské práce	chybí	C	0,01700	100	0,01700	0,00	0,00000
7	Úprava povrchů	chybí	C	0,06100	100	0,06100	0,00	0,00000
8	Schodiště	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
9	Dveře	chybí	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
10	Okna	chybí	C	0,01100	100	0,01100	0,00	0,00000
11	Podlahy	hliněná	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
12	Elektroinstalace	chybí	C	0,05800	100	0,05800	0,00	0,00000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,58072
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,58072
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				1 297,58
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ × K _i × K _p	ZCU	Kč/m ³				538,50
Rok odhadu								2012
Rok pořízení								1860
Stáří					S	roků		152
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								lineárně
Celková předpokládaná životnost					Z	roků		80
Opotřebení					O	%		85,00
Výchozí cena					CN	Kč		100 056,39
Stupeň dokončení stavby					D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby					CND	Kč		100 056,39
Odpočet na opotřebení 85,00 %					O	Kč		-85 047,93
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp						Kč		15 008,46
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne

Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	15 008,46
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	6 228,51
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)	$CVB1$	Kč	odpočet -370,14
Věcné břemeno č. 2	$CVB2$	Kč	odpočet 0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti po odpočtu věcných břemen	C_N	Kč	5 858,37
Náklady na dokončení (bez Kp)	dle cen. předpisu	Kč	0,00
Cena dokončené stavby (s Kp)		Kč	5 858,37

Tabulka 46 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) přístřešek na dřevo u stodoly 1

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)		VS (přístřešek na dřevo u stodoly 1) H	
Použitá jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/m ³	1 297,58
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)			1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/m ³	1 298,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena		Kč/m ³	1 298,00
Výměra objektu		m ³	77,11
Výchozí cena		Kč	100 089,00
Stupeň dokončení stavby		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	100 089,00
Opotřebení podle cenového předpisu	%	85,00	Kč -85 076,00
Časová cena stavba v současném stavu		Kč	15 013,00
Náklady na dokončení dle úrovně CČ		Kč	0,00
Časová cena po ev. předpokl. dokončení		Kč	15 013,00

Komentář k ocenění podle cenového předpisu přístřešek na dřevo u stodoly 1

Přístřešek byl oceněn jako stavba vedlejší podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 7 a podle přílohy č. 8 této vyhlášky, protože tvoří příslušenství stavby hlavní (stodola 1).

Podle přílohy č. 8 bylo zvoleno následující:

- svislá nosná konstrukce zděná v tl. nad 15 cm
- nepodsklepená stavba

Z toho vyplývá Typ I – A, B = základní cena za 1 m³ je stanovena na 1250 Kč.

K_{pod}

Koeficient vyjadřující náklady na účelové využití podkroví, v případě přístřešku na dřevo u stodoly 1 byl zvolen $K_{pod} = 1$, protože u této stavby vzhledem k jejímu účelu použití je krajně nepravděpodobné, že by bylo účelné budovat podkroví.

K₅

Koeficient polohový, byl zvolen podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o obec jinde v tabulce č. 1 neuvedenou, byla zvolena položka ostatní obce pro níž je hodnota koeficientu $K_5 = 0,85$.

K_i

Koeficient změny cen staveb, byl zvolen podle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o vedlejší stavbu, byl tento objekt zatříděn jako budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené (CZ-CC 1274), které náleží hodnota $K_i = 2,103$.

K_p

Koeficient prodejnosti, byl zvolen podle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o vedlejší stavbu, která tvoří příslušenství ke stavbě hlavní (stodola 1), koeficient K_p byl zvolen stejný jako u stavby hlavní. Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 44, odstavec 3.

K4

Koeficient vybavení stavby, je počítán z tabulky uvedené výše. K_4 je posuzováno podle toho, jestli jednotlivé konstrukce splňují charakter standardního vybavení podle přílohy č. 8 vyhlášky č. 3/2008 Sb., případně nesplňují, jsou tedy podstandardní a nebo předčí požadavky uvedené v příloze č. 8 a jsou tedy nadstandardní. U přístřešku byly vyhodnoceny tyto podstandardní konstrukce:

- podlaha hliněná, přičemž příloha č. 8 uvádí jako standard, betonové nebo dlážděné podlahy.

Opotřebení

Pro výpočet opotřebení byla zvolena lineární metoda, kterou bylo zjištěno 85% opotřebení, což je maximum jaké vyhláška připouští. Vzhledem k havarijnímu stavu objektu je tento výpočet nejvíce odpovídající skutečnému stavu.

Věcné břemeno

Odpočet ceny věcného břemene v hodnotě 370,14 Kč. Cena věcného břemene byla převzata ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví. Byla stanovena na základě ročního užítku a na základě doby dožití oprávněné osoby.

5.1.9 Kurník

Dřevěná hospodářská budova sloužící pro chov drůbeže.

Celkový popis objektu:

- Základové konstrukce: betonové patky.
- Svislé konstrukce: dřevěné sloupky, stěny jsou tvořeny dřevěným záklopem.
- Střešní konstrukce: sedlová, krov dřevěný s bedněním.
- Střešní krytina: osinkocementové šablony (eternit).
- Klempířské konstrukce: chybí.
- Vnější omítky: chybí.
- Okna: dřevěná jednoduchá.
- Dveře: dřevěná sbíjená.
- Podlahy: betonová mazanina.
- Elektroinstalace: chybí.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Obestavěný prostor přístřešku na dřevo je 43,22 m³ a zastavěná plocha je 17,64 m².
Podrobnější výpočet je uveden na výkrese č. 4.

Tabulka 47 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu kurník

Výpočet ceny		VS (kurník) I						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN12								
Vedlejší stavba podle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky č.3/2008 Sb.				typ	F	dřevěná	nepodsklepená	
Střecha						plochá	bez podkroví	
Rok odhadu								2012
Rok pořízení resp. kolaudace								1920
Stáří		S	roků					92
Základní cena	dle typu z příl. č. 8 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³					970,00
Koeficient využití podkroví		Kpod						1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod	ZC	Kč/m ³					970,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³					17,64
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K _s	-					0,85
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38, dle CZ-CC)	K _i	-			CZ-CC 1274		2,103
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	K _p						1,116
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené								xxxx
Požizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč					0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené	= CK/(ZC×OP×K _s ×K _i)	PK	-					0,00000
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové patky	S	0,08300	100	0,08300	1,00	0,08300
2	Obvodové stěny	dřevěné jednostranně objíjené	S	0,31900	100	0,31900	1,00	0,31900
3	Stropy	chybí	C	0,21200	100	0,21200	0,00	0,00000
4	Krov	krov dřevěný, ale neumožňuje podkroví	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
5	Krytina	osinkocementové šablony	S	0,11100	100	0,11100	1,00	0,11100
6	Klempířské práce	chybí	C	0,01600	100	0,01600	0,00	0,00000
7	Úprava povrchů	chybí	C	0,06000	100	0,06000	0,00	0,00000
8	Schodiště	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné sbíjené	S	0,03700	100	0,03700	1,00	0,03700
10	Okna	dřevěná jednoduchá	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400
11	Podlahy	betonová mazanina	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
12	Elektroinstalace	chybí	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,71200
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-					0,71200
Zákl. cena upravená bez Kp	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³					1 234,55
Zákl. cena upravená s Kp	ZC x K ₄ x K ₅ × K _i × K _p	ZCU	Kč/m ³					1 377,76
Rok odhadu								2012
Rok pořízení								1920
Stáří		S	roků					92
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)							lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků					40
Opotřebení		O	%					85,00
Výchozí cena		CN	Kč					21 777,46
Stupeň dokončení stavby		D	%					100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč					21 777,46
Odpočet na opotřebení	85,00 %	O	Kč					-18 510,84
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč					3 266,62
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč					0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč					3 266,62

Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	3 645,55
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		CVB1	Kč	odpočet 0,00
Věcné břemeno č. 2		CVB2	Kč	odpočet 0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti po odpočtu věcných břemen		C_N	Kč	3 645,55
Náklady na dokončení (bez Kp)	dle cen. předpisu		Kč	0,00
Cena dokončené stavby (s Kp)			Kč	3 645,55

Tabulka 48 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) kurník

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)		VS (kurník I)		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ				
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/m ³		1 234,55
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)				1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/m ³		1 235,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně				odpovídá
Použitá jednotková cena		Kč/m ³		1 235,00
Výměra objektu		m ³		17,64
Výchozí cena		Kč		21 785,00
Stupeň dokončení stavby		%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč		21 785,00
Opotřebení	podle cenového předpisu	%	85,00	Kč -18 517,00
Časová cena	stavba v současném stavu			Kč 3 268,00
Náklady na dokončení	dle úrovně CČ			Kč 0,00
Časová cena	po ev. předpokl. dokončení			Kč 3 268,00

Komentář k ocenění podle cenového předpisu kurník

Kurník byl oceněn jako stavba vedlejší podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 7 a podle přílohy č. 8 této vyhlášky, protože tvoří příslušenství stavby hlavní (RD starý).

Podle přílohy č. 8 bylo zvoleno následující:

- dřevěná jednostranně obíjená
- nepodsklepená stavba

Z toho vyplývá Typ I – E, F = základní cena za 1 m³ je stanovena na 970 Kč.

K_{pod}

Koeficient vyjadřující náklady na účelové využití podkroví, v případě kurníku byl zvolen $K_{pod} = 1$, protože u této stavby vzhledem k jejímu účelu použití je krajně nepravděpodobné, že by bylo účelné budovat podkroví.

K₅

Koeficient polohový, byl zvolen podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o obec jinde v tabulce č. 1 neuvedenou, byla zvolena položka ostatní obce pro níž je hodnota koeficientu $K_5 = 0,85$.

K_i

Koeficient změny cen staveb, byl zvolen podle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o vedlejší stavbu, byl tento objekt zaříděn jako budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené (CZ-CC 1274), které náleží hodnota $K_i = 2,103$.

K_p

Koeficient prodejnosti, byl zvolen podle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o objekt, který tvoří příslušenství stavby hlavní (RD starý), koeficient K_p byl zvolen stejný jako u stavby hlavní. Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 44, odstavec 3.

K4

Koeficient vybavení stavby, je počítán z tabulky uvedené výše. K_4 je posuzováno podle toho, jestli jednotlivé konstrukce splňují charakter standardního vybavení podle přílohy č. 8 vyhlášky č. 3/2008 Sb., případně nesplňují, jsou tedy podstandardní a nebo předčí požadavky uvedené v příloze č. 8 a jsou tedy nadstandardní. U kurníku nebyly vyhodnoceny žádné podstandardní konstrukce:

Opotřebení

Pro výpočet opotřebení byla zvolena lineární metoda, protože podle informací, které byly před zpracováním tohoto znaleckého posudku zjištěny, nebyla nalezena žádná zmínka o tom, že by tento objekt byl za celou svou dobu jakkoli stavebně měněn nebo že by na tomto objektu byly prováděny jakékoli opravy.

Věcné břemeno

Objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

5.1.10 Stodola 2

Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní stodolu.

Celkový popis objektu:

- Základové konstrukce: základové pasy z lomového kamene bez izolace proti zemní vlhkosti.
- Svislé konstrukce: cihly nepálené plné o tl. 60 cm.
- Stropní konstrukce: není.
- Střešní konstrukce: sedlová, krov dřevěný s bedněním.
- Střešní krytina: osinkocementové šablony (eternit).
- Klempířské konstrukce: nejsou.
- Vnější omítky: nejsou.
- Schody: chybí.
- Okna: chybí.
- Dveře: chybí.
- Vrata: dřevěná dvoukřídlá.
- Podlahy: hliněná (mlatová).
- Elektroinstalace: chybí.

Tabulka 49 – ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu stodola 2

Výpočet ceny		VS (Stodola 2) J							
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN12									
Vedlejší stavba podle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky č.3/2008 Sb.				typ	A	zděná	nepodsklepená		
Střecha						sklonitá	podkroví nezřízeno		
Rok odhadu							2012		
Rok pořízení resp. kolaudace							1860		
Stáří				S	roků		152		
Základní cena dle typu z příl. č. 7 vyhlášky				ZC'	Kč/m ³		1 250,00		
Koeficient využití podkroví				Kpod			1,00		
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod				ZC	Kč/m ³		1 250,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³		456,00		
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)				K ₅	-		0,85		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)				Ki	-	CZ-CC 1274	2,103		
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)				Kp			1,116		
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené							xxxx		
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)				CK	Kč		0,00		
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×OP×K ₅ ×Ki)				PK	-		0,00000		
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	základové pasy z lomového kamene bez izolace	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200	
2	Obvodové stěny	zděné z cihel nepálených plných tl. 60 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400	
3	Stropy	chybí	C	0,19300	100	0,19300	0,00	0,00000	
4	Krov	krov dřevěný vázaný, sedlová střecha	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800	
5	Krytina	osinkocemntové šablony	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900	
6	Klempířské práce	chybí	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000	
7	Úprava povrchů	chybí	C	0,04900	100	0,04900	0,00	0,00000	
8	Schodiště	chybí	C	0,03800	100	0,03800	0,00	0,00000	
9	Dveře	chybí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000	
10	Okna	chybí	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000	
11	Podlahy	hliněná (mlatová)	P	0,06800	100	0,06800	0,46	0,03128	
12	Elektroinstalace	chybí	C	0,04900	100	0,04900	0,00	0,00000	
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
	Celkem					1,00000		0,57428	
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,57428	
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × Ki		Kč/m ³				1 283,19	
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ × Ki × Kp	ZCU	Kč/m ³				1 432,04	
Rok odhadu							2012		
Rok pořízení							1860		
Stáří				S	roků		152		
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)							lineárně		
Celková předpokládaná životnost				Z	roků		80		
Opotřebení				O	%		85,00		
Výchozí cena				CN	Kč		585 134,64		
Stupeň dokončení stavby				D	%		100,00		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				CND	Kč		585 134,64		
Odpočet na opotřebení 85,00 %				O	Kč		-497 364,44		
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp					Kč		87 770,20		
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne	

Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	87 770,20
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	97 951,54
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)	$CV/B1$	Kč	odpočet -1 116,29
Věcné břemeno č. 2	$CV/B2$	Kč	odpočet 0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti po odpočtu věcných břemen	C_N	Kč	96 835,25
Náklady na dokončení (bez Kp) dle cen. předpisu		Kč	0,00
Cena dokončené stavby (s Kp)		Kč	96 835,25

Tabulka 50 – ocenění věcnou hodnotou (cenou časovou) stodola 2

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)		VS (Stodola 2) J	
Použitá jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/m ³	1 283,19
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)			1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/m ³	1 283,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena		Kč/m ³	1 283,00
Výměra objektu		m ³	456,00
Výchozí cena		Kč	585 048,00
Stupeň dokončení stavby		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	585 048,00
Opotřebení podle cenového předpisu	%	85,00	Kč -497 291,00
Časová cena stavba v současném stavu		Kč	87 757,00
Náklady na dokončení dle úrovně CČ		Kč	0,00
Časová cena po ev. předpokl. dokončení		Kč	87 757,00

Komentář k ocenění podle cenového předpisu stodola 2

Stodola 2 byla oceněna jako stavba vedlejší podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 7 a podle přílohy č. 8 této vyhlášky, protože tvoří příslušenství stavby hlavní (RD starý).

Podle přílohy č. 8 bylo zvoleno následující:

- svislá nosná konstrukce zděná v tl. nad 15 cm
- nepodsklepená stavba

Z toho vyplývá Typ I – A, B = základní cena za 1 m³ je stanovena na 1250 Kč.

K_{pod}

Koeficient vyjadřující náklady na účelové využití podkroví, v případě stodoly 2 byl zvolen $K_{pod} = 1$, protože u této stavby vzhledem k účelu užití a stavu konstrukcí tohoto objektu, nelze předpokládat zřízení podkroví v půdním prostoru této vedlejší stavby.

K₅

Koeficient polohový, byl zvolen podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o obec jinde v tabulce č. 1 neuvedenou, byla zvolena položka ostatní obce pro níž je hodnota koeficientu $K_5 = 0,85$.

K_i

Koeficient změny cen staveb, byl zvolen podle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o vedlejší stavbu, byl tento objekt zatříděn jako budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené (CZ-CC 1274), které náleží hodnota $K_i = 2,103$.

K_p

Koeficient prodejnosti, byl zvolen podle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o objekt, který tvoří příslušenství stavby hlavní (RD starý), koeficient K_p byl zvolen stejný jako u stavby hlavní. Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 44, odstavec 3.

K4

Koeficient vybavení stavby, je počítán z tabulky uvedené výše. K_4 je posuzováno podle toho, jestli jednotlivé konstrukce splňují charakter standardního vybavení podle přílohy č. 8 vyhlášky č. 3/2008 Sb., případně nesplňují, jsou tedy podstandardní a nebo předčí požadavky uvedené v příloze č. 8 a jsou tedy nadstandardní. U stodoly 2 byly vyhodnoceny tyto podstandardní konstrukce:

- podlaha hliněná, přičemž příloha č. 8 uvádí jako standard podlahy betonové, nebo dlážděné.

Opotřebení

Pro výpočet opotřebení byla zvolena lineární metoda, protože podle informací, které byly před zpracováním tohoto znaleckého posudku zjištěny, nebyla nalezena žádná zmínka o tom, že by tento objekt byl za celou svou dobu jakkoli stavebně měněn nebo že by na tomto objektu byly prováděny jakékoli opravy. Jedinou výjimku tvoří střešní krytina z osinkocementových šablon, která byla měněna v roce 1920. Vzhledem k tomu, že vyměněná krytina je již na konci své životnosti nemělo význam používat analytickou metodu.

Věcné břemeno

Odpočet ceny věcného břemene v hodnotě 1116,29 Kč. Cena věcného břemene byla převzata ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví. Byla stanovena na základě ročního užitku a na základě doby dožití oprávněné osoby.

5.1.11 Studna 1

Kopaná studna před novým RD z betonových skruží o průměru 1 m, hloubce 7,5 m, z roku 1970.

Tabulka 51 – ocenění studny 1 podle cenového předpisu

Studna kopaná K		Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12	
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu	m		7,50
Rok odhadu			2012
Rok pořízení			1970
Stáří	roků		42
Předpokládaná životnost	roků		50
Opotřebení	%		84,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	cena (Kč)
0.00 až 5.00 m	5,00	1 950,00	9 750,00
5.00 až 10.00 m	2,50	3 810,00	9 525,00
nad 10.00 m	0,00	5 200,00	0,00
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	19 275,00
Stupeň dokončení studny	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	19 275,00
Opotřebení studny	84,00 %	Kč	-16 191,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	studna	Kč	3 084,00
b) čerpadlo			základní cena dle příl. č. 10
			2 772,00
Výchozí cena		Kč	2 772,00
Stupeň dokončení čerpadla	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena čerpadla po zohlednění stupně jeho dokončení		Kč	2 772,00
Opotřebení čerpadla	84,00 %	Kč	-2 328,48
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	čerpadlo	Kč	443,52
<i>Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp</i>	<i>studna + čerpadlo</i>	<i>Kč</i>	<i>3 527,52</i>
Koeficient polohový K5	dle příl. č. 14		0,85
Koeficient změny cen staveb Ki	dle příl. č. 38	CZ-CC 2222	2,323
Koeficient prodejnosti Kp	dle příl. č. 39		1,116
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	7 773,24
Věcné břemeno č. 1	odpočet	Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2	odpočet	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu s Kp se zohledněním věcného břemene		Kč	7 773,24
Náklady na dokončení (bez Kp)		Kč	0,00
Cena dokončené stavby bez Kp		Kč	43 532,90

**Tabulka 52 – ocenění studny 1 věcnou hodnotou
(cenou časovou)**

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)		Studna kopaná K	
Použita cena z vyhlášky č. 2/2008 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Výchozí cena dokončené studny bez Kp podle cenového předpisu	Kč		43 532,90
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)			1,000
Cena po přepočtu indexem	Kč		43 533,00
Podle odborného názoru odhadce cena přijatelně			odpovídá
Použitá výchozí cena			43 533,00
Stupeň dokončení stavby	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	43 533,00
Opotřebení	podle cenového předpisu	%	84,00
Opotřebení		Kč	-36 568,00
Časová cena	stavba v souč. stavu	Kč	6 965,00
Náklady na dokončení		Kč	0,00
Časová cena	stavba v souč. stavu	Kč	6 965,00

Komentář k ocenění studny 1

Studna byla oceněna podle vyhlášky č. 3/2008 § 9 a přílohy č. 10.

„§ 9

Studna

(1) Cena studny se zjistí vynásobením počtu metrů hloubky studny cenou uvedenou v příloze č. 10 a připočte se cena příslušenství. Takto vypočtená cena se vynásobí koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

(2) Narážená studna se ocení jako vrtaná studna s vnitřním průměrem do 150 mm.

(3) Vrtaná studna s vnitřním průměrem nad 500 mm se ocení jako studna kopaná.

(4) Cena studny, která trvale neslouží svému účelu pro ztrátu vody nebo jinou podstatnou vadu, činí u kopané studny 20 % z ceny zjištěné podle odstavce 1, u vrtané nebo narážené studny je cena nulová.“ [5]

K₅

Koeficient polohový, byl zvolen podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o obec jinde v tabulce č. 1 neuvedenou, byla zvolena položka ostatní obce pro niž je hodnota koeficientu $K_5 = 0,85$.

K_i

Koeficient změny cen staveb, byl zvolen podle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o studnu, byl tento objekt zaříděn jako studny jinde neuvedené a jímaní vody (CZ-CC 2222), které náleží hodnota $K_i = 2,323$.

K_p

Koeficient prodejnosti, byl zvolen podle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o objekt, který tvoří příslušenství stavby hlavní (RD nový), koeficient K_p byl zvolen stejný jako u stavby hlavní. Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 44, odstavec 3.

5.1.12 Studna 2

Kopaná studna vedle starého RD z roku 1970 o průměru 1 m a hloubce 5 m, nefunkční.

Ocenění studny podle cenového předpisu

Tabulka 53 – ocenění studny 2 podle cenového předpisu

Studna kopaná L		Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12	
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu	m		5,00
Rok odhadu			2012
Rok pořízení			1970
Stáří	roků		42
Předpokládaná životnost	roků		50
Opotřebení	%		84,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	cena (Kč)
0.00 až 5.00 m	5,00	1 950,00	9 750,00
5.00 až 10.00 m	0,00	3 810,00	0,00
nad 10.00 m	0,00	5 200,00	0,00
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	9 750,00
Stupeň dokončení studny	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	9 750,00
Opotřebení studny	84,00 %	Kč	-8 190,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	studna	Kč	1 560,00
b) čerpadlo	základní cena dle příl. č. 10		2 772,00
Výchozí cena		Kč	2 772,00
Stupeň dokončení čerpadla	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena čerpadla po zohlednění stupně jeho dokončení		Kč	2 772,00
Opotřebení čerpadla	84,00 %	Kč	-2 328,48
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	čerpadlo	Kč	443,52
<i>Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp</i>	<i>studna + čerpadlo</i>	<i>Kč</i>	<i>2 003,52</i>
Koeficient polohový K5	dle příl. č. 14		0,85
Koeficient změny cen staveb Ki	dle příl. č. 38	CZ-CC 2222	2,323
Koeficient prodejnosti Kp	dle příl. č. 39		1,116
Cena ke dni odhadu s Kp bez uvažování ztráty vody		Kč	4 414,95
Snížení 80 % pro ztrátu vody nebo podstatnou vadu		(§ 9 odst. 4)	-3 531,96
Cena ke dni odhadu s Kp			882,99
Náklady na dokončení (bez Kp)		Kč	0,00
Cena dokončené stavby bez Kp		Kč	24 725,32

Tabulka 54 – ocenění studny věcnou hodnotou (cenou časovou)

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)		Studna kopaná L	
Použitá cena z vyhlášky č. 2/2008 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Výchozí cena dokončené studny bez Kp podle cenového předpisu	Kč		24 725,32
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)			1,000
Cena po přepočtu indexem	Kč		24 725,00
Podle odborného názoru odhadce cena přijatelně			odpovídá
Použitá výchozí cena			24 725,00
Stupeň dokončení stavby	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	24 725,00
Opotřebení	podle cenového předpisu	%	84,00
Opotřebení		Kč	-20 769,00
Časová cena	stavba v souč. stavu	Kč	3 956,00
Náklady na dokončení		Kč	0,00
Časová cena	stavba po předpokládaném dokončení	Kč	3 956,00

Komentář k ocenění studny 2

Totožný jako u studny 1, jedinou změnou je zde to, že studna 2 tvoří příslušenství k RD starý, ale na výpočet to nemá žádný vliv.

5.2 PŘÍLOHA Č. 2 - OCENĚNÍ TRVALÝCH POROSTŮ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Tabulka 55 – celkový výčet trvalých porostů

Strom	Stáří	KS	Srážka (%)	Druh kmenu	Poznámka
82 Zahrada za stodolou 1					
Třešeň	10	1	-20	VK	
	10	1	-20	PK	
	5	1	-20	VK	
	30	1		VK	
Jabloň	45	6	-80	VK	
	45	1	-60	PK	nemocná
	20	2	-20	Z	
	5	2	-20	PK	
	45	2		PK	
	45	1	-20	VK	
	15	1	-20	PK	
	30	2	-20	ČK	
	45	4	-20	ČK	
	25	1	-20	PK	
	45	4	-20	PK	
	15	4	-20	PK	
	20	1	-20	PK	
	10	1	-10	PK	
Švestka	15	1	-20	VK	
	20	1	-20	ČK	
Broskev	30	2	-20	PK	
Stromkový angrešt	10	3			
Stromkový rybíz	10	2			
Před novým RD					
Cypřiš	30	1	-20		
Borovice kleč	30	1	-20		
Tůje (zerav západní)	30	2	-20		
Předzahrádka (před vjezdovými vraty)					
Smrk pichlavý	10	1			
Dvůr u nového RD					
Zlatý děšť (štědřenec odvislý)	15	4			
Ptačí zob tupolistý	15	1			
Tůje (zerav západní)	15	2			

Tabulka 56 – ocenění ovocných dřevin podle cenového předpisu

Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby									
Druh porostů	Kód	Věk roků	ZC - cena za ks, m ² Kč	Min. ZC Kč	Zvýšení (max. 25 %) max. 25 %	Snížení (max 80 %) max. 80 %	ZCU Kč/ks, Kč/m ²	Počet (ks nebo m ²)	Cena celkem (Kč)
Třešeň	T-Vk	10	2 229,00	140,00	0	20	1 783,20	1	1 783,20
Třešeň	T-Vk	10	2 229,00	140,00	0	20	1 783,20	1	1 783,20
Třešeň	T-Vk	5	1 201,00	140,00	0	20	960,80	1	960,80
Třešeň	T-Vk	30	1 482,00	140,00	0	0	1 482,00	1	1 482,00
Jabloň	JHKM-Vk	45	456,00	140,00	0	80	140,00	6	840,00
Jabloň	JHKM-Vk	45	456,00	140,00	0	60	182,40	1	182,40
Jabloň	JHKM-Zk	20	140,00	35,00	0	20	112,00	2	224,00
Jabloň	JHKM-Vk	5	1 172,00	140,00	0	20	937,60	2	1 875,20
Jabloň	JHKM-Vk	45	456,00	140,00	0	0	456,00	2	912,00
Jabloň	JHKM-Vk	45	456,00	140,00	0	20	364,80	1	364,80
Jabloň	JHKM-Vk	15	2 285,00	140,00	0	20	1 828,00	1	1 828,00
Jabloň	JHMK-Čk	30	543,00	70,00	0	20	434,40	2	868,80
Jabloň	JHMK-Čk	45	70,00	70,00	0	20	70,00	4	280,00
Jabloň	JHKM-Vk	25	1 717,00	140,00	0	20	1 373,60	1	1 373,60

Jabloň	JHKM-Vk	45	456,00	140,00	0	20	364,80	4	1 459,20
Jabloň	JHKM-Vk	15	2 285,00	140,00	0	20	1 828,00	4	7 312,00
Jabloň	JHKM-Vk	20	2 033,00	140,00	0	20	1 626,40	1	1 626,40
Jabloň	JHKM-Vk	10	2 117,00	140,00	0	10	1 905,30	1	1 905,30
Švestka	ŠP-vt	15	1 153,00	70,00	0	20	922,40	1	922,40
Švestka	ŠP-vt	20	937,00	70,00	0	20	749,60	1	749,60
Broskvoň	BM-vt	30	70,00	70,00	0	20	70,00	2	140,00
Angrešt	A-vt	10	73,00	25,00	0	0	73,00	3	219,00
Rybíz	Rbč-vt	10	99,00	25,00	0	0	99,00	2	198,00
Ořešák vlašský	OV-vt	60	1 302,00	140,00	0	0	1 302,00	1	1 302,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez Kp								Kč	30 591,90
Koefficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15									1,116
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s Kp								Kč	34 140,56

Komentář k ocenění ovocných dřevin

Ovocné dřeviny byly oceněny podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 41, odstavce 1, písmeno a) a odstavce 3 a přílohy č. 34.

„§ 41

Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny

(1) Základní ceny ovocných dřevin, vinné révy a rostlin chmelu, jakož i možnosti a způsoby jejich úpravy, jsou uvedeny:

- a) pro ovocné dřeviny v příloze č. 34, rozdělené na část 1 - intenzivní výsadba v Kč/m² a část 2 – extenzivní, zahrádková výsadba, vesměs v Kč/ks,
- b) pro révu vinnou včetně zařízení vinic v příloze č. 35, pro část 1 - komerční vinice v Kč/m², část 2 - podnožové vinice v Kč/m², část 3 - nekomerční vinice v Kč/m² a část 4 - ostatní výsadba vinné révy v Kč/keř,
- c) pro chmelové rostliny včetně zařízení chmelnic v příloze č. 36, pro část 1 - chmelnice s neozařazenými rostlinami a část 2 - chmelnice s ozařazenými rostlinami.

~~(2) Ceny okrasných rostlin, vč. trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích, jsou uvedeny v příloze č. 37.~~

(2) Základní cena okrasných dřevin podle příslušné skupiny a věkové kategorie v příloze č. 37, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1000 m² včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami z přílohy č. 37 a vynásobí se koeficienty K₅ z přílohy č. 14 a K_z z tabulky č. 30 přílohy č. 37.

(3) Cena zjištěná podle odstavce 1 nebo 2 se vynásobí koeficientem K_p z přílohy č. 39.

(4) Zjištěná cena okrasné rostliny podle odstavců 2 a 3 nesmí být nižší než 1 % z její základní ceny uvedené v tabulkách č. 2 až 6 přílohy č. 37.“ [5]

K_p

Koeficient prodejnosti, byl zvolen podle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb. a podle K_p hlavního objektu (RD starý).

Tabulka 57 – ocenění okrasných dřevin podle cenového předpisu

Ocenění okrasných porostů podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.											
Podle přílohy č. 37, odst. 7.3 výsledná zjištěná cena žádné ze zastoupených skupin okrasných rostlin nesmí být po cenových úpravách K5, Kz, Kp) menší než 1 % z jejich základní ceny.											
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12											
Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:			5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat								0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky										K ₅	0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15										K _p	1,116
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet	Snížení ceny (%)	Zdůvodnění snížení	Zvýšení ceny (%)	Zdův. zvýšení	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
4	Cypřiš	30	15 840	1	20	zanedbaná	0		158,40	9 015,49	9 015,49
486	Borovice kleč	30	3 370	1	20	zanedbaná	0		33,70	1 918,07	1 918,07
108	Tůje (zerav západní)	30	1 660	2	20	zanedbaná	0		16,60	944,81	1 889,62
136	Smrk pichlavý	10	1 270	1			0		12,70	12,70	12,70
255	Zlatý déšť (štědřenec odvislý)	15	1 090	4			0		10,90	10,90	43,60
257	Ptačí zob tupolistý	15	1 090	1			0		10,90	10,90	10,90
108	Tůje (zerav západní)	15	1 090	2			0		10,90	10,90	21,80
Celkem										Kč	12 912,18

Komentář k ocenění okrasných porostů

Ocenění okrasných dřevin bylo provedeno podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., § 41 odstavec 2 až 4 a přílohy č. 37, viz komentář k ocenění ovocných dřevin.

K_Z

Koeficient stanoviště okrasných rostlin z tabulky č. 30, příloha č. 37 vyhlášky 3/2008 Sb.

K₅

Koeficient polohový, byl zvolen podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o obec jinde v tabulce č. 1 neuvedenou, byla zvolena položka ostatní obce pro níž je hodnota koeficientu K₅ = 0,85.

K_p

Koeficient prodejnosti, byl zvolen podle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb. respektive podle K_p hlavního objektu (RD starý).

5.3 PŘÍLOHA Č. 3 - OCENĚNÍ VENKOVNÍCH ÚPRAV PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Značení venkovních úprav

1. Schodiště (hlavní vstup RD nový)
 - 1.1. Zeď betonová obložená lomovým kamenem
2. Schodiště (vstup sklep RD nový)
 - 2.1. Betonová zeď
3. Betonový chodník
4. Betonový chodník
5. Hnojiště
6. Vrátko dřevěná
 - 6.1. Vrata plechová
7. Zděný plot z CPP
8. Zděný plot z CPP
9. Zděný plot z nepálených cihel
10. Vrátko dřevěná
11. Drátěný plot s ocelovými sloupky
12. Drátěný plot s ocelovými sloupky
13. Drátěný plot s ocelovými sloupky
14. Skleník
15. Přípojka kanalizace
16. Přípojka vody
17. Přípojka plynu
18. Přípojka elektřina

Tabulka 58 – ocenění venkovních úprav podle cenového předpisu

1 Betonové schodiště			Program ABN2012
Umístění:	hlavní vchod RD nový		
Popis:	monolitické betonové		
Technický stav:	bez viditelných poruch		
Výměra L:		=	1,98
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,339
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1973
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	65
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	710
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	1411,59
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	2794,95
Opotřebení		65 Kč	-1816,72
Cena ke dni odhadu bez Kp	1 Betonové schodiště	Kč	978,23
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	1 Betonové schodiště	Kč	1091,7
1a zeď betonová opěrná			Program ABN2012
Umístění:	hlavní vstup RD nový		
Popis:	monolitická bet. Stěna		
Technický stav:	bez viditelných poruch		
Výměra L:		=	1,23
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,339
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1973
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	65
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	2100
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	4175,12
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	5135,4
Opotřebení		65 Kč	-3338,01
Cena ke dni odhadu bez Kp	1a zeď betonová opěrná	Kč	1797,39
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	1a zeď betonová opěrná	Kč	2005,89

2 schodiště betonové			Program ABN2012
Umístění:	vstup sklep RD nový		
Popis:	monolitické betonové		
Technický stav:	bez viditelných poruch		
Výměra L:		=	0,99
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,339
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1973
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	65
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	710
Koeficient polohový	K _s	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	1411,59
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	1397,47
Opotřebení		65 Kč	-908,36
Cena ke dni odhadu bez Kp	2 schodiště betonové	Kč	489,11
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	2 schodiště betonové	Kč	545,85
2a zeď betonová opěrná			Program ABN2012
Umístění:	vstup sklep RD nový		
Popis:	monolitická stěna		
Technický stav:	bez viditelných poruch		
Výměra L:		=	0,52
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,339
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1973
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	65
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	2100
Koeficient polohový	K _s	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	4175,12
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	2171,06
Opotřebení		65 Kč	-1411,19
Cena ke dni odhadu bez Kp	2a zeď betonová opěrná	Kč	759,87
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	2a zeď betonová opěrná	Kč	848,01

3 betonový chodník			Program ABN2012
Umístění:	u RD starý		
Popis:	prostý beton tl. 10 cm		
Technický stav:	bez viditelného poškození		
Výměra L:		=	54,9
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,274
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1973
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	65
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	235
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	454,23
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	24937,23
Opotřebení		65 Kč	-16209,2
Cena ke dni odhadu bez Kp	3 betonový chodník	Kč	8728,03
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	3 betonový chodník	Kč	9740,48
4 betonový chodník			Program ABN2012
Umístění:	RD nový		
Popis:	prostý beton tl. 10 cm		
Technický stav:	bez viditelného poškození		
Výměra L:		=	23
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,274
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1973
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	65
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	235
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	454,23
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	10447,29
Opotřebení		65 Kč	-6790,74
Cena ke dni odhadu bez Kp	4 betonový chodník	Kč	3656,55
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	4 betonový chodník	Kč	4080,71

5 hnojiště			Program ABN2012
Umístění:	u RD starý		
Popis:	zděné z cihel bez omítky		
Technický stav:	havarijní		
Výměra L:		=	11,78
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,339
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1860
Stáří	S	roků	152
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřeben	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1300
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	2584,6
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	30446,59
Opotřeben		85 Kč	-25879,6
Cena ke dni odhadu bez Kp	5 hnojiště	Kč	4566,99
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	5 hnojiště	Kč	5096,76
6 vrátka			Program ABN2012
Umístění:	vedle příjezdové cesty u RD starý		
Popis:	dřevěné dveře v ocel. Zár.		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		=	1
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1925
Stáří	S	roků	87
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřeben	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1500
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	2747,63
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	2747,63
Opotřeben		85 Kč	-2335,49
Cena ke dni odhadu bez Kp	6 vrátka	Kč	412,14
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	6 vrátka	Kč	459,95

6a vrata			Program ABN2012
Umístění:	příjezdová cesta u RD starý		
Popis:	ocelová plechová včetně sloupků		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		=	1
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1965
Stáří	S	roků	47
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	3700
Koeficient polohový	K _s	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	6777,48
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	6777,48
Opotřebení		85 Kč	-5760,86
Cena ke dni odhadu bez Kp	6a vrata	Kč	1016,62
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	6a vrata	Kč	1134,55
7 zděný plot			Program ABN2012
Umístění:	okolo RD nový		
Popis:	z CPP a nepálených tl. 60 cm		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		=	68,18
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1860
Stáří	S	roků	152
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	3750
Koeficient polohový	K _s	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	6869,06
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	468332,51
Opotřebení		85 Kč	-398082,63
Cena ke dni odhadu bez Kp	7 zděný plot	Kč	70249,88
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	7 zděný plot	Kč	78398,87

8 zděný plot			Program ABN2012
Umístění:	mezi kurníkem a chlévem		
Popis:	z CPP tl. 30 cm		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		=	23,64
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1860
Stáří	S	roků	152
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1135
Koeficient polohový	K _s	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	2079,04
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	49148,51
Opotřebení		85 Kč	-41776,23
Cena ke dni odhadu bez Kp	8 zděný plot	Kč	7372,28
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	8 zděný plot	Kč	8227,46
9 zděný plot			Program ABN2012
Umístění:	vedle stodoly 2		
Popis:	z nepálených cihel tl. 450 mm		
Technický stav:	špatný		
Výměra L:		=	13,85
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1860
Stáří	S	roků	152
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	3750
Koeficient polohový	K _s	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	6869,06
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	95136,48
Opotřebení		85 Kč	-80866,01
Cena ke dni odhadu bez Kp	9 zděný plot	Kč	14270,47
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	9 zděný plot	Kč	15925,84

9a vrátka			Program ABN2012
Umístění:	vedle stodoly 2		
Popis:	dřevěná		
Technický stav:		špatný	
Výměra L:		=	1
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1860
Stáří	S	roků	152
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřeben	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1270
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	2326,32
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	2326,32
Opotřeben		85 Kč	-1977,37
Cena ke dni odhadu bez Kp	9a vrátka	Kč	348,95
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	9a vrátka	Kč	389,43
10a Drátěný plot			Program ABN2012
Umístění:	mezi kurníkem a stodolou 1		
Popis:	s ocelovými sloupky		
Technický stav:	špatný		
Výměra L:		=	30,25
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1982
Stáří	S	roků	30
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřeben	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	240
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	439,62
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	13298,51
Opotřeben		85 Kč	-11303,73
Cena ke dni odhadu bez Kp	10a Drátěný plot	Kč	1994,78
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	10a Drátěný plot	Kč	2226,17

10b drátěný plot			Program ABN2012
Umístění:	mezi kurníkem a stodolou 2		
Popis:	s ocelovými sloupky		
Technický stav:	špatný		
Výměra L:		=	52,33
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1982
Stáří	S	roků	30
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	240
Koeficient polohový	K _s	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	439,62
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	23005,31
Opotřebení		85 Kč	-19554,51
Cena ke dni odhadu bez Kp	10b drátěný plot	Kč	3450,8
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	10b drátěný plot	Kč	3851,09
10c drátěný plot			Program ABN2012
Umístění:	za stodolou 1		
Popis:	s ocelovými sloupky		
Technický stav:	špatný		
Výměra L:		=	77,52
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1982
Stáří	S	roků	30
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	240
Koeficient polohový	K _s	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	439,62
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	34079,34
Opotřebení		85 Kč	-28967,44
Cena ke dni odhadu bez Kp	10c drátěný plot	Kč	5111,9
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	10c drátěný plot	Kč	5704,88

11 skleník			Program ABN2012
Umístění:	u RD nový		
Popis:	betonový základ a ocelová kce.		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		=	13,2
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,183
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1975
Stáří	S	roků	37
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	2050
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/jedn.	3803,88
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	50211,22
Opotřebení		85 Kč	-42679,54
Cena ke dni odhadu bez Kp	11 skleník	Kč	7531,68
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	11 skleník	Kč	8405,35
12 přípojka kanalizace			Program ABN2012
Umístění:	vjezd do dvora, mezi RD starý a RD nový		
Popis:	plastová trubka průměr 200 mm		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		=	16,8
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,327
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1973
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	39
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1555
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/jedn.	3075,71
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	51671,93
Opotřebení		39 Kč	-20152,05
Cena ke dni odhadu bez Kp	12 přípojka kanalizace	Kč	31519,88
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	12 přípojka kanalizace	Kč	35176,19

13 přípojka vody			Program ABN2012
Umístění:	vjezd do dvora, mezi RD starý a RD nový		
Popis:	ocelová trubka, DN 40 mm		
Technický stav:	dobry		
Výměra L:		=	6,5
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,323
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1973
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	65
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	360
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/jedn.	710,84
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	4620,46
Opotřebení		65 Kč	-3003,3
Cena ke dni odhadu bez Kp	13 přípojka vody	Kč	1617,16
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	13 přípojka vody	Kč	1804,75
14 přípojka plynu			Program ABN2012
Umístění:	vjezd do dvora, mezi RD starý a RD nový		
Popis:	ocelová trubka DN 40 mm		
Technický stav:	dobry		
Výměra L:		=	5,7
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,303
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	2006
Stáří	S	roků	6
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	12
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	305
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/jedn.	597,05
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	3403,19
Opotřebení		12 Kč	-408,38
Cena ke dni odhadu bez Kp	14 přípojka plynu	Kč	2994,81
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	14 přípojka plynu	Kč	3342,21

15 přípojka elektřiny			Program ABN2012
Umístění:	vjezd do dvora, mezi RD starý a RD nový		
Popis:			
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		=	11,5
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,241
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1973
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	65
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	140
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	266,68
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	3066,82
Opotřebení		65 Kč	-1993,43
Cena ke dni odhadu bez Kp	15 přípojka elektřiny	Kč	1073,39
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	15 přípojka elektřiny	Kč	1197,9

Tabulka 59 – rekapitulace ocenění venkovních úprav podle cenového předpisu

Rekapitulace ocenění venkovních úprav podle cenového předpisu									
Objekt	Cena současný stav, bez Kp (Kč)	Cena současný stav, s Kp (Kč)	Cena výchozí, současný stav, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, současný stav, s Kp (Kč)	Cena po dokončení, bez Kp (Kč)	Cena po dokončení, s Kp (Kč)	Náklady na dokončení, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, dokončený stav, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, dokončený stav, s Kp (Kč)
1 Betonové schodiště	978,23	1 091,70	2 794,95	3 119,16	978,23	1 091,70	0,00	2 794,95	3 119,16
1a zeď betonová opěrná	1 797,39	2 005,89	5 135,40	5 731,11	1 797,39	2 005,89	0,00	5 135,40	5 731,11
2 schodiště betonové	489,11	545,85	1 397,47	1 559,58	489,11	545,85	0,00	1 397,47	1 559,58
2a zeď betonová opěrná	759,87	848,01	2 171,06	2 422,90	759,87	848,01	0,00	2 171,06	2 422,90
3 betonový chodník	8 728,03	9 740,48	24 937,23	27 829,95	8 728,03	9 740,48	0,00	24 937,23	27 829,95
4 betonový chodník	3 656,55	4 080,71	10 447,29	11 659,18	3 656,55	4 080,71	0,00	10 447,29	11 659,18
5 hnojiště	4 566,99	5 096,76	30 446,59	33 978,39	4 566,99	5 096,76	0,00	30 446,59	33 978,39
6 vrátka	412,14	459,95	2 747,63	3 066,36	412,14	459,95	0,00	2 747,63	3 066,36
6a vrata	1 016,62	1 134,55	6 777,48	7 563,67	1 016,62	1 134,55	0,00	6 777,48	7 563,67
7 zděný plot	70 249,88	78 398,87	468 332,51	522 659,08	70 249,88	78 398,87	0,00	468 332,51	522 659,08
8 zděný plot	7 372,28	8 227,46	49 148,51	54 849,74	7 372,28	8 227,46	0,00	49 148,51	54 849,74
9 zděný plot	14 270,47	15 925,84	95 136,48	106 172,31	14 270,47	15 925,84	0,00	95 136,48	106 172,31
9a vrátka	348,95	389,43	2 326,32	2 596,17	348,95	389,43	0,00	2 326,32	2 596,17
10a Drátěný plot	1 994,78	2 226,17	13 298,51	14 841,14	1 994,78	2 226,17	0,00	13 298,51	14 841,14
10b drátěný plot	3 450,80	3 851,09	23 005,31	25 673,93	3 450,80	3 851,09	0,00	23 005,31	25 673,93
10c drátěný plot	5 111,90	5 704,88	34 079,34	38 032,54	5 111,90	5 704,88	0,00	34 079,34	38 032,54
11 skleník	7 531,68	8 405,35	50 211,22	56 035,72	7 531,68	8 405,35	0,00	50 211,22	56 035,72
12 přípojka kanalizace	31 519,88	35 176,19	51 671,93	57 665,87	31 519,88	35 176,19	0,00	51 671,93	57 665,87
13 přípojka vody	1 617,16	1 804,75	4 620,46	5 156,43	1 617,16	1 804,75	0,00	4 620,46	5 156,43
14 přípojka plynu	2 994,81	3 342,21	3 403,19	3 797,96	2 994,81	3 342,21	0,00	3 403,19	3 797,96
15 přípojka elektřiny	1 073,39	1 197,90	3 066,82	3 422,57	1 073,39	1 197,90	0,00	3 066,82	3 422,57
Celkem venkovní úpravy	169 940,91	189 654,04	885 155,70	987 833,76	169 940,91	189 654,04	0,00	885 155,70	987 833,76
Objekt	Cena současný stav, bez Kp (Kč)	Cena současný stav, s Kp (Kč)	Cena výchozí, současný stav, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, současný stav, s Kp (Kč)	Cena po dokončení, bez Kp (Kč)	Cena po dokončení, s Kp (Kč)	Náklady na dokončení, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, dokončený stav, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, dokončený stav, s Kp (Kč)

Tabulka 60 – rekapitulace ocenění venkovních úprav cenou časovou

Rekapitulace ocenění časovou cenou				
Objekt	Cena reprodukční výchozí (Kč)	Cena časová současný stav (Kč)	Náklady na dokončení (Kč)	Časová cena po dokončení (Kč)
1 Betonové schodiště	2796	979	0	979
1a zeď betonová opěrná	5135	1797	0	1797
2 schodiště betonové	1398	489	0	489
2a zeď betonová opěrná	2171	760	0	760
3 betonový chodník	24925	8724	0	8724
4 betonový chodník	10442	3655	0	3655
5 hnojiště	30451	4568	0	4568
6 vrátka	2748	412	0	412
6a vrata	6777	1017	0	1017
7 zděný plot	468328	70249	0	70249
8 zděný plot	49148	7372	0	7372
9 zděný plot	95136	14270	0	14270
9a vrátka	2326	349	0	349
10a Drátěný plot	13310	1996	0	1996
10b drátěný plot	23025	3454	0	3454
10c drátěný plot	34109	5116	0	5116
11 skleník	50213	7532	0	7532
12 přípojka kanalizace	51677	31523	0	31523
13 přípojka vody	4622	1618	0	1618
14 přípojka plynu	3403	2995	0	2995
15 přípojka elektřiny	3071	1075	0	1075
Celkem	885211	169950	0	169950
Objekt	Cena reprodukční výchozí (Kč)	Cena časová současný stav (Kč)	Náklady na dokončení (Kč)	Časová cena po dokončení (Kč)

Komentář k ocenění venkovních úprav

Venkovní úpravy byly oceněny podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., § 10, odstavce 1 až 3.

„§ 10

Venkovní úprava

(1) Cena venkovní úpravy, kromě té, která tvoří příslušenství ke stavbě oceňované porovnávacím způsobem a je zahrnuta v její ceně, se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5 a násobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

(2) Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 11 na pozemcích ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 nebo podle § 5, ~~tvoří-li venkovní úpravy příslušenství k těmto stavbám~~ jsou-li s těmito stavbami společně užívány nebo tvoří-li jejich příslušenství se zjistí podle odst. 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 11, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 nebo ve výši 3,5 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 5, popřípadě ze součtu zjištěných cen těchto staveb a zjištěných cen staveb oceňovaných podle § 7 a 8, pokud jsou tyto stavby jejich příslušenstvím.

(3) Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 5 nebo příloze č. 11 se zjistí podle nákladů na pořízení v době oceňování a upraví se koeficientem K_p z přílohy č. 39.“ [5]

K_5

Koeficient polohový, byl zvolen podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o obec jinde v tabulce č. 1 neuvedenou, byla zvolena položka ostatní obce pro níž je hodnota koeficientu $K_5 = 0,85$.

K_i

Koeficient změny cen staveb, byl zvolen podle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., respektive podle přílohy č. 11, kde jsou jednotlivé K_i uvedeny podle druhů venkovních úprav. Pouze u oplocení byl zvolen K_i podle hlavní stavby (RD starý a RD nový).

K_p

Koeficient prodejnosti, byl zvolen podle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o objekty, které tvoří příslušenství stavby hlavní (RD starý a RD nový), koeficient K_p byl zvolen stejný jako u stavby hlavní. Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 44, odstavec 3.

Opotřebení

Výpočet opotřebení byl zvolen lineárně vzhledem k tomu, že venkovní úpravy podle zjištěných informací nebyly nijak stavebně měněny, nebo opravovány.

5.4 PŘÍLOHA Č. 4 - OCENĚNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Tabulka 61 – výpis stavebních pozemků

Rekapitulace ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 1, 5				
Druh pozemku	p.č.	výměra m ²	Cena s Kp (Kč)	Cena bez Kp (Kč)
zastavěná plocha	st. 46	1 322	122 403,98	109 686,34
zastavěná plocha	st. 45	106	9 814,54	8 794,82
zahrada	82	1 504	55 708,16	49 917,76
zahrada	84	112	4 148,48	3 717,28
			192 075,16	172 116,20

Ocenění jednotlivých stavebních pozemků podle cenového předpisu

Tabulka 62 – ocenění stavebního pozemku st. 46

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Pozemek číslo	p.č.	st. 46		Zdůvodnění ev. srážek a přírážek: pozemek s možností napojení na rozvod plynu
Druh pozemku		zastavěná plocha		
Výměra pozemku	m ²	1 322		
Umístění pozemku		pozemek zastavěný 2 rodinnými domy, vedlejšími stavbami a halou		
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2		
Základní cena ZC	Kč/m ²	35,00		
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0		
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	35,00		
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	10		
Stavba umístěná na pozemku		2 rodinné domy, vedlejší stavby, hala		
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,155		
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	82,97		
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,116		
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	92,59		
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00		Vypočteno v MS Excel programem ABN12
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	92,59		
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č. st. 46		109 686,34 Kč
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. st. 46		122 403,98 Kč

Tabulka 63 – ocenění stavebního pozemku st. 45

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Pozemek číslo	p.č.	st. 45	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek: pozemek s možností napojení na rozvod plynu
Druh pozemku		zastavěná plocha	
Výměra pozemku	m ²	106	
Umístění pozemku		pozemek zastavěný stodolou 2	
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m ²	35,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	35,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	10	
Stavba umístěná na pozemku		stodola 2	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,155	.
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	82,97	.
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,116	.
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	92,59	.
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	Vypočteno v MS Excel programem ABN12
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	92,59	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č. st. 45	8 794,82 Kč
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. st. 45	9 814,54 Kč

Tabulka 64 – ocenění stavebního pozemku 82

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ost. plochy se stejným vlastníkem)			
Pozemek číslo		82	Zdůvodnění srážek a přírážek: Jako u pozemku, s nímž tvoří jednotný funkční celek
Druh pozemku		zahrada	
Výměra pozemku	m ²	1 504	
Umístění pozemku		zahrada za stodolou 1	
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. k	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	35,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	35,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	10	
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	38,50	
Stavba umístěná na hlavním pozemku		2 rodinné domy, vedlejší stavby, hala	.
Koeficient Ki (příloha č. 35)		2,155	.
Koeficient Kp (příloha č. 36)		1,116	.
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	.
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m ²	33,19	.
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m ²	37,04	.
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	Vypočteno v MS Excel programem ABN12
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	37,04	
Cena pozemku bez Kp		p.č. 82	49 917,76 Kč
Cena pozemku s Kp		p.č. 82	55 708,16 Kč

Tabulka 65 – ocenění stavebního pozemku 84

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ost. plochy se stejným vlastníkem)			
Pozemek číslo		84	Zdůvodnění srážek a přírážek: Jako u pozemku, s nímž tvoří jednotný funkční celek
Druh pozemku		zahrada	
Výměra pozemku	m ²	112	
Umístění pozemku		za RD starý	
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. k	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	35,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	35,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	10	
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	38,50	
Stavba umístěná na hlavním pozemku		2 rodinné domy, vedlejší stavby, hala	
Koeficient Ki (příloha č. 35)		2,155	
Koeficient Kp (příloha č. 36)		1,116	
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m ²	33,19	
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m ²	37,04	
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	Vypočteno v MS Excel programem ABN12
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	37,04	
Cena pozemku bez Kp		p.č. 84	3 717,28 Kč
Cena pozemku s Kp		p.č. 84	4 148,48 Kč

Komentář k ocenění stavebních pozemků

Stavební pozemky byly oceněny podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., § 28 a §28a. Určení zda se jedná o stavební pozemky bylo stanoveno na základě § 9 zákona č.151/1997 Sb. Pozemky byly oceňovány jako funkční celek na základě výše zmíněných předpisů.

„§ 9

Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky, kterými jsou

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
2. **pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,**
3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

(2) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(3) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“ [6]

„§ 28

Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

(1) Základní cena za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

C_p ... cena pozemku v Kč/m², zaokrouhlená na dvě desetinná místa, vypočtená podle vzorce

$$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 ,$$

v němž

a ... počet obyvatel v obci; pro a vždy platí $a \geq 1000$; je-li počet obyvatel v obci nižší než 1000, použije se $a = 1000$,

k) v ostatních obcích neuvedených pod písmeny a) až j), kromě Litomyšle, částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 1,00 ,$$

s tím, že v Litomyšli je základní cena 200 Kč,

(2) Cena uvedená v odstavci 1 se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

(5) Cenou v Kč/m² pozemku zahrady nebo pozemku ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle odstavce 2 je cena stanovená podle odstavce 2, vynásobená koeficientem 0,40.

(8) Pro způsob ocenění pozemků jsou rozhodující kritéria uvedená v odstavci 1 až 7 a v § 28a. Splňuje-li oceňovaný pozemek kritéria uvedená současně ve více odstavcích tohoto ustanovení, platí pro způsob ocenění toto pořadí použití odstavců: 2, 3, 6, 4, 7 a 5.

(9) Cena zjištěná podle odstavců 1 až 8 činí nejméně 20 Kč/m².

§ 28a

Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

(1) Pozemky oceňované podle § 28 odst. 6 a podle § 31 a § 32 odst. 3 a 4 netvoří jednotný funkční celek.

(2) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se bez ohledu na skutečný rozsah zastavění ocení podle § 28 odst. 2.

(3) Je-li na jeden nebo více pozemků ve funkčním celku vydán regulační plán¹⁶⁾, územní rozhodnutí²²⁾ nebo uzavřena veřejnoprávní smlouva²⁰⁾, ocení se podle skutečného účelu užití.“ [5]

C_p

Cena pozemku v Kč/m² byla stanovena na základě vzorce v odstavci 1, který vychází z počtu obyvatel v dané obci. Jelikož ve XXX žije 653 obyvatel, C_p vychází 35 Kč/m².

ZC

Základní cena byla vypočítána podle vzorce uvedeného v odstavci 1, pod písmenem k, viz výše § 28.

K5

Koeficient polohový, byl zvolen podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože se jedná o obec jinde v tabulce č. 1 neuvedenou, byla zvolena položka ostatní obce pro níž je hodnota koeficientu $K_5 = 0,85$.

Ki

Koeficient změny cen staveb, byl zvolen podle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., respektive podle hlavní stavby (RD nový a RD starý), protože všechny stavební pozemky společně tvoří funkční celek se stavbou hlavní.

Kp

Koeficient prodejnosti, byl zvolen podle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., respektive podle stavby hlavní (RD starý a RD nový), protože všechny stavební pozemky společně tvoří funkční celek se stavbou hlavní.

5.5 PŘÍLOHA Č. 5 - OCENĚNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Tabulka 66 – výpis zemědělských pozemků

Zn.	Par. Č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	BPEJ	BPEJ (m ²)	Způsob ochrany nemovitosti	Kč/m ²
1	120	467	zahrada	31400		ZPF	13,6
2	520/31	6411	orná půda	31400		ZPF	13,6
3	605/8	24954	orná půda	31400	1889	ZPF	13,6
				31300	23065	ZPF	12,69
4	605/23	8637	orná půda	31300		ZPF	12,69
5	605/24	25558	orná půda	31300		ZPF	12,69
6	605/40	94	orná půda	31300		ZPF	12,69
7	605/41	70	orná půda	31300		ZPF	12,69
8	630/3	4813	orná půda	31400		ZPF, OPVZ 2.st.	13,6
9	630/29	9998	orná půda	31400		ZPF, OPVZ 2.st.	13,6
10	630/30	15800	orná půda	31400		ZPF, OPVZ 2.st.	13,6
11	730/7	5560	orná půda	36401		ZPF, OPVZ 2.st.	5,54
12	920/36	7985	orná půda	36401		ZPF, OPVZ 2.st.	5,54

ZPF – zemědělský půdní fond, OPVZ – ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně

Tabulka 67 – ocenění zemědělského pozemku č. p. 120

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		120
Umístění		k.ú. XXX, v obci
Druh pozemku		orná půda
Výměra	m ²	467
BPEJ		31400
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	13,60
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	120
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 7 přílohy č. 20)	ano / ne	ne
Zvýšení - pol. 1 po úpravě	%	120
Snížení - pol. 2 (max. 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.1 (až 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.2 (až 25 %)	%	0
Snížení - pol. 3.3 (až 35 %)	%	0
Snížení - pol. 3.4 (až 30 %)	%	0
Snížení - pol. 3.5 (až 20 %)	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	120
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	29,92
Pozemek celkem	Kč	13 972,64

Komentář k ocenění pozemku

ZC

Základní cena určená dle přílohy č. 23. V příloze je uvedena tabulka s jednotlivými kódy BPEJ a k nim příslušné ceny.

Úprava podle přílohy č. 23

Zvýšení položky 1 - Podle vyhlášky č. 358/2011 Sb. o stanovení seznamu KÚ s přiřazenými průměrnými ZC zemědělských pozemků. Pro obec XXX 120 %.

Kp

Koeficient prodejnosti pro pozemky oceněné podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 29, 30, 31 a 32 odst. 3 až 5 je roven 1,00.

Tabulka 68 – ocenění zemědělského pozemku 520/31

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		520/31
Umístění		k.ú. XXX, SZ část obce
Druh pozemku		orná půda
Výměra	m ²	6 411
BPEJ		31400
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	13,60
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	120
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 7 přílohy č. 20)	ano / ne	ne
Zvýšení - pol. 1 po úpravě	%	120
Snížení - pol. 2 (max. 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.1 (až 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.2 (až 25 %)	%	0
Snížení - pol. 3.3 (až 35 %)	%	0
Snížení - pol. 3.4 (až 30 %)	%	0
Snížení - pol. 3.5 (až 20 %)	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	120
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	29,92
Pozemek celkem	Kč	191 817,12

Komentář k ocenění pozemku

ZC

Základní cena určená dle přílohy č. 23. V příloze je uvedena tabulka s jednotlivými kódy BPEJ a k nim příslušné ceny.

Úprava podle přílohy č. 23

Zvýšení položky 1 - Podle vyhlášky č. 358/2011 Sb. o stanovení seznamu KÚ s přiřazenými průměrnými ZC zemědělských pozemků. Pro obec XXX 120 %.

Kp

Koeficient prodejnosti pro pozemky oceněné podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 29, 30, 31 a 32 odst. 3 až 5 je roven 1,00.

Tabulka 69 – ocenění zemědělského pozemku 605/8

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Parcela číslo		605/8	
Umístění		<i>k.ú. XXX, 850 m SZ od obce</i>	
Část		<i>a</i>	<i>b</i>
Druh pozemku		<i>orná půda</i>	<i>orná půda</i>
Výměra	m ²	1 889	23 065
BPEJ		31400	31300
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	13,60	12,69
Úprava podle příl. 23			
Zvýšení - pol. 1	%	120	120
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 8 přílohy č. 23)	<i>ano / ne</i>	<i>ne</i>	<i>ne</i>
Zvýšení - pol. 1 po úpravě	%	120	120
Snížení - pol. 2 (max. 15 %)	%	0	0
Snížení - pol. 3.1 (až 15 %)	%	0	0
Snížení - pol. 3.2 (až 25 %)	%	0	0
Snížení - pol. 3.3 (až 35 %)	%	0	0
Snížení - pol. 3.4 (až 30 %)	%	0	0
Snížení - pol. 3.5 (až 20 %)	%	0	0
Srážky a přírázky celkem	%	120	120
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	29,92	27,92
Cena části pozemku	Kč	56 518,88	643 974,80
Pozemek celkem	Kč	700 493,68	

Komentář k ocenění pozemku

ZC

Základní cena určená dle přílohy č. 23. V příloze je uvedena tabulka s jednotlivými kódy BPEJ a k nim příslušné ceny.

Úprava podle přílohy č. 23

Zvýšení položky 1 - Podle vyhlášky č. 358/2011 Sb. o stanovení seznamu KÚ s přiřazenými průměrnými ZC zemědělských pozemků. Pro obec XXX 120 %.

Kp

Koeficient prodejnosti pro pozemky oceněné podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 29, 30, 31 a 32 odst. 3 až 5 je roven 1,00.

Tabulka 70 – ocenění zemědělského pozemku 605/23

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		605/23
Umístění		k.ú. XXX, 1,180 km SSV od obce
Druh pozemku		orná půda
Výměra	m ²	8 637
BPEJ		31300
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	12,69
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	120
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 7 přílohy č. 20)	ano / ne	ne
Zvýšení - pol. 1 po úpravě	%	120
Snížení - pol. 2 (max. 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.1 (až 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.2 (až 25 %)	%	0
Snížení - pol. 3.3 (až 35 %)	%	0
Snížení - pol. 3.4 (až 30 %)	%	0
Snížení - pol. 3.5 (až 20 %)	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	120
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	27,92
Pozemek celkem	Kč	241 145,04

Komentář k ocenění pozemku

ZC

Základní cena určená dle přílohy č. 23. V příloze je uvedena tabulka s jednotlivými kódy BPEJ a k nim příslušné ceny.

Úprava podle přílohy č. 23

Zvýšení položky 1 - Podle vyhlášky č. 358/2011 Sb. o stanovení seznamu KÚ s přiřazenými průměrnými ZC zemědělských pozemků. Pro obec XXX 120 %.

Kp

Koeficient prodejnosti pro pozemky oceněné podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 29, 30, 31 a 32 odst. 3 až 5 je roven 1,00.

Tabulka 71 – ocenění zemědělského pozemku 605/24

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		605/24
Umístění		k.ú. XXX, 1,260 km SSV od obce
Druh pozemku		orná půda
Výměra	m ²	25 558
BPEJ		31300
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	12,69
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	120
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 7 přílohy č. 20)	ano / ne	ne
Zvýšení - pol. 1 po úpravě	%	120
Snížení - pol. 2 (max. 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.1 (až 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.2 (až 25 %)	%	0
Snížení - pol. 3.3 (až 35 %)	%	0
Snížení - pol. 3.4 (až 30 %)	%	0
Snížení - pol. 3.5 (až 20 %)	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	120
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	27,92
Pozemek celkem	Kč	713 579,36

Komentář k ocenění pozemku

ZC

Základní cena určená dle přílohy č. 23. V příloze je uvedena tabulka s jednotlivými kódy BPEJ a k nim příslušné ceny.

Úprava podle přílohy č. 23

Zvýšení položky 1 - Podle vyhlášky č. 358/2011 Sb. o stanovení seznamu KÚ s přiřazenými průměrnými ZC zemědělských pozemků. Pro obec XXX 120 %.

Kp

Koeficient prodejnosti pro pozemky oceněné podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 29, 30, 31 a 32 odst. 3 až 5 je roven 1,00.

Tabulka 72 – ocenění zemědělského pozemku 605/40

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		605/40
Umístění		k.ú. XXX, 1,4 km SSV od obce
Druh pozemku		orná půda
Výměra	m ²	94
BPEJ		31300
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	12,69
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	120
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 7 přílohy č. 20)	ano / ne	ne
Zvýšení - pol. 1 po úpravě	%	120
Snížení - pol. 2 (max. 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.1 (až 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.2 (až 25 %)	%	0
Snížení - pol. 3.3 (až 35 %)	%	0
Snížení - pol. 3.4 (až 30 %)	%	0
Snížení - pol. 3.5 (až 20 %)	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	120
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	27,92
Pozemek celkem	Kč	2 624,48

Komentář k ocenění pozemku

ZC

Základní cena určená dle přílohy č. 23. V příloze je uvedena tabulka s jednotlivými kódy BPEJ a k nim příslušné ceny.

Úprava podle přílohy č. 23

Zvýšení položky 1 - Podle vyhlášky č. 358/2011 Sb. o stanovení seznamu KÚ s přiřazenými průměrnými ZC zemědělských pozemků. Pro obec XXX 120 %.

Kp

Koeficient prodejnosti pro pozemky oceněné podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 29, 30, 31 a 32 odst. 3 až 5 je roven 1,00.

Tabulka 73 – ocenění zemědělského pozemku 605/41

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		605/41
Umístění		k.ú. XXX, 1,43 km SSV od obce
Druh pozemku		orná půda
Výměra	m ²	70
BPEJ		31300
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	12,69
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	120
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 7 přílohy č. 20)	ano / ne	ne
Zvýšení - pol. 1 po úpravě	%	120
Snížení - pol. 2 (max. 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.1 (až 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.2 (až 25 %)	%	0
Snížení - pol. 3.3 (až 35 %)	%	0
Snížení - pol. 3.4 (až 30 %)	%	0
Snížení - pol. 3.5 (až 20 %)	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	120
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	27,92
Pozemek celkem	Kč	1 954,40

Komentář k ocenění pozemku

ZC

Základní cena určená dle přílohy č. 23. V příloze je uvedena tabulka s jednotlivými kódy BPEJ a k nim příslušné ceny.

Úprava podle přílohy č. 23

Zvýšení položky 1 - Podle vyhlášky č. 358/2011 Sb. o stanovení seznamu KÚ s přiřazenými průměrnými ZC zemědělských pozemků. Pro obec XXX 120 %.

Kp

Koeficient prodejnosti pro pozemky oceněné podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 29, 30, 31 a 32 odst. 3 až 5 je roven 1,00.

Tabulka 74 – ocenění zemědělských pozemků 630/3

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		630/3
Umístění		k.ú. XXX, 0,9 km Z od obce
Druh pozemku		orná půda
Výměra	m ²	4 813
BPEJ		31400
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	13,60
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	120
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 7 přílohy č. 20)	ano / ne	ne
Zvýšení - pol. 1 po úpravě	%	120
Snížení - pol. 2 (max. 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.1 (až 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.2 (až 25 %)	%	0
Snížení - pol. 3.3 (až 35 %)	%	0
Snížení - pol. 3.4 (až 30 %)	%	0
Snížení - pol. 3.5 (až 20 %)	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	120
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	29,92
Pozemek celkem	Kč	144 004,96

Komentář k ocenění pozemku

ZC

Základní cena určená dle přílohy č. 23. V příloze je uvedena tabulka s jednotlivými kódy BPEJ a k nim příslušné ceny.

Úprava podle přílohy č. 23

Zvýšení položky 1 - Podle vyhlášky č. 358/2011 Sb. o stanovení seznamu KÚ s přiřazenými průměrnými ZC zemědělských pozemků. Pro obec XXX 120 %.

Kp

Koeficient prodejnosti pro pozemky oceněné podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 29, 30, 31 a 32 odst. 3 až 5 je roven 1,00.

Tabulka 75 – ocenění zemědělského pozemku 630/29

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		630/29
Umístění		k.ú. XXX, 0,1 km Z od obce
Druh pozemku		orná půda
Výměra	m ²	9 998
BPEJ		31400
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	13,60
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	120
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 7 přílohy č. 20)	ano / ne	ne
Zvýšení - pol. 1 po úpravě	%	120
Snížení - pol. 2 (max. 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.1 (až 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.2 (až 25 %)	%	0
Snížení - pol. 3.3 (až 35 %)	%	0
Snížení - pol. 3.4 (až 30 %)	%	0
Snížení - pol. 3.5 (až 20 %)	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	120
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	29,92
Pozemek celkem	Kč	299 140,16

Komentář k ocenění pozemku

ZC

Základní cena určená dle přílohy č. 23. V příloze je uvedena tabulka s jednotlivými kódy BPEJ a k nim příslušné ceny.

Úprava podle přílohy č. 23

Zvýšení položky 1 - Podle vyhlášky č. 358/2011 Sb. o stanovení seznamu KÚ s přiřazenými průměrnými ZC zemědělských pozemků. Pro obec XXX 120 %.

Kp

Koeficient prodejnosti pro pozemky oceněné podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 29, 30, 31 a 32 odst. 3 až 5 je roven 1,00.

Tabulka 76 – ocenění zemědělského pozemku 630/30

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		630/30
Umístění		k.ú. XXX, 0,1 km Z od obce
Druh pozemku		orná půda
Výměra	m ²	15 800
BPEJ		31400
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	13,60
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	120
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 7 přílohy č. 20)	ano / ne	ne
Zvýšení - pol. 1 po úpravě	%	120
Snížení - pol. 2 (max. 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.1 (až 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.2 (až 25 %)	%	0
Snížení - pol. 3.3 (až 35 %)	%	0
Snížení - pol. 3.4 (až 30 %)	%	0
Snížení - pol. 3.5 (až 20 %)	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	120
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	29,92
Pozemek celkem	Kč	472 736,00

Komentář k ocenění pozemku

ZC

Základní cena určená dle přílohy č. 23. V příloze je uvedena tabulka s jednotlivými kódy BPEJ a k nim příslušné ceny.

Úprava podle přílohy č. 23

Zvýšení položky 1 - Podle vyhlášky č. 358/2011 Sb. o stanovení seznamu KÚ s přiřazenými průměrnými ZC zemědělských pozemků. Pro obec XXX 120 %.

Kp

Koeficient prodejnosti pro pozemky oceněné podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 29, 30, 31 a 32 odst. 3 až 5 je roven 1,00.

Tabulka 77 – ocenění zemědělského pozemku 730/7

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		730/7
Umístění		k.ú. XXX, 1,4 km JZ od obce
Druh pozemku		orná půda
Výměra	m ²	5 560
BPEJ		36401
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	5,54
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	120
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 7 přílohy č. 20)	ano / ne	ne
Zvýšení - pol. 1 po úpravě	%	120
Snížení - pol. 2 (max. 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.1 (až 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.2 (až 25 %)	%	0
Snížení - pol. 3.3 (až 35 %)	%	0
Snížení - pol. 3.4 (až 30 %)	%	0
Snížení - pol. 3.5 (až 20 %)	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	120
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	12,19
Pozemek celkem	Kč	67 776,40

Komentář k ocenění pozemku

ZC

Základní cena určená dle přílohy č. 23. V příloze je uvedena tabulka s jednotlivými kódy BPEJ a k nim příslušné ceny.

Úprava podle přílohy č. 23

Zvýšení položky 1 - Podle vyhlášky č. 358/2011 Sb. o stanovení seznamu KÚ s přiřazenými průměrnými ZC zemědělských pozemků. Pro obec XXX 120 %.

Kp

Koeficient prodejnosti pro pozemky oceněné podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 29, 30, 31 a 32 odst. 3 až 5 je roven 1,00.

Tabulka 78 – ocenění zemědělského pozemku 920/36

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		920/36
Umístění		k.ú. XXX, 2,8 km JZ od obce
Druh pozemku		orná půda
Výměra	m ²	7 985
BPEJ		36401
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	5,54
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	120
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 7 přílohy č. 20)	ano / ne	ne
Zvýšení - pol. 1 po úpravě	%	120
Snížení - pol. 2 (max. 15 %)	%	3
Snížení - pol. 3.1 (až 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.2 (až 25 %)	%	0
Snížení - pol. 3.3 (až 35 %)	%	0
Snížení - pol. 3.4 (až 30 %)	%	0
Snížení - pol. 3.5 (až 20 %)	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	117
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	12,02
Pozemek celkem	Kč	95 979,70

Komentář k ocenění pozemku

ZC

Základní cena určená dle přílohy č. 23. V příloze je uvedena tabulka s jednotlivými kódy BPEJ a k nim příslušné ceny.

Úprava podle přílohy č. 23

Zvýšení položky 1 - Podle vyhlášky č. 358/2011 Sb. o stanovení seznamu KÚ s přiřazenými průměrnými ZC zemědělských pozemků. Pro obec XXX 120 %.

Snížení položky 2 – příloha č. 23 úprava základních cen zemědělských pozemků, pozemky s větší vzdáleností než 2-3 km od souvisle zastavěné části obce podléhají srážce 3%.

Kp

Koeficient prodejnosti pro pozemky oceněné podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 29, 30, 31 a 32 odst. 3 až 5 je roven 1,00.

Tabulka 79 – rekapitulace ocenění zemědělských pozemků podle cenového předpisu

Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu										
Objekt	Cena nákladově souběžný stav, bez Kp (Kč)	Cena souběžný stav, s Kp (Kč)	Cena výchozí, souběžný stav, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, souběžný stav, Kp (Kč)	Cena po dokončení, bez Kp (Kč)	Cena po dokončení, s Kp (Kč)	Náklady na dokončení, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, dokončený stav, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, dokončený stav, s Kp (Kč)	
Pozemky zemědělské celkem	2 945 223,94	2 945 223,94	2 945 223,94	2 945 223,94	2 945 223,94	2 945 223,94	0,00	2 945 223,94	2 945 223,94	
Pozemky jednotlivě – p.č.:										
120	13 972,64	13 972,64	13 972,64	13 972,64	13 972,64	13 972,64	0,00	13 972,64	13 972,64	
520/31	191 817,12	191 817,12	191 817,12	191 817,12	191 817,12	191 817,12	0,00	191 817,12	191 817,12	
605/8	700 493,68	700 493,68	700 493,68	700 493,68	700 493,68	700 493,68	0,00	700 493,68	700 493,68	
605/23	241 145,04	241 145,04	241 145,04	241 145,04	241 145,04	241 145,04	0,00	241 145,04	241 145,04	
605/24	713 579,36	713 579,36	713 579,36	713 579,36	713 579,36	713 579,36	0,00	713 579,36	713 579,36	
605/40	2 624,48	2 624,48	2 624,48	2 624,48	2 624,48	2 624,48	0,00	2 624,48	2 624,48	
605/41	1 954,40	1 954,40	1 954,40	1 954,40	1 954,40	1 954,40	0,00	1 954,40	1 954,40	
630/3	144 004,96	144 004,96	144 004,96	144 004,96	144 004,96	144 004,96	0,00	144 004,96	144 004,96	
630/29	299 140,16	299 140,16	299 140,16	299 140,16	299 140,16	299 140,16	0,00	299 140,16	299 140,16	
630/30	472 736,00	472 736,00	472 736,00	472 736,00	472 736,00	472 736,00	0,00	472 736,00	472 736,00	
730/7	67 776,40	67 776,40	67 776,40	67 776,40	67 776,40	67 776,40	0,00	67 776,40	67 776,40	
920/36	95 979,70	95 979,70	95 979,70	95 979,70	95 979,70	95 979,70	0,00	95 979,70	95 979,70	

Tabulka 80 – rekapitulace ocenění zemědělských pozemků cenou časovou

Rekapitulace ocenění časovou cenou				
Objekt	Cena reprodukční výchozí dokončené stavby (Kč)	Cena časová současný stav (Kč)	Náklady na dokončení (Kč)	Časová cena po dokončení (Kč)
Pozemky zemědělské celkem	2 945 223,94	2 945 223,94	0,00	2 945 223,94
Pozemky jednotlivě - p.č.:				
120	13 972,64	13 972,64	0,00	13 972,64
520/31	191 817,12	191 817,12	0,00	191 817,12
605/8	700 493,68	700 493,68	0,00	700 493,68
605/23	241 145,04	241 145,04	0,00	241 145,04
605/24	713 579,36	713 579,36	0,00	713 579,36
605/40	2 624,48	2 624,48	0,00	2 624,48
605/41	1 954,40	1 954,40	0,00	1 954,40
630/3	144 004,96	144 004,96	0,00	144 004,96
630/29	299 140,16	299 140,16	0,00	299 140,16
630/30	472 736,00	472 736,00	0,00	472 736,00
730/7	67 776,40	67 776,40	0,00	67 776,40
920/36	95 979,70	95 979,70	0,00	95 979,70

Komentář k ocenění zemědělských pozemků podle cenového předpisu

Zemědělské pozemky byly oceněny podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., § 29.

„§ 29

Zemědělský pozemek

(1) Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 22.

(2) Základní cena podle odstavce 1 se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 a vynásobí se koeficientem K_p z přílohy č. 39.

(3) Je-li potvrzeno Pozemkovým úřadem, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován, ocení se průměrnou základní cenou v Kč/m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedenou ve zvláštním právním předpisu. Tato cena se upraví se zdůvodněním podle přílohy č. 23 a vynásobí se koeficientem K_p z přílohy č. 39.

(4) Není-li pozemek uvedený v odstavci 1 více než 6 let obhospodařován a jsou na něm trvalé porosty oceňované podle § 38 v nezastavěném území ~~nebo podle § 41 odstavce 2 v zastavěném území²⁰⁾~~, starší než 5 let, ocení se tento pozemek podle § 32 odstavce 4 a vynásobí se koeficientem 0,65.

(5) Cena zjištěná podle odstavců 2 až 4 činí nejméně 1 Kč/m².“ [5]

5.6 PŘÍLOHA Č. 6 - OCENĚNÍ POZEMKŮ TYPU OSTATNÍ PLOCHA, OSTATNÍ KOMUNIKACE PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Výpis pozemků typu ostatní plocha, ostatní komunikace

Zn.	Par. Č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
1	605/3	436	ostatní plocha	ostatní komunikace
2	605/46	154	ostatní plocha	ostatní komunikace

Tabulka 81 – ocenění pozemku typu ostatní plocha 605/3

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 6, písm. a) vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemek slouží resp. má sloužit veřejně provozované komunikaci)			
Vypočteno v MS Excel programem ABN12			
Pozemek číslo		605/3	
Druh pozemku		ostatní plocha - komunikace	
Výměra pozemku	m ²	436	
Umístění pozemku		1,5 km SSZ od obce	
Ocenění podle		§ 28 odst. 6 písm. a)	
Základní cena ZC podle § 28 odst. 1, písm.	k	Kč/m ²	35,00
Srážky podle přílohy č. 21, tabulka č. 3			
Druh obce podle přílohy č. 21, tab. 3		podle § 28 odst. 1	ostatní obce
Území zastavěné nebo nezastavěné?		pro tabulku č. 3 přílohy č. 21	nezastavěné
Poloha pozemku v obci		pro tabulku č. 3 přílohy č. 21, výběr z položek 3.1 až 3.3 - položka 3.1	v katastrálním území sídelní části obce (3.1)
Položka (z položek č. 3.1 až 3.3 se vybere jen jedna; z položek 3.4 a 3.5 nejvýše jedna)	Č. pol.	Připadá v úvahu?	Srážka %
3.1 Pozemek v katastrálním území sídelní části obce; sídelní částí obce se rozumí k. ú., v němž je magistrát nebo úřad města (u měst vyjmenovaných v příloze č. 39 oblast č. 1), s výjimkou města Frýdek-Místek, v němž jsou jeho sídelní částí k.ú. Frýdek a k.ú. Místek.	3.1.4	ano	20
Povrch		nezpevněný prašný	
Položka	3.5	3.5 - do 55 %	55
Celkem srážky podle přílohy č. 21, tabulky č. 3			75
Maximum při použití položek 3.4 nebo 3.5			75
Použitá výše srážek		%	75
ZC po snížení položkami podle přílohy č. 21 tab. 3		Kč/m ²	8,75
Koeficient změny cen staveb Ki		(příloha č. 38)	2,274
ZC po úpravě, s Ki, bez Kp		Kč/m ²	19,90
Koeficient prodejnosti Kp		(příloha č. 39)	0,622
ZC po úpravě, s Kp		Kč/m ²	12,38
Veřejně provozovaná komunikace - omezení dle § 28 odst. 6 písm. a):	min.	0,6 × ZC dle § 28 odst. 1	21,00
	max.	1,8 × ZC dle § 28 odst. 1	63,00
ZCU s Kp po zohlednění rozmezí		podle § 28 odst. 6 písm. a)	12,38
Minimální cena podle § 28 odst. 12		Kč/m ²	20,00
Použitá ZCUs Kp		Kč/m ²	20,00
Cena pozemku bez Kp		Kč	14 019,29 Kč
Cena s pozemku s Kp		Kč	8 720,00 Kč

Tabulka 82 – ocenění pozemku typu ostatní plocha 605/46

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 6, písm. a) vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemek slouží resp. má sloužit veřejně provozované komunikaci)			
Vypočteno v MS Excel programem ABN12			
Pozemek číslo		605/46	
Druh pozemku		ostatní plocha - komunikace	
Výměra pozemku	m ²	154	
Umístění pozemku		1,5 km S od obce	
Ocenění podle		§ 28 odst. 6 písm. a)	
Základní cena ZC podle § 28 odst. 1, písm.	k	Kč/m ²	35,00
Srážky podle přílohy č. 21, tabulka č. 3			
Druh obce podle přílohy č. 21, tab. 3		podle § 28 odst. 1	ostatní obce
Území zastavěné nebo nezastavěné?		pro tabulku č. 3 přílohy č. 21	nezastavěné
Poloha pozemku v obci		pro tabulku č. 3 přílohy č. 21, výběr z položek 3.1 až 3.3 - položka 3.1	v katastrálním území sídelní části obce (3.1)
Položka (z položek č. 3.1 až 3.3 se vybere jen jedna; z položek 3.4 a 3.5 nejvýše jedna)	Č. pol.	Připadá v úvahu?	Srážka %
3.1 Pozemek v katastrálním území sídelní části obce; sídelní částí obce se rozumí k. ú., v němž je magistrát nebo úřad města (u měst vyjmenovaných v příloze č. 39 oblast č. 1), s výjimkou města Frýdek-Místek, v němž jsou jeho sídelní částí k.ú. Frýdek a k.ú. Místek.	3.1.4	ano	20
Povrch		nezpevněný prашný	
Položka	3.5	3.5 - do 55 %	55
Celkem srážky podle přílohy č. 21, tabulky č. 3			75
Maximum při použití položek 3.4 nebo 3.5			75
Použitá výše srážek		%	75
ZC po snížení položkami podle přílohy č. 21 tab. 3		Kč/m ²	8,75
Koeficient změny cen staveb Ki		(příloha č. 38)	2,274
ZC po úpravě, s Ki, bez Kp		Kč/m ²	19,90
Koeficient prodejnosti Kp		(příloha č. 39)	0,622
ZC po úpravě, s Kp		Kč/m ²	12,38
Veřejně provozovaná komunikace - omezení dle § 28 odst. 6 písm. a):	min.	0,6 × ZC dle § 28 odst. 1	21,00
	max.	1,8 × ZC dle § 28 odst. 1	63,00
ZCU s Kp po zohlednění rozmezí		podle § 28 odst. 6 písm. a)	12,38
Minimální cena podle § 28 odst. 12		Kč/m ²	20,00
Použitá ZCUs Kp		Kč/m ²	20,00
Cena pozemku bez Kp		Kč	4 951,77 Kč

Komentář k ocenění pozemků typu ostatní plocha, ostatní komunikace

Srážky u obou pozemků byly stanoveny na základě tabulky č. 3 podle přílohy č. 21, vyhlášky č. 3/2008 Sb. V obou případech byly srážky stanoveny stejným způsobem. Hodnota srážek byla stanovena na horní hranici 75%, protože se jedná o komunikace, které svým povrchem (nezpevněný, prašný), a svou polohou (nejsou běžně užívány veřejností, jen pro zemědělské účely a ani se nenacházejí v turisticky významné oblasti) nejsou nijak důležité pro tuto lokalitu.

K_i

Koeficient K_i byl určen podle přílohy č. 38, vyhlášky č. 3/2008 Sb., kód CZCC 211.

K_p

Koeficient K_p byl určen podle přílohy č. 39, vyhlášky č. 3/2008 Sb. podle sloupce č. 9 (inženýrské stavby).

Ocenění pozemků typu ostatní plocha, ostatní komunikace bylo provedeno podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., § 28, odstavce 6. Jedná se o stavební pozemky.

„§ 28

(6) ~~(7)~~ Cenou v Kč/m² pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku **ostatní plocha** se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a **ostatní komunikace** včetně jejich součástí a veřejné prostranství, které není součástí komunikace (dále jen „komunikace“), jakož i pozemku, k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), upravená dále uvedeným způsobem. Přitom platí, že

- a) **slouží-li oceňovaný pozemek veřejně provozované komunikaci nebo je-li ke stejnému účelu určen podle stavebního zákona, upraví se jeho základní cena z odstavce 1 písm. a) až l) zdůvodněnými srážkami podle tabulky č. 3 přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Výslednou zjištěnou cenou pozemku komunikace se zpevněným, neprášným povrchem je nejméně cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), upravená koeficientem 0,60 a nejvýše trojnásobek takto upravené ceny,**
- b) je-li oceňovaný pozemek komunikace veřejnosti nepřístupný nebo přístupný omezeně, popřípadě je v uzavřeném areálu nebo je-li v souboru nemovitostí s komerční využitelností, zejména jde-li o parkoviště užívané s prodejnou, obchodním domem, hotelem, restaurací a jim obdobným zařízením s obchodními, stravovacími a ubytovacími službami, domem služeb a jinými objekty k poskytování úplatných služeb, včetně služeb motoristům, s administrativními objekty, včetně parkovacích a obslužných ploch, jeho cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l) se upraví zdůvodněnými srážkami a přírážkami podle tabulky č. 1 v příloze č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.“ [5]

„§ 28

Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

(1) Základní cena za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

- a) 2 250 Kč v hlavním městě Praze,
- b) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým z katastrálních území hlavního města Prahy, částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 5,00,$$

kde

C_p ... cena pozemku v Kč/m², zaokrouhlená na dvě desetinná místa, vypočtená podle vzorce

$$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 ,$$

v němž

a ... počet obyvatel v obci; pro a vždy platí $a \geq 1000$; je-li počet obyvatel v obci nižší než 1000, použije se $a = 1000$,

- c) 1100 Kč v Brně, Ostravě,
- d) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem c), částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 3,50,$$

s tím, že v Bohumíně je základní cena 400 Kč a v Hlučíně 300 Kč,

- e) 800 Kč v Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně,
- f) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem e), kromě Jablonce nad Nisou a Chebu, částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 3,00,$$

s tím, že v Otrokovicích je základní cena 400 Kč a v Přelouči 200 Kč,

- g) 500 Kč v Českém Krumlově, Děčíně, Frýdku-Místku, Havířově, Chomutově, Jáchymově, Karviné, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech, Přerově a Teplicích,
- h) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem g), kromě Nymburku, částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 2,50,$$

s tím, že v Orlové je základní cena 400 Kč, v Litvínově 300 Kč, v Jirkově 250 Kč, v Bílině a Krupce 200 Kč,

- i) 400 Kč ve městech Benešov, Beroun, Blansko, Bruntál, Břeclav, Česká Lípa, Domažlice, Havlíčkův Brod, Hodonín, Cheb, Chrudim, Jablonec nad Nisou, Jeseník, Jičín, Jindřichův Hradec, Klatovy, Kolín, Kroměříž, Kutná Hora, Litoměřice, Louny, Mělník, Náchod, Nový Jičín, Nymburk, Pelhřimov, Písek, Prachatice, Prostějov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rychnov nad Kněžnou, Semily, Sokolov, Strakonice, Svitavy, Šumperk, Tábor, Tachov, Trutnov, Třebíč, Uherské Hradiště, Ústí nad Orlicí, Vsetín, Vyškov, Znojmo a Žďár nad Sázavou,
- j) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem i), částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 2,00 ,$$

s tím, že v České Třebové je základní cena 250 Kč a v Novém Boru 200 Kč,

- k) v ostatních obcích neuvedených pod písmeny a) až j), kromě Litomyšle, částku vypočtenou podle vzorce**

$$ZC = C_p \times 1,00 ,$$

s tím, že v Litomyšli je základní cena 200 Kč,

- l) u obce, která má více katastrálních území a její některá katastrální území jsou odloučena tak, že nesousedí s ostatními katastrálními územími téže obce, se u územně odloučených katastrálních území upraví základní cena podle písmen a) až k) koeficientem 0,65.“ [5]

5.7 PŘÍLOHA Č. 7 - CELKOVÁ REKAPITULACE OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Tabulka 83 – rekapitulace ocenění podle cenového předpisu

	Současný stav			
	Po odpočtu opotřebení		Bez odpočtu opotřebení	
	Cena současný stav, bez Kp (Kč)	Cena současný stav, s Kp (Kč)	Cena výchozí, současný stav, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, současný stav, s Kp (Kč)
Objekt				
Rodinný dům se sklonitou střechou (RD nový) A	2 671 014,57	2 513 212,26	4 528 678,49	5 054 005,19
Rodinný dům (RD starý) B	836 945,61	927 661,30	4 122 884,76	4 601 139,39
VS (hospodářská část RD starý) C	175 635,83	194 895,75	922 941,84	1 030 003,09
Garáž D	124 460,77	138 603,24	327 183,94	365 137,28
VS (chlív) E	54 434,76	60 390,56	362 898,39	404 994,60
Hala (stodola 1) F	177 622,62	62 679,64	1 165 502,73	483 683,63
VS (přístřešek pro auto) G	32 152,72	35 882,44	38 972,99	43 493,86
VS (přístřešek na dřevo u stodoly 1) H	15 008,46	5 858,37	100 056,39	41 523,40
VS (kurník) I	3 266,62	3 645,55	21 777,46	24 303,65
VS (Stodola 2) J	87 770,20	96 835,25	585 134,64	653 010,26
Studna kopaná K	6 965,27	7 773,24	43 532,90	48 582,72
Studna kopaná L	3 956,05	882,99	24 725,32	27 593,46
Celkem venkovní úpravy	169940,91	189654,04	885155,7	987833,76
<i>Stavby celkem</i>	4 359 174,39	4 237 974,63	13 129 445,55	13 765 304,29
<i>Pozemky :</i>				
Pozemky stavební celkem	172116,2	192075,16	172116,2	192075,16
Pozemky zemědělské celkem	2 945 223,94	2 945 223,94	2 945 223,94	2 945 223,94
Pozemky stavební celkem (komunikace)	14 019,29	41 420,00	14 019,29	41 420,00
Pozemky stavební celkem (komunikace)	4 951,77	14 630,00	4 951,77	14 630,00
<i>Pozemky celkem</i>	3 136 311,20	3 193 349,10	3 136 311,20	3 193 349,10
Porosty ovocné - extenzivní výsadba - celkem	30 591,90	30 591,90	30 591,90	30 591,90
Okrasné porosty celkem	12 912,18	12 912,18	12 912,18	12 912,18
<i>Trvalé porosty celkem</i>	43 504,08	43 504,08	43 504,08	43 504,08
Celkem	7 538 989,67	7 474 827,81	16 309 260,83	17 002 157,47
Celkem po zaokrouhlení	7 538 990,00	7 474 830,00	16 309 260,00	17 002 160,00
Objekt	Cena nákladová současný stav, bez Kp (Kč)	Cena současný stav, s Kp (Kč)	Cena výchozí, současný stav, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, současný stav, s Kp (Kč)
	Po odpočtu opotřebení		Bez odpočtu opotřebení	
	Současný stav			

Tabulka 84 – rekapitulace ocenění podle cenového předpisu

Stav po dokončení a náklady na dokončení				
Po odpočtu opotřebení		ND	Bez odpočtu opotřebení	
Cena po dokončení, bez Kp (Kč)	Cena po dokončení, s Kp (Kč)	Náklady na dokončení, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, dokončený stav, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, dokončený stav, s Kp (Kč)
4 528 678,49	5 054 005,19	0,00	4 528 678,49	5 054 005,19
831 237,72	927 661,30	0,00	4 122 884,76	4 601 139,39
174 637,77	194 895,75	0,00	922 941,84	1 030 003,09
124 196,45	138 603,24	0,00	327 183,94	365 137,28
54 113,41	60 390,56	0,00	362 898,39	404 994,60
151 035,28	62 679,64	0,00	1 165 502,73	483 683,63
32 152,72	35 882,44	0,00	38 972,99	43 493,86
14 116,55	5 858,37	0,00	100 056,39	41 523,40
3 266,62	3 645,55	0,00	21 777,46	24 303,65
86 769,94	96 835,25	0,00	585 134,64	653 010,26
6 965,27	7 773,24	0,00	43 532,90	48 582,72
3 956,05	4 414,95	0,00	24 725,32	27 593,45
169940,91	189654,04	0,00	885155,7	987833,76
6 181 067,18	6 782 299,52	0,00	13 129 445,55	13 765 304,28
172116,2	192075,16	0,00	172116,2	192075,16
2 945 223,94	2 945 223,94	0,00	2 945 223,94	2 945 223,94
14 019,29	41 420,00	0,00	14 019,29	41 420,00
4 951,77	14 630,00	0,00	4 951,77	14 630,00
3 136 311,20	3 193 349,10	0,00	3 136 311,20	3 193 349,10
30 591,90	30 591,90	0,00	30 591,90	30 591,90
12 912,18	12 912,18	0,00	12 912,18	12 912,18
43 504,08	43 504,08	0,00	43 504,08	43 504,08
9 360 882,46	10 019 152,70	0,00	16 309 260,83	17 002 157,46
9 360 880,00	10 019 150,00	0,00	16 309 260,00	17 002 160,00
Cena po dokončení, bez Kp (Kč)	Cena po dokončení, s Kp (Kč)	Náklady na dokončení, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, dokončený stav, bez Kp (Kč)	Cena výchozí, dokončený stav, s Kp (Kč)
Po odpočtu opotřebení		ND	Bez odpočtu opotřebení	
Stav po dokončení a náklady na dokončení				

Tabulka 85 – rekapitulace ocenění cenou časovou podle cenového předpisu

Objekt	Cena reprodukční výchozí dokončené stavby (Kč)	Cena časová současný stav (Kč)	Náklady na dokončení (Kč)	Časová cena po dokončení (Kč)
Rodinný dům se sklonitou střechou (RD nový) A	4 528 572,00	2 670 952,00	0,00	2 670 952,00
Rodinný dům (RD starý) B	4 122 723,00	836 913,00	0,00	836 913,00
VS (hospodářská část RD starý) C	922 776,00	175 604,00	0,00	175 604,00
Garáž D	327 136,00	124 443,00	0,00	124 443,00
VS (chlév) E	362 964,00	54 445,00	0,00	54 445,00
Hala (stodola 1) F	1 165 575,00	177 634,00	0,00	177 634,00
VS (přístřešek pro auto) G	38 983,00	32 161,00	0,00	32 161,00
VS (přístřešek na dřevo u stodoly 1) H	100 089,00	15 013,00	0,00	15 013,00
VS (kurník) I	21 785,00	3 268,00	0,00	3 268,00
VS (Stodola 2) J	585 048,00	87 757,00	0,00	87 757,00
Studna kopaná K	43 533,00	6 965,00	0,00	6 965,00
Studna kopaná L	24 725,00	3 956,00	0,00	3 956,00
Celkem	885211	169950	0,00	169950
<i>Stavby celkem</i>	<i>13 129 120,00</i>	<i>4 359 061,00</i>	<i>0,00</i>	<i>4 359 061,00</i>
<i>Pozemky :</i>				
Pozemky stavební celkem	172116,2	172116,2	0,00	172116,2
Pozemky zemědělské celkem	2 945 223,94	2 945 223,94	0,00	2 945 223,94
Pozemky stavební celkem (komunikace)	14 019,29	14 019,29	0,00	14 019,29
Pozemky stavební celkem (komunikace)	4 951,77	4 951,77	0,00	4 951,77
Pozemky celkem	3 136 311,20	3 136 311,20	0,00	3 136 311,20
Porosty ovocné - extenzivní výsadba - celkem	30 591,90	30 591,90	0,00	30 591,90
Okrasné porosty celkem	12 912,18	12 912,18	0,00	12 912,18
Trvalé porosty celkem	43 504,08	43 504,08	0,00	43 504,08
Celkem	16 308 935,28	7 538 876,28	0,00	7 538 876,28
Celkem po zaokrouhlení	16 308 940,00	7 538 880,00	0,00	7 538 880,00
Objekt	Cena reprodukční výchozí dokončené stavby (Kč)	Cena časová současný stav (Kč)	Náklady na dokončení (Kč)	Časová cena po dokončení (Kč)

5.8 PŘÍLOHA Č. 8 - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI A PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Tabulka 86 – ocenění venkovní úpravy zděný plot č. 8, nemovitost A

8 zděný plot			Program ABN2012
Umístění:	mezi kurníkem a chlévem		
Popis:	z CPP tl. 30 cm		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		=	11,71
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1860
Stáří	S	roků	152
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1135
Koeficient polohový	K _s	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	2079,04
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	24345,56
Opotřebení		85 Kč	-20693,73
Cena ke dni odhadu bez Kp	8 zděný plot	Kč	3651,83
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	8 zděný plot	Kč	4075,44

Tabulka 87 – ocenění venkovní úpravy drátěný plot č. 10a, nemovitost A

10a Drátěný plot			Program ABN2012
Umístění:	mezi kurníkem a stodolou 1		
Popis:	s ocelovými sloupky		
Technický stav:	špatný		
Výměra L:		=	14
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1982
Stáří	S	roků	30
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	240
Koeficient polohový	K _s	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	439,62
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	6154,68
Opotřebení		85 Kč	-5231,48
Cena ke dni odhadu bez Kp	10a Drátěný plot	Kč	923,2
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	10a Drátěný plot	Kč	1030,29

Tabulka 88 – ocenění venkovní úpravy drátěný plot č. 10c, nemovitost A

10c drátěný plot			Program ABN2012
Umístění:	za stodolou 1		
Popis:	s ocelovými sloupky		
Technický stav:	špatný		
Výměra L:		=	3,4
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1982
Stáří	S	roků	30
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebením	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	240
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/jedn.	439,62
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	1494,71
Opotřebením		85 Kč	-1270,5
Cena ke dni odhadu bez Kp	10c drátěný plot	Kč	224,21
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,116
Cena ke dni odhadu s Kp	10c drátěný plot	Kč	250,22

Tabulka 89 – ocenění pozemku č. p. 82/1, nemovitost A

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ost. plochy se stejným vlastníkem)			
Pozemek číslo		82/1	Zdůvodnění srážek a přírážek: Jako u pozemku, s nímž tvoří jednotný funkční celek
Druh pozemku		zahrada	
Výměra pozemku	m ²	141	
Umístění pozemku		zahrada za stodolou 1	
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. k	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	35,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	35,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	10	
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	38,50	
Stavba umístěná na hlavním pozemku		2 rodinné domy, vedlejší stavby, hala	
Koeficient Ki (příloha č. 35)		2,155	
Koeficient Kp (příloha č. 36)		1,116	
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m ²	33,19	
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m ²	37,04	
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	Vypočteno v MS Excel programem ABN12
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	37,04	
Cena pozemku bez Kp		p.č. 82/1	

5.9 PŘÍLOHA Č. 9 – OCENĚNÍ NEMOVITOSTI B PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Tabulka 90 – ocenění stavebního pozemku st. 45, nemovitost B

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Pozemek číslo	p.č.	st. 45	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek: pozemek s možností napojení na rozvod plynu
Druh pozemku		zastavěná plocha	
Výměra pozemku	m ²	106	
Umístění pozemku		pozemek zastavěný stodolou 2	
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m ²	35,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	35,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	10	
Stavba umístěná na pozemku		stodola 2	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,183	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	84,05	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	0,415	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	34,88	
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	Vypočteno v MS Excel programem ABN12
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	34,88	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č. st. 45	8 909,30 Kč
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. st. 45	3 697,28 Kč

Tabulka 91 – ocenění stavebního pozemku 82/2, nemovitost B

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ost. plochy se stejným vlastníkem)			
Pozemek číslo		82/2	Zdůvodnění srážek a přírážek: Jako u pozemku, s nímž tvoří jednotný funkční celek
Druh pozemku		zahrada	
Výměra pozemku	m ²	1 363	
Umístění pozemku		zahrada za stodolou 1	
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. k	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	35,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	35,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	10	
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	38,50	
Stavba umístěná na hlavním pozemku		2 rodinné domy, vedlejší stavby, hala	
Koeficient Ki (příloha č. 35)		2,183	
Koeficient Kp (příloha č. 36)		0,415	
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m ²	33,62	
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m ²	13,95	
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	Vypočteno v MS Excel programem ABN12
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	20,00	
Cena pozemku bez Kp		p.č. 82/2	45 824,06 Kč
Cena pozemku s Kp		p.č. 82/2	27 260,00 Kč

Tabulka 92 – ocenění ovocných porostů, nemovitost B

Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby									
Druh porostů	Kód	Věk roků	ZC - cena za ks, m ² Kč	Min. ZC Kč	Zvýšení (max. 25 %) max. 25 %	Snížení (max 80 %) max. 80 %	ZCU Kč/ks, Kč/m ²	Počet (ks nebo m ²)	Cena celkem (Kč)
Třešeň	T-Vk	10	2 229,00	140,00	0	20	1 783,20	1	1 783,20
Třešeň	T-Vk	10	2 229,00	140,00	0	20	1 783,20	1	1 783,20
Třešeň	T-Vk	5	1 201,00	140,00	0	20	960,80	1	960,80
Třešeň	T-Vk	30	1 482,00	140,00	0	0	1 482,00	1	1 482,00
Jabloň	JHKM-Vk	45	456,00	140,00	0	80	140,00	6	840,00
Jabloň	JHKM-Vk	45	456,00	140,00	0	60	182,40	1	182,40
Jabloň	JHKM-Zk	20	140,00	35,00	0	20	112,00	2	224,00
Jabloň	JHKM-Vk	5	1 172,00	140,00	0	20	937,60	2	1 875,20
Jabloň	JHKM-Vk	45	456,00	140,00	0	0	456,00	2	912,00
Jabloň	JHKM-Vk	45	456,00	140,00	0	20	364,80	1	364,80
Jabloň	JHKM-Vk	15	2 285,00	140,00	0	20	1 828,00	1	1 828,00
Jabloň	JHMK-Čk	30	543,00	70,00	0	20	434,40	2	868,80
Jabloň	JHMK-Čk	45	70,00	70,00	0	20	70,00	4	280,00
Jabloň	JHKM-Vk	25	1 717,00	140,00	0	20	1 373,60	1	1 373,60
Jabloň	JHKM-Vk	45	456,00	140,00	0	20	364,80	4	1 459,20
Jabloň	JHKM-Vk	15	2 285,00	140,00	0	20	1 828,00	4	7 312,00
Jabloň	JHKM-Vk	20	2 033,00	140,00	0	20	1 626,40	1	1 626,40
Jabloň	JHKM-Vk	10	2 117,00	140,00	0	10	1 905,30	1	1 905,30
Švestka	ŠP-vt	15	1 153,00	70,00	0	20	922,40	1	922,40
Švestka	ŠP-vt	20	937,00	70,00	0	20	749,60	1	749,60
Broskvoň	BM-vt	30	70,00	70,00	0	20	70,00	2	140,00
Angrešt	A-vt	10	73,00	25,00	0	0	73,00	3	219,00
Rybíz	Rbč-vt	10	99,00	25,00	0	0	99,00	2	198,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez Kp								Kč	29 289,90
Koefficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15									0,415
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s Kp								Kč	12 155,31

Tabulka 93 – ocenění stodola 2, nemovitost B

Výpočet ceny - hala		Stodola 2 J		Ocenění podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb.					
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 3, příloha č. 3)				Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12					
Hala podle § 3 a přílohy č. 3		budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)		typ	K	CZ-CC 12712			
Základní cena		dle typu z přílohy č. 3 vyhlášky		ZC	Kč/m ³	1 468,00			
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³	456,00			
Průměrná výška podlaží				PVP	m	7,10			
Průměrná zastavěná plocha podlaží				PZP	m ²	91,20			
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 4 vyhlášky)		K ₁	zděné	1,075			
Koeficient zastavěné plochy		(= 0.92 + 6.60 / PZP)		K ₂	-	0,99237			
Koeficient výšky podlaží		(= 0.30 + 2.80 / PVP, min. 0,60)		K ₃	-	0,69437			
Koeficient polohový		(příloha č. 14 vyhlášky)		K ₅	-	0,85			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38 vyhlášky)		K _i	-	2,183			
Koeficient prodejnosti		(příloha č. 39 vyhlášky)		K _p	-	0,415			
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené						xxxx			
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)				CK	Kč	0,00			
Podíl ceny konstrukce neuvedené				= CPK/(ZC×OP×K ₁ ×K ₂ ×K ₃ ×K ₅ ×K _i)		PK	-	0,00000	
Koeficient vybavení stavby				výpočet (S = standardní provedení, P = podstandardní, N = nadstandardní, C = chybí)					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	základové pasy z lomového kamene bez izolace	P	0,12300	100	0,12300	0,46	0,05658	
2	Svislé konstrukce	zděné z nepálených cihel tl. 60 cm	S	0,29800	100	0,29800	1,00	0,29800	
3	Stropy	chybí	C	0,09100	100	0,09100	0,00	0,00000	
4	Krov, střecha	vázaný krov	S	0,11200	100	0,11200	1,00	0,11200	
5	Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	
6	Klempířské konstrukce	chybí	C	0,00700	100	0,00700	0,00	0,00000	
7	Úprava vnitř. povrchů	chybí	C	0,06000	100	0,06000	0,00	0,00000	
8	Úprava vněj. povrchů	chybí	C	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000	
9	Vnitřní obklady keram.	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
10	Schody	chybí	C	0,00700	100	0,00700	0,00	0,00000	
11	Dveře	chybí	C	0,02100	100	0,02100	0,00	0,00000	
12	Vrata	1x dřevěná do dvora	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400	
13	Okna	chybí	C	0,04400	100	0,04400	0,00	0,00000	
14	Povrchy podlah	udusaná hlína (levá část)	P	0,04900	100	0,04900	0,46	0,02254	
15	Vytápění	chybí	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000	
16	Elektroinstalace	chybí	C	0,04800	100	0,04800	0,00	0,00000	
17	Bleskosvod	chybí	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000	

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
18	Vnitřní vodovod	bez rozvodu vody	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	bez kanalizace	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev vody	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
24	Výtahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,05200	100	0,05200	0,00	0,00000
26	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,54112
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,54112
Zákl. cena upravená bez Kp		$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m ³				1 091,86
Zákl. cena upravená s Kp		$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$	ZCU	Kč/m ³				453,12
Rok odhadu								2012
Rok pořízení								1860
Stáří			S	roků				152
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení stavby			O	%				87,66
Výchozí cena stavby			CN	Kč				497 888,16
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				497 888,16
Odpočet na opotřebení stavby		87,66 %	O	Kč				-436 448,76
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč				61 439,40
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 21 odst. 1), bez Kp				Kč				0,00
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez Kp				Kč				61 439,40
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				61 439,40
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti								25 497,35
			C _V	Kč				
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)			CVB1	Kč	odpočet			0,00
Věcné břemeno č. 2			CVB2	Kč	odpočet			0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti po odpočtu věcných břemen								25 497,35
			C _V	Kč				
Náklady na dokončení stavby (bez Kp)				Kč				0,00
Cena dokončené stavby vč. ev. technol. zařízení, s Kp				Kč				25 497,35

Tabulka 94 – ocenění venkovní úpravy zděný plot č. 8, nemovitost B

8 zděný plot			Program ABN2012
Umístění:	mezi kurníkem a chlévem		
Popis:	z CPP tl. 30 cm		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		=	11,93
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,183
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1860
Stáří	S	roků	152
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebenění	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1135
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/jedn.	2106,05
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	25125,18
Opotřebenění		85 Kč	-21356,4
Cena ke dni odhadu bez Kp	8 zděný plot	Kč	3768,78
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,415
Cena ke dni odhadu s Kp	8 zděný plot	Kč	1564,04
9 zděný plot			Program ABN2012
Umístění:	vedle stodoly 2		
Popis:	z nepálených cihel tl. 450 mm		
Technický stav:	špatný		
Výměra L:		=	13,85
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,183
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1860
Stáří	S	roků	152
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebenění	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	3750
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/jedn.	6958,31
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	96372,59
Opotřebenění		85 Kč	-81916,7
Cena ke dni odhadu bez Kp	9 zděný plot	Kč	14455,89
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,415
Cena ke dni odhadu s Kp	9 zděný plot	Kč	5999,19

Tabulka 95 – ocenění venkovní úpravy vrátka č. 9a a 10a, nemovitost B

9a vrátka			Program ABN2012
Umístění:	vedle stodoly 2		
Popis:	dřevěná		
Technický stav:		špatný	
Výměra L:		=	1
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,183
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1860
Stáří	S	roků	152
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřeben	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1270
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/jedn.	2356,55
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	2356,55
Opotřeben		85 Kč	-2003,07
Cena ke dni odhadu bez Kp	9a vrátka	Kč	353,48
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,415
Cena ke dni odhadu s Kp	9a vrátka	Kč	146,69
10a Drátěný plot			Program ABN2012
Umístění:	mezi kurníkem a stodolou 1		
Popis:	s ocelovými sloupky		
Technický stav:	špatný		
Výměra L:		=	16,25
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,183
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1982
Stáří	S	roků	30
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřeben	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	240
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/jedn.	445,33
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	7236,61
Opotřeben		85 Kč	-6151,12
Cena ke dni odhadu bez Kp	10a Drátěný plot	Kč	1085,49
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,415
Cena ke dni odhadu s Kp	10a Drátěný plot	Kč	450,48

Tabulka 96 – ocenění venkovní úpravy drátěný plot č. 10b a 10c, nemovitost B

10b drátěný plot			Program ABN2012
Umístění:	mezi kurníkem a stodolou 2		
Popis:	s ocelovými sloupky		
Technický stav:	špatný		
Výměra L:		=	52,33
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,183
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1982
Stáří	S	roků	30
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebenění	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	240
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/jedn.	445,33
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	23304,12
Opotřebenění		85 Kč	-19808,5
Cena ke dni odhadu bez Kp	10b drátěný plot	Kč	3495,62
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,415
Cena ke dni odhadu s Kp	10b drátěný plot	Kč	1450,68
10c drátěný plot			Program ABN2012
Umístění:	za stodolou 1		
Popis:	s ocelovými sloupky		
Technický stav:	špatný		
Výměra L:		=	74,12
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,183
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1982
Stáří	S	roků	30
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebenění	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	240
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/jedn.	445,33
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	33007,86
Opotřebenění		85 Kč	-28056,68
Cena ke dni odhadu bez Kp	10c drátěný plot	Kč	4951,18
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,415
Cena ke dni odhadu s Kp	10c drátěný plot	Kč	2054,74

Tabulka 97 – ocenění vedlejší stavby kurník, nemovitost B

Výpočet ceny		VS (kurník) I						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN12								
Vedlejší stavba podle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky č.3/2008 Sb.				typ	F	dřevěná	nepodsklepená	
Střecha						plochá	bez podkrovní	
Rok odhadu							2012	
Rok pořízení resp. kolaudace							1920	
Stáří				S	roků		92	
Základní cena dle typu z příl. č. 8 vyhlášky				ZC'	Kč/m ³		970,00	
Koeficient využití podkrovní				Kpod			1,00	
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod				ZC	Kč/m ³		970,00	
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³		17,64	
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)				K ₅	-		0,85	
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC 1274	2,103	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)				K _p			0,415	
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené							xxxx	
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)				CK	Kč		0,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i)				PK	-		0,00000	
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové patky	S	0,08300	100	0,08300	1,00	0,08300
2	Obvodové stěny	dřevěné jednostranně obíjené	S	0,31900	100	0,31900	1,00	0,31900
3	Stropy	chybí	C	0,21200	100	0,21200	0,00	0,00000
4	Krov	krov dřevěný, ale neumožňuje podkrovní	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
5	Krytina	osínkocementové šablony	S	0,11100	100	0,11100	1,00	0,11100
6	Klempířské práce	chybí	C	0,01600	100	0,01600	0,00	0,00000
7	Úprava povrchů	chybí	C	0,06000	100	0,06000	0,00	0,00000
8	Schodiště	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné sbíjené	S	0,03700	100	0,03700	1,00	0,03700
10	Okna	dřevěná jednoduchá	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400
11	Podlahy	betonová mazanina	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
12	Elektroinstalace	chybí	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,71200
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,71200
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				1 234,55
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p	ZCU	Kč/m ³				512,34
Rok odhadu							2012	
Rok pořízení							1920	
Stáří				S	roků		92	
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)							lineárně	
Celková předpokládaná životnost				Z	roků		40	
Opotřebení				O	%		85,00	
Výchozí cena				CN	Kč		21 777,46	
Stupeň dokončení stavby				D	%		100,00	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				CND	Kč		21 777,46	
Odpočet na opotřebení 85,00 %				O	Kč		-18 510,84	
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp					Kč		3 266,62	
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?							ne	
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)				0 %	Kč		0,00	
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti					Kč		3 266,62	
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti				C _N	Kč		1 355,65	
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)				CVB1	Kč	odpočet	0,00	
Věcné břemeno č. 2				CVB2	Kč	odpočet	0,00	
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti po odpočtu věcných břemen				C _N	Kč		1 355,65	
Náklady na dokončení (bez Kp) dle cen. předpisu					Kč		0,00	
Cena dokončené stavby (s Kp)					Kč		1 355,65	

Tabulka 98 – ocenění vedlejší stavby kurník cenou časovou, nemovitost B

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)				VS (kurník) I	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ					
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu				Kč/m ³	1 234,55
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)					1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy				Kč/m ³	1 235,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně					odpovídá
Použitá jednotková cena				Kč/m ³	1 235,00
Výměra objektu				m ³	17,64
Výchozí cena				Kč	21 785,00
Stupeň dokončení stavby				%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				Kč	21 785,00
Opořebení	podle cenového předpisu	%	85,00	Kč	-18 517,00
Časová cena stavba v současném stavu				Kč	3 268,00
Náklady na dokončení dle úrovně CČ				Kč	0,00
Časová cena po ev. předpokl. dokončení				Kč	3 268,00

Komentář k ocenění nemovitosti B podle cenového předpisu

Změny v ocenění byly způsobeny především změnou hlavní stavby, v tomto případě se jí stala stodola 2 (J) a rozdílnými výměrami, což bylo zapříčiněno reálným rozdělením některých částí původní nemovitosti. Tyto změny byly zohledněny ve výpočtu viz, tabulky výše.

Kp



Změnila se také hodnota Kp, protože hlavní stavbou se po rozdělení v případě nemovitosti B, stala stodola 2, pro kterou byla zvolena hodnota Kp = 0,415 (sloupec 6 příloha č. 39, vyhlášky č. 3/2008 Sb.). Tato hodnota byla použita u všech nemovitostí, které nemovitost B obsahuje, až na pozemky typu ostatní plocha – komunikace, byla použita hodnota 0,622, protože se nejedná o pozemky, které by tvořily funkční celek se stavbou hlavní (stodola 2) a proto tato hodnota byla určena podle sloupce č. 9, přílohy č. 39, vyhlášky č. 3/2008 Sb..




Ki

Koeficient Ki se změnil také, protože hlavní stavba stodola 2 (J) byla začleněna podle přílohy č. 38 jako budova pro zemědělství, čemuž odpovídá hodnota Ki = 2,183. Pouze venkovní úpravy si zachovaly Ki, které jim podle výše zmíněné přílohy přísluší, kromě plotů, které přejímají Ki podle stavby hlavní.

5.10 PŘÍLOHA Č. 10 - INZERÁTY POUŽITÉ JAKO DATABÁZE PRO KOMPATIVNÍ METODU

č. p.	Lokalita	Popis	Fotografie
1	Štarnov (Olomouc)	<p>Nabízíme na prodej rodinný dům(hospodářskou usedlost)s garáží a zahradou v obci XXX.Dům je počástečné rekonstrukci dvou pokojů,koupelny a WC.Okna jsou plastová.Další částí domu je nutno rekonstrukci dokončit.Za domem dvůr a velmi pěkná a zahrada s vlastní studnou.Doporučuji jako hospod.usedlost i jako chalupu.</p>	
2	Troubelice	<p>Prodám zemědělskou usedlost v Troubelicích, patrovou, dvougenerační. V usedlosti se nachází dvě samostatné bytové jednotky 3 + 1 a 4 + 1, se samostatnými vchody. Pozemek 1 600 m, na něm hospodářská budova, garáž, zahrada. Vlastní studna i přípojka na veřejný vodovod.</p>	
3	Velký Týnec	<p>Prodej vesnického RD 4+1 a 1+1 ve Velkém Týnci, okr. Olomouc. Jedná se o částečně podsklepený, patrový RD ve velmi dobrém stavu s možností rozšíření do podkrovní i do dvora. Elektroinstalace 220 V/380 V, vytápění ústřední na plyn a v 1+1 jsou plynová WAF, voda studna obecní před domem, kanalizace veřejná ČOV, WC splachovací zastavěná plocha domu 720 m², užitná 150 m², zahrada 1180 m². Ve dvorním traktu je pergola, udírna, stáje pro koně, garáž a dílny s hospodářskou částí. Na pozemku se nachází zahrada s ovocnými stromy, tato plocha o výměře 1180 m², kde vedou inženýrské sítě, lze využít jako pozemek pro stavbu RD. Objekt lze využít jak pro bydlení tak pro jiné komerční využití, zemědělství, chov koní, nebo jako zázemí firmy. Nachází se ve velmi dobré a klidné lokalitě. Vokalita s veškerou občanskou vybaveností, OÚ, škola, školka, pošta, lékař, lékárna atd,a rychlou dostupností do Olomouce.</p>	

4	Hněvotín	<p>Prodej RD , zemědělská usedlost, 6+1, 1 693 m², Hněvotín, k rekonstrukci, možno přestavby na dvougenerační, smíšené zdivo, parkování ve dvoře i před domem Prodej samostatně stojící bývalé zemědělské usedlosti v Hněvotíně u Olomouce o velikosti dispozičně zhruba 6+1 na pozemku o rozloze 1 693 m². Dům je postaven ze smíšeného zdiva, podsklepený s půdními prostory umožňujícími vybudování podkroví. Obytná plocha se skládá z několika pokojů, koupelny, komory, chodby. Wc ve dvoře, splachovací. Celý objekt vyžaduje rekonstrukci. Střecha nová před pár lety, krovy zdravé. Přívod vody, elektřiny, plynu, kanalizace. Ve dvoře kopaná studna. Spousta přilehlých hospodářských stavení, chlévy, dílna apod. U domu velký dvůr a rozlehlá zahrada s plodícími ovocnými stromy. Parkování možné ve dvoře nebo před domem. Dobrá poloha v klidné části obce s veškerou občanskou vybaveností. ZŠ, MŠ, obchody, lékař, pošta, restaurace. Výborné spojení do Olomouce. Číslo nabídky: 38470</p>	
5	Chomoutov	<p>Prodej bývalé zemědělské usedlosti Olomouc - Chomoutov, 1 854 m², dispozičně 4+1 ihned k bydlení Prodej bývalé zemědělské usedlosti v Olomouci, část Chomoutov o celkové velikosti pozemku 1 854 m². Zastavěná plocha a nádvoří 1 041 m², užitná plocha 220 m², zahrada 813 m². Byt dispozičně 4+1. K RD náleží chlévy, dílna, stodola, zahrada. Do domu je zavedena elektřina, kanalizace, vodovod, plyn, pevná telefonní linka. Na pozemku studna. Ohřev vody v bojleru, vytápění plynovým kotlem. Podlahy dřevěné a betonové s PVC. Zdivo smíšené. Dům je částečně podsklepen. Rozlehlý půdní prostor umožňuje zbudování podkroví. Zahrada je udržovaná se vzrostlými ovocnými stromy. Celý pozemek oplocen. Nemovitost nabízí možnost klasického bydlení, chovu hospodářských zvířat nebo ji lze využít jako sídlo firmy. Současný stav nevyžaduje žádnou větší rekonstrukci. Výborná poloha v centru obce ve směru na Olomouc i Štěpánov. Spojení do Olomouce MHD, autobusem. V obci restaurace, obchod, MŠ. Výhodná investice. Číslo nabídky: 36290</p>	

6	Hvozd	<p>Prodej zemědělské usedlosti, Hvozd u Konice, 7 116 m², veškeré inženýrské sítě, možno dokoupit 7 ha orné půdy Prodej zemědělské usedlosti ve Hvozd u Konice o rozloze 7 116 m². Zastavěná plocha a nádvoří tvoří 1 721 m². Zbytek trvalý travní porost. Jedná se o dům určený k rekonstrukci. Sloužil jako zemědělská usedlost. Ve dvoře hospodářská stavení. Rozlehlý dvůr. Dům je podsklepený. Před domem plyn, uvnitř elektřina, kanalizace, rozvody obecní vody, na pozemku dvě vlastní studny, připojení na internet zavedeno do domu.</p> <p>Číslo nabídky: 35729</p>	
7	Javorník	<p>Zprostředkujeme prodej zemědělské usedlosti v obci Javorník v okrese Jeseník. Usedlost je ve tvaru U s prostorným dvorem a skládá se z části pro bydlení (2 patra), stáje, stodoly a dvougaraže. V obytné části se v přízemí nachází 2 místnosti, z toho jedna místnost je obývací pokoj (otevřený) spojený s kuchyní a koupelna se sociálním zařízením. V 1. patře se nachází 4 místnosti + koupelna se sociálním zázemím. Stáje jsou vhodné pro ustájení cca 16 kusů dobytka, koní. Celá usedlost je po celkové rekonstrukci, udržovaná. Na zahradě se nachází skleníky a ovocné stromy. Výměra pozemku je 1 ha, vhodný pro chov zvířat. Za pozemkem se nachází 2 jezera, z toho jedno je za účelem rekreace a druhé slouží jako přírodní chráněná rezervace. Usedlost je poslední stavení v obci, možnost koupě, či pronájmu dalšího pozemku navazujícího na stávající. V případě zájmu je možné poslat další foto pro ilustraci. Při rychlém jednání možnost slevy. Prohlídky po telefonické dohodě.</p>	
8	Prostějov	<p>Nabízíme Vám hospodářskou usedlost v obci Služín. Obytná část je dispozičně řešena jako 2+1, má samostatný vchod a průjezd do dvoru, zastavěná plocha je 800 m². Za domem stodola a velká zahrada s ovocnými stromy, celkem plocha pozemku 1201 m². Plyn před domem, topení lokální na tuhá paliva, voda obecní, vlastní studna. Volná ihned po dohodě.</p>	

9	Medlov	<p>Nabízíme velký cihlový rodinný dům - zemědělskou usedlost 4+1 (možnost přestavby na 6+3 i více) s ornou půdou v obci Medlov 3 km od Uničova. Dům je v klidné, pěkné části obce, mimo silnice. Celková výměra parcel 1.712m², zastavěná plocha a nádvoří je 478m².</p> <p>K nemovitosti je možno si od majitele ihned pronajmout, případně jednat o koupi celkem 3,88 ha orné půdy v lánech za domem. Nyní jsou pole v pronájmu zemědělského družstva, které má zájem o další pronájem a v souvislosti s tím by bylo možné jednat i o případném zaměstnání pro kupce nemovitosti V 80. letech proběhla podstatná rekonstrukce domu - stropy a podlahy jsou nyní betonové, rozvody elektřiny jsou v trubkách. Střecha, krovy, kastlová okna jsou v dobrém stavu. Topení plynovými WAFkami nebo kamny na tuhá paliva, v každém pokoji je možné připojení na komín. Voda je obecní i vlastní studna s čerpadlem. Kanalizace je obecní.</p> <p>V přízemí je vstupní chodba, kuchyň, velký obývací se snadnou možností moderního propojení s kuchyní, WC, koupelna, komora. V přízemí jsou dále 2 místnosti s možností úpravy na další byt 1+1. Nyní jsou využívány jako dílna a sklad. V patře jsou 3 pokoje plus 2 místnosti, které lze upravit na kuchyň a sociální zařízení a v patře tak zřídit další bytovou jednotku 3+1. V podkroví je možno zřídit další pokoje. Ve dvoře je garáž a chlévy. Stodola je průchozí do zadní zahrady, je rovněž rekonstruovaná, v dobrém stavu. Lze v ní zřídit např. i stáje. Zahradu vpravo od domu je možno od nemovitosti oddělit a postavit na ní i nový dům. Vznikla by pěkná parcela, kterou je možno i prodat a podstatně si tak snížit kupní cenu domu.</p>	
---	--------	---	---

10	Drnovice	<p>Prodej zemědělské usedlosti 3+1 Drnovice Nabízíme k prodeji samostatnou zemědělskou usedlost s dispozicí 3+1. Cihlový dům postaven v r. 1929. V přízemí domu 3 pokoje a sociál zázemí, v patře podkrovní pokoj. K domu patří hospodářské zázemí + garáž. Topení-ústřední, jinak u domu přípojka plynu. Voda-vlastní studna, obecní vodovod, kanalizace. Dům je postaven na pozemku o rozloze 4 000m², zahrada s ovocnými stromkami. Příjezd k domu po zpevněné asfaltové komunikaci. Bydlení v přírodě.</p>	
----	----------	---	--

5.11 PŘÍLOHA Č. 11 - FOTODOKUMENTACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Obrázek 1 – RD starý (B) vlevo, RD nový (A) v pravo	213
Obrázek 2 – Parcela č. p. 120	213
Obrázek 3 – RD starý (B) a příjezdová komunikace	214
Obrázek 4 – Vjezd, vpravo RD starý (B)	214
Obrázek 5 – Hospodářská část starého RD (C)	215
Obrázek 6 – Garáž (D) a Chlív (E)	215
Obrázek 7 – Přístřešek pro auto (G)	216
Obrázek 8 – Stodola 1 (F).....	216
Obrázek 9 – RD nový (A).....	217
Obrázek 10 – Hnojiště (5).....	217
Obrázek 11 – Chlív (E)	218
Obrázek 12 – Stodola 1 (F).....	218
Obrázek 13 – Kurník (I)	219
Obrázek 14 – Stodola 2 (J)	219
Obrázek 15 – Stodola 2 (J) vlevo, parcela č. p. 82 (zahrada s ovocnými stromy)	220
Obrázek 16 – Stodola 2 (J), Zděný plot z nepálených cihel (9) vpravo	220
Obrázek 17 – Parcela č. p. 82, v pozadí Stodola 1 (F).....	221
Obrázek 18 – Přístřešek na dřevo u Stodoly 1 (H)	221
Obrázek 19 – Studna 1 (K)	222
Obrázek 20 – Schodiště (vstup sklep RD nový) (2)	222
Obrázek 21 – Schodiště hlavní vstup RD nový (1), Zeď betonová obložená lomovým kamenem (1a)	223
Obrázek 22 – Skleník (11).....	223
Obrázek 23 – Mapa KN	224



Obrázek 1 – RD starý (B) vlevo, RD nový (A) v pravo



Obrázek 2 – Parcela č. p. 120



Obrázek 3 – RD starý (B) a příjezdová komunikace



Obrázek 4 – Vjezd, vpravo RD starý (B)



Obrázek 5 – Hospodářská část starého RD (C)



Obrázek 6 – Garáž (D) a Chlív (E)



Obrázek 7 – Přístřešek pro auto (G)



Obrázek 8 – Stodola 1 (F)



Obrázek 9 – RD nový (A)



Obrázek 10 – Hnojiště (5)



Obrázek 11 – Chlív (E)



Obrázek 12 – Stodola 1 (F)



Obrázek 13 – Kurník (I)



Obrázek 14 – Stodola 2 (J)



Obrázek 15 – Stodola 2 (J) vlevo, parcela č. p. 82 (zahrada s ovocnými stromy)



Obrázek 16 – Stodola 2 (J), Zděný plot z nepálených cihel (9) vpravo



Obrázek 17 – Parcela č. p. 82, v pozadí Stodola 1 (F)



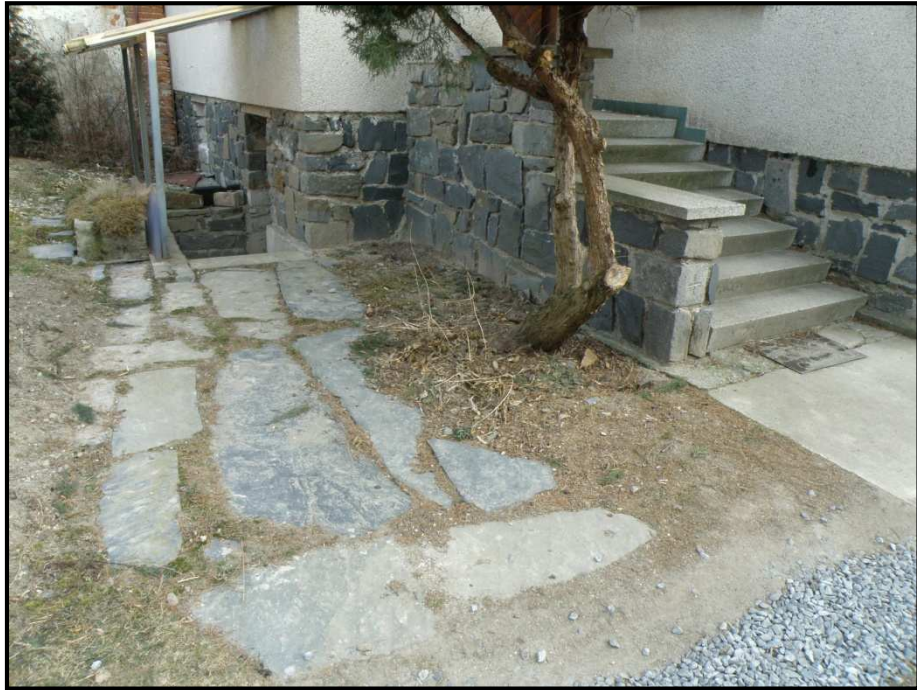
Obrázek 18 – Přístřešek na dřevo u Stodoly 1 (H)



Obrázek 19 – Studna 1 (K)



Obrázek 20 – Schodiště (vstup sklep RD nový) (2)



Obrázek 21 – Schodiště hlavní vstup RD nový (1), Zed' betonová obložená lomovým kamenem (1a)



Obrázek 22 – Skleník (11)

5.12 PŘÍLOHA Č. 12 – INFORMACE O NEMOVITOSTI Z KN

Mapa KN



Obrázek 23 – Mapa KN

List vlastnictví

10/4/12

Nahlížení do KN

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 31

Katastrální území:

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
paní X		1/2
paní Y		1/2

Parcely

Parcelní číslo
st. 45
st. 46
82
84
120
520/31
605/3
605/6
605/23
605/24
605/40
605/41
605/46
630/3
630/29
630/30
730/7
920/36

Stavby

Číslo
<input type="text"/> č.p. 19 na parcele st. 46
bez čp/če na parcele st. 45

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

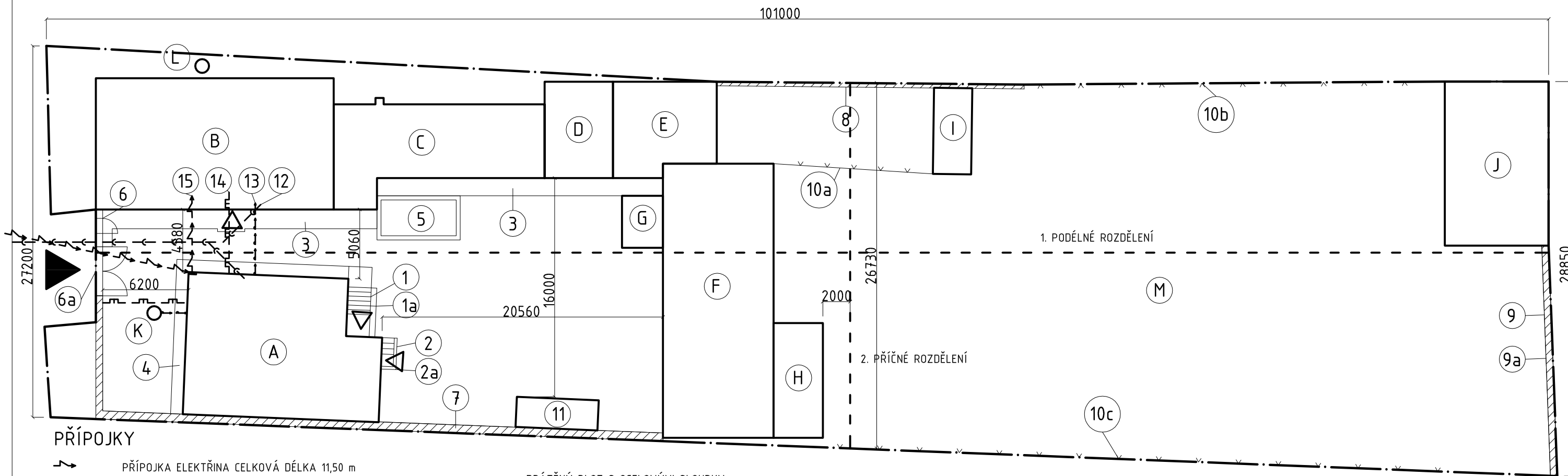
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#).

Platnost k 04.10.2012 11:30:02

5.13 PŘÍLOHA Č. 13 - VÝKRESY

Obsah výkresů:

- 1) Výkres číslo 1 – Situační schéma zemědělské usedlosti
formát: A3
měřítko: 1:300
- 2) Výkres číslo 2 – Obestavěný prostor RD starý
formát: A3
měřítko: 1:150
- 3) Výkres číslo 3 – Obestavěný prostor hospodářská část starého RD, garáž, chlív, stodola 1, přístřešek na dřevo u stodoly 1
formát: A3
měřítko: 1:150
- 4) Výkres číslo 4 – Obestavěný prostor stodola 2, kurník, skleník, hnojiště
formát: A3
měřítko: 1:150
- 5) Výkres číslo 5 – Obestavěný prostor RD nový
formát: A3
měřítko: 1:150



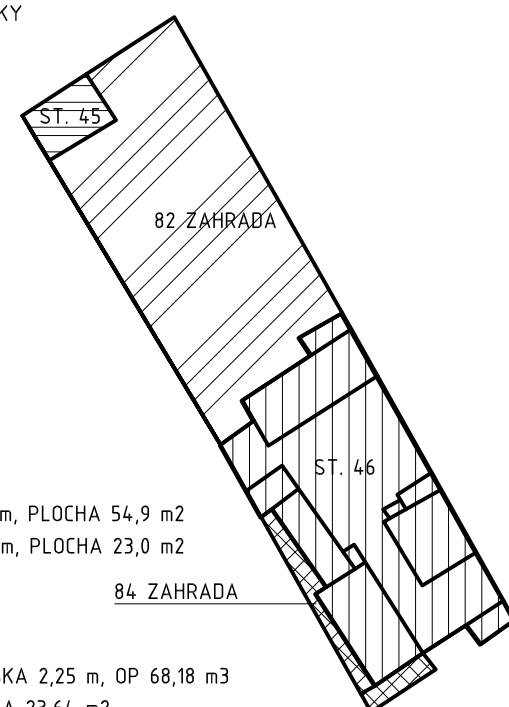
PŘÍPOJKY

- PŘÍPOJKA ELEKTŘINA CELKOVÁ DÉLKA 11,50 m
- PŘÍPOJKA PLYN (OCELOVÁ TRUBKA 120 MM) 5,70 m
- PŘÍPOJKA VODA (OCELOVÁ TRUBKA) CELKOVÁ DÉLKA 6,50 m
- PŘÍPOJKA KANALIZACE (PLASTOVÁ TRUBKA 200 MM) CELKOVÁ DÉLKA 16,80 m
- HLAVNÍ VSTUP (DVEŘE A PLECHOVÁ VRATA)
- VCHODY DO RD STARÝ A RD NOVÝ

- DRÁTĚNÝ PLOT S OCELOVÝMI SLOUPKY
- ZDĚNÝ PLOT (CIHLY PÁLENÉ PLNÉ + CIHLY NEPÁLENÉ PLNÉ)
- VLASTNICKÉ HRANICE
- HRANICE REÁLNÉHO DĚLENÍ 2 VARIANTY

ZNAČENÍ STAVEB A VENKOVNÍCH ÚPRAV

- | | | | |
|---|---------------------------------|-----|---|
| A | RD NOVÝ | 1 | SCHODIŠTĚ (HLAVNÍ VSTUP NOVÝ RD), DÉLKA 1,98 m |
| B | RD STARÝ | 1a | ZEĎ BETONOVÁ OBLOŽENÁ LOMOVÝM KAMENEM, OP 1,23 m ³ |
| C | HOSPODÁŘSKÁ ČÁST STARÉHO RD | 2 | SCHODIŠTĚ (VSTUP SKLEP NOVÝ RD), DÉLKA 0,99 m |
| D | GARÁŽ (SAMOSTATNÁ VĚC) | 2a | BETONOVÁ ZEĎ, OP 0,52 m ³ |
| E | CHLÉV | 3 | BETONOVÝ CHODNÍK CELKOVÁ DÉLKA 42,23 m, ŠÍŘKA 1,3 m, TL. 0,1 m, PLOCHA 54,9 m ² |
| F | STODOLA 1 | 4 | BETONOVÝ CHODNÍK CELKOVÁ DÉLKA 25,60 m, ŠÍŘKA 0,9 m, TL. 0,1 m, PLOCHA 23,0 m ² |
| G | PŘÍSTŘEŠEK PRO AUTO | 5 | HNOJIŠTĚ ZDĚNÉ Z CIHEL BEZ OMÍTKY, OP 11,78 m ³ |
| H | PŘÍSTŘEŠEK NA DŘEVO U STODOLY 1 | 6 | VRÁTKA DŘEVĚNÁ VÝŠKA 2 m, ŠÍŘKA 1,1 m, 1 Ks |
| I | KURNÍK | 6a | VRATA PLECHOVÁ VÝŠKA 2 m, ŠÍŘKA 3,5 m, 1 Ks |
| J | STODOLA 2 | 7 | ZDĚNÝ PLOT Z CPP A NEPÁLENÝCH TL. 600 mm, DÉLKA 50,5 m, VÝŠKA 2,25 m, OP 68,18 m ³ |
| K | STUDNA 1 | 8 | ZDĚNÝ PLOT Z CPP TL. 300 mm, DÉLKA 19,7 m, VÝŠKA 1,2 m, PLOCHA 23,64 m ² |
| L | STUDNA 2 | 9 | ZDĚNÝ PLOT Z NEPÁLENÝCH CIHEL TL. 450 mm, DÉLKA 17,1 m, VÝŠKA 1,8 m, OP 13,85 m ³ |
| M | TRVALÉ POROSTY | 9a | VRÁTKA DŘEVĚNÁ 1 Ks |
| | | 10a | DRÁTĚNÝ PLOT S OCELOVÝMI SLOUPKY VÝŠKA 2,5 m, DÉLKA 12,1 m, PLOCHA 30,25 m ² |
| | | 10b | DRÁTĚNÝ PLOT S OCELOVÝMI SLOUPKY VÝŠKA 1,7 m, DÉLKA 30,78 m, PLOCHA 52,33 m ² |
| | | 10c | DRÁTĚNÝ PLOT S OCELOVÝMI SLOUPKY VÝŠKA 1,7 m, DÉLKA 45,6 m, PLOCHA 77,52 m ² |
| | | 11 | SKLENÍK, ZP 13,2 m ² |
| | | 12 | PŘÍPOJKA KANALIZACE DÉLKA 16,8 m, PRŮMĚR 200 mm |
| | | 13 | PŘÍPOJKA VODY DÉLKA 6,5 m, PRŮMĚR 40 mm |
| | | 14 | PŘÍPOJKA PLYNU DÉLKA 5,7 m, PRŮMĚR 120 mm |
| | | 15 | PŘÍPOJKA ELEKTŘINA DÉLKA 11,5 m |

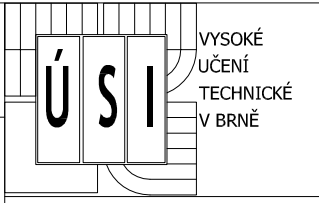


PARCELY (LV Č. 31)

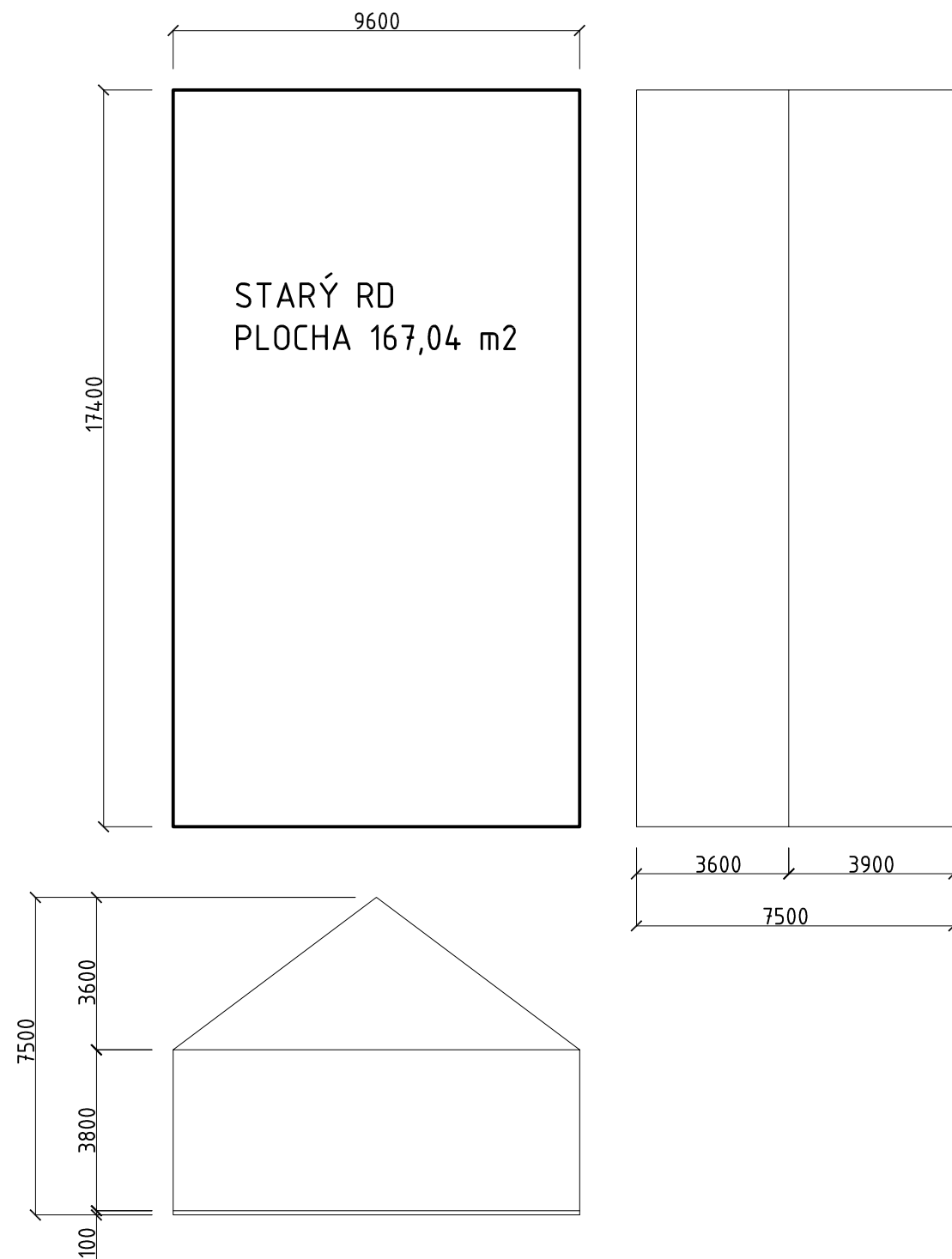
ZN.	DRUH	VÝMĚRA (M2)	POZNÁMKA
ST. 45	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ	106	BEZ ČP/ĚČ ZEM. STAVBA
ST. 46	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ	1322	ČP 19
82	ZAHRADA	1504	
84	ZAHRADA	112	
SUMA		3044	

POZNÁMKA: VEŠKERÉ VZDÁLENOSTI VYZNAČENÉ NA VÝKRESE JSOU POUZE ORIENTAČNÍ, PRO PŘESNÉ HODNOTY BY BYLO TŘEBA GEODETICKÉHO ZAMĚŘENÍ.

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ, OBOR REALITNÍ INŽENÝRSTVÍ			
DIPLOMOVÁ PRÁCE			
Název DP:		REÁLNÉ ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTI - ZEMĚDĚLSKÉ USEDLOSTI	
Datum:		Duben 2012	
Obsah:		Měřítko:	Formát:
SITUAČNÍ SCHÉMA ZEMĚDĚLSKÉ USEDLOSTI		1:300	2 x A4
Vypracoval: Ing. Petr Šťastný		Vedoucí DP: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.	



RD STARÝ (B)



zastavěná plocha:

1NP = $9,6 \cdot 17,4$ = 167,04 m²
 SUMA = 167,04 m²

obestavěný prostor:

1NP = $167,04 \cdot 3,9$ = 651,46 m³
 zastřešení = $9,6/2 \cdot 3,6 \cdot 17,4$ = 300,67 m³
 SUMA = 952,13 m³

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ, OBOR REALITNÍ INŽENÝRSTVÍ

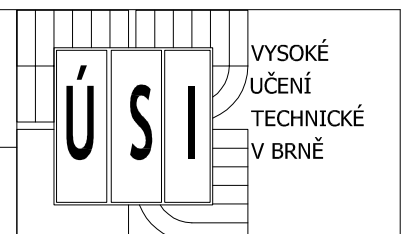
DIPLOMOVÁ PRÁCE

Název DP: **REÁLNÉ ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTI -
 ZEMĚDĚLSKÉ USEDLOSTI**

Obsah: **OBESTAVĚNÝ PROSTOR RD STARÝ**

Vypracoval: Ing. Petr Šťastný

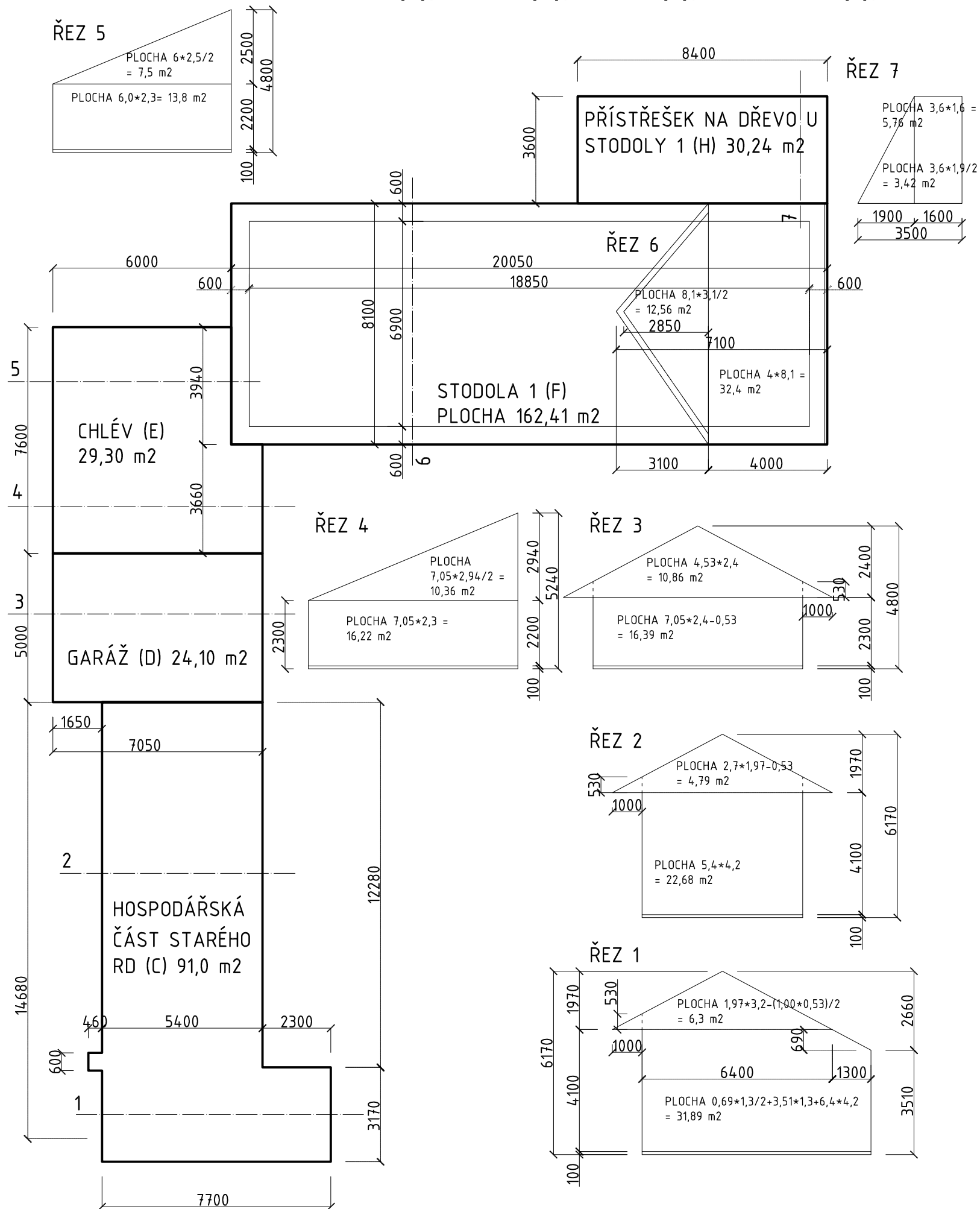
Vedoucí DP: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.



Datum: **Duben 2012**

Měřítko: **1:150** Formát: **2 x A4** Č. v. **2**

HOSPODÁŘSKÁ ČÁST STARÉHO RD (C), GARÁŽ (D), CHLÉV (E), STODOLA 1 (F), PŘÍSTŘEŠEK NA DŘEVO U STODOLY 1 (H)



zastavěná plocha:

HOSPODÁŘSKÁ ČÁST STARÉHO RD = $7,7 \times 3,17 + 12,28 \times 5,4 + 0,6 \times 0,46$	= 91,0	m ²
GARÁŽ = $7,05 \times 5,0$	= 24,10	m ²
CHLÉV = $7,05 \times 3,66 + 3,94 \times 6,0$	= 29,30	m ²
STODOLA 1 = $20,050 \times 8,1$	= 162,41	m ²
PŘÍSTŘEŠEK NA DŘEVO U STODOLY 1 = $8,4 \times 3,6$	= 30,24	m ²
SUMA	= 337,05	m²

obestavěný prostor:

HOSPODÁŘSKÁ ČÁST STARÉHO RD = $31,89 \times 3,17 + 6,3 \times 3,17 + 22,68 \times 12,28 + 4,79 \times 12,28 + 0,6 \times 0,46 \times 4,2$	= 459,55	m ³
GARÁŽ = $16,39 \times 5,0 + 10,86 \times 5$	= 136,25	m ³
CHLÉV = $16,22 \times 3,66 + 10,36 \times 3,66 + 13,8 \times 3,94 + 7,5 \times 3,94$	= 181,21	m ³
STODOLA 1 = $32,4 \times 20,05 + 12,56 \times 20,05$	= 901,45	m ³
PŘÍSTŘEŠEK NA DŘEVO U STODOLY 1 = $5,76 \times 8,4 + 3,42 \times 8,4$	= 77,11	m ³
SUMA	= 1755,57	m³

VNITŘNÍ PROSTOR STODOLA 1

$18,85 \times 6,90 \times 4 + 2,85 \times 3,45 \times 18,85 = 705,60 \text{ m}^3 > 2/3 \text{ OBESTAVĚNÉHO PROSTORU STODOLY 1} = 600,97 \text{ m}^3$

POZNÁMKA: STODOLA 1 > 150m² ZASTAVĚNÁ PLOCHA
 VNITŘNÍ PROSTOR > 2/3 OBESTAVĚNÉHO PROSTORU

TZN. ŽE STODOLA BUDE OCEŇOVÁNA JAKO HALA PODLE VYHLÁŠKY Č. 3/2008 VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ, OBOR REALITNÍ INŽENÝRSTVÍ

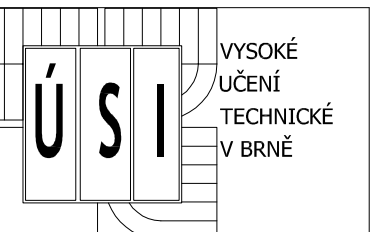
DIPLOMOVÁ PRÁCE

Název DP: **REÁLNÉ ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTI - ZEMĚDĚLSKÉ USEDLOSTI**

Obsah: OBESTAVĚNÝ PROSTOR HOSPODÁŘSKÁ ČÁST STARÉHO RD, GARÁŽ, CHLÉV, STODOLA 1, PŘÍSTŘEŠEK NA DŘEVO U STODOLY 1

Vypracoval: Ing. Petr Šťastný

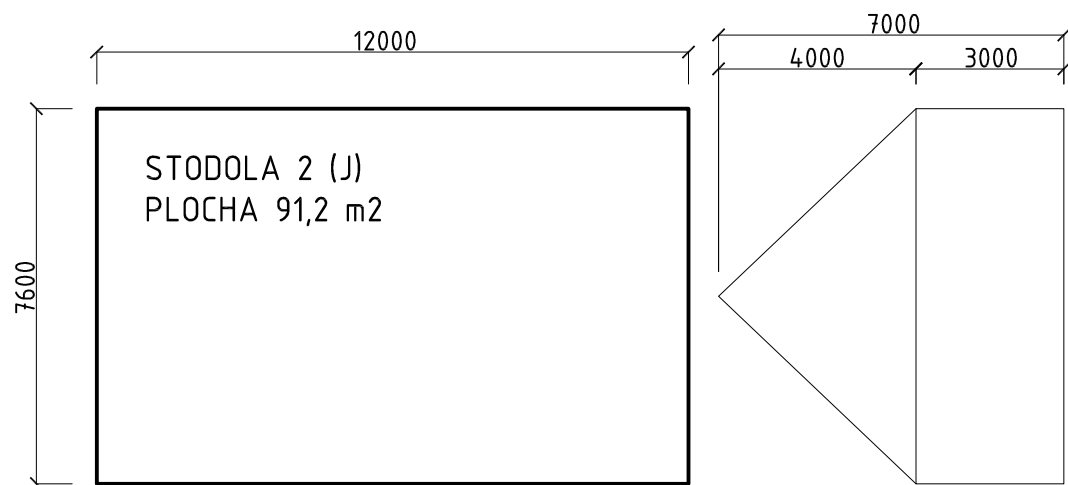
Vedoucí DP: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.



Datum: **Duben 2012**

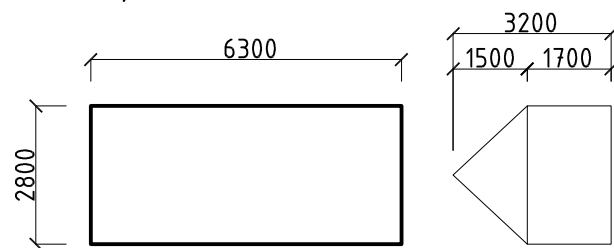
Měřítko: **1:150** Formát: **2 x A4** Č. v. **3**

STODOLA 2 (J), KURNÍK (I), SKLENÍK (11), HNOJIŠTĚ (5)

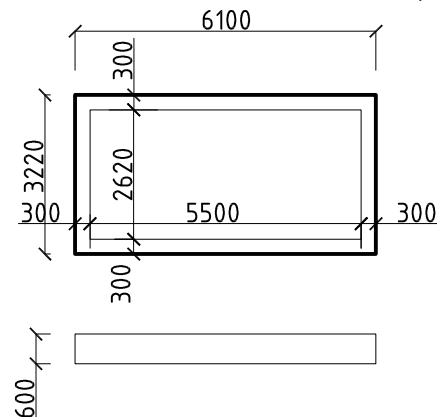


zastavěná plocha:			
STODOLA 2 = 12,0*7,6	= 91,2	m ²	
KURNÍK = 6,3*2,8	= 17,64	m ²	
SKLENÍK = 6,0*2,2	= 13,2	m ²	
HNOJIŠTĚ = 6,1*3,22	= 19,64	m ²	
PŘÍSTŘEŠEK PRO AUTO = 3,0*3,8	= 11,4	m ²	
SUMA	= 153,08	m²	

KURNÍK (I) PLOCHA
17,64 m²

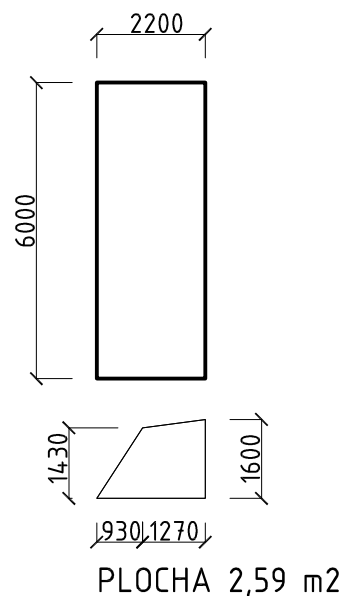


HNOJIŠTĚ CIHELNÉ BEZ
OMÍTKY (5) PLOCHA 19,64 m²

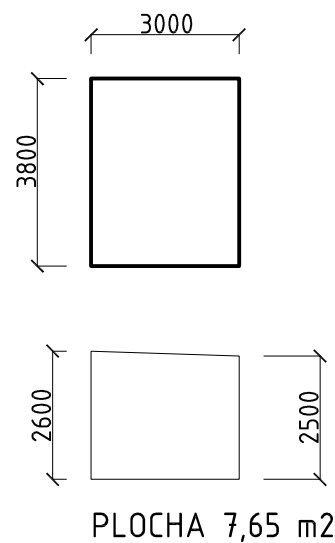


obestavěný prostor:			
STODOLA 2 = 91,2*3,0+3,8*4,0*12,0	= 456	m ³	
KURNÍK = 17,64*1,7+1,4*1,5*6,3	= 43,22	m ³	
SKLENÍK = 2,59*6	= 15,54	m ³	
HNOJIŠTĚ = 19,64*0,6	= 11,78	m ³	
PŘÍSTŘEŠEK PRO AUTO = 7,65*3,8	= 29,07	m ³	
SUMA	= 555,61	m³	

SKLENÍK (11)
PLOCHA 13,2 m²



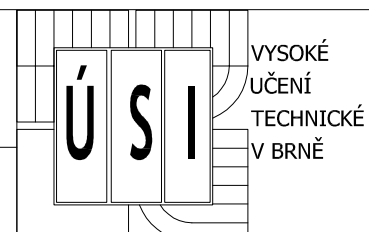
PŘÍSTŘEŠEK PRO AUTO (G)
PLOCHA 11,4 m²



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ, OBOR REALITNÍ INŽENÝRSTVÍ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Název DP: **REÁLNÉ ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTI -
ZEMĚDĚLSKÉ USEDLOSTI**



Datum: **Duben 2012**

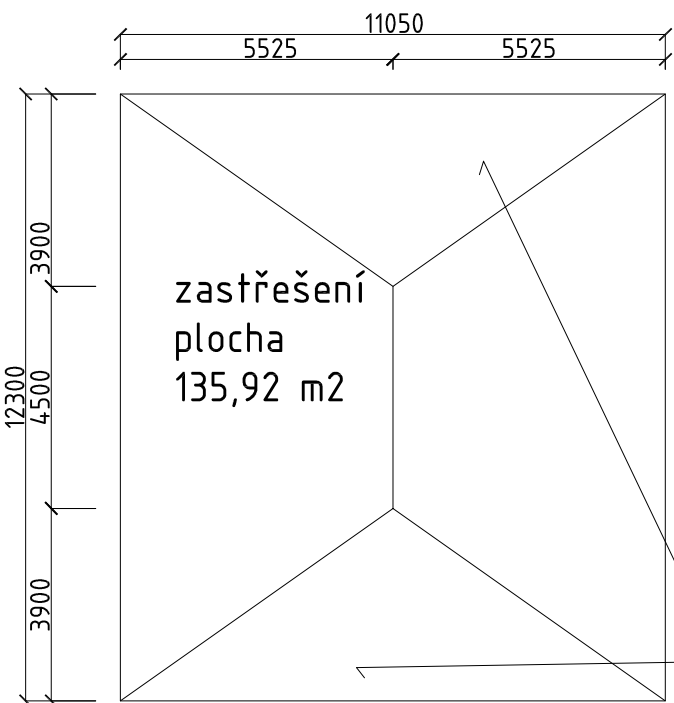
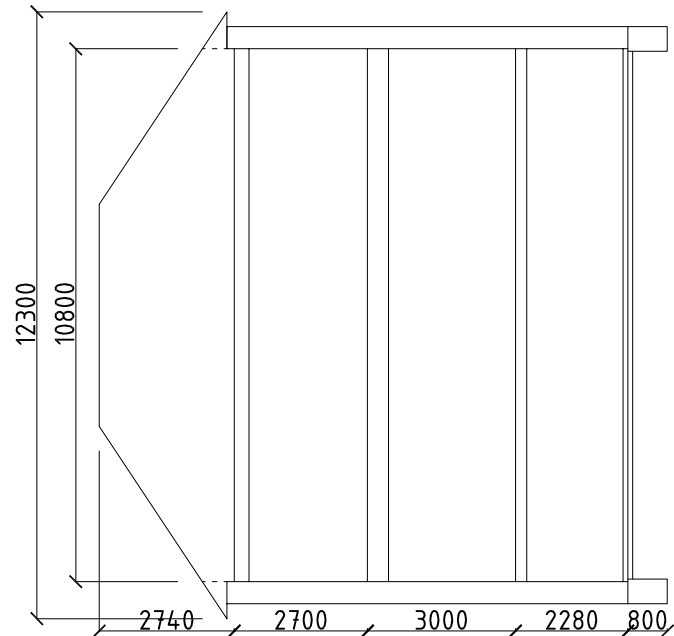
Obsah: OBESTAVĚNÝ PROSTOR STODOLA 2, KURNÍK, SKLENÍK, HNOJIŠTĚ

Měřítko: **1:150** Formát: **2 x A4** Č. v. **4**

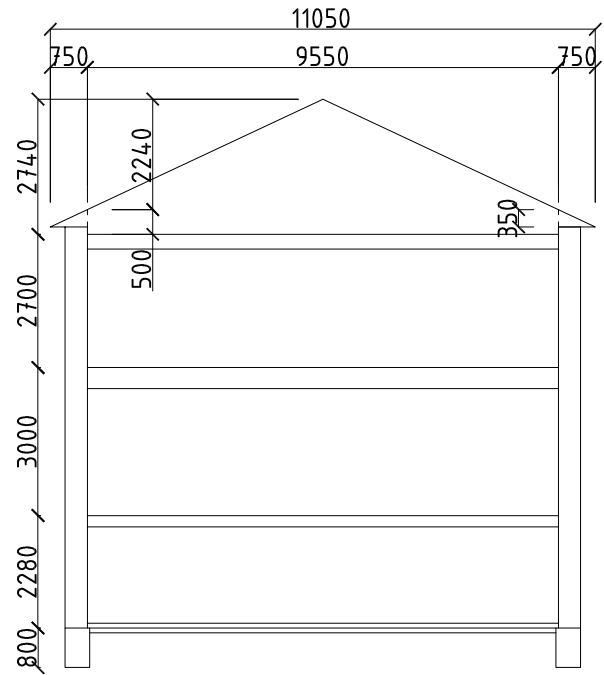
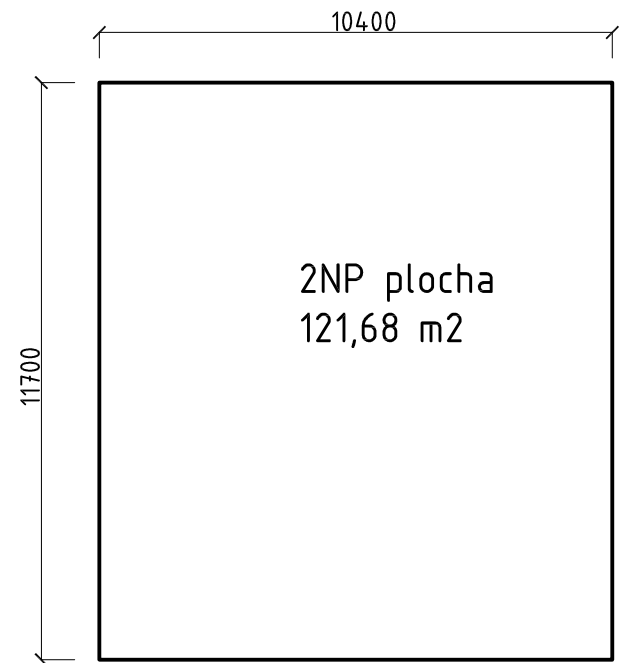
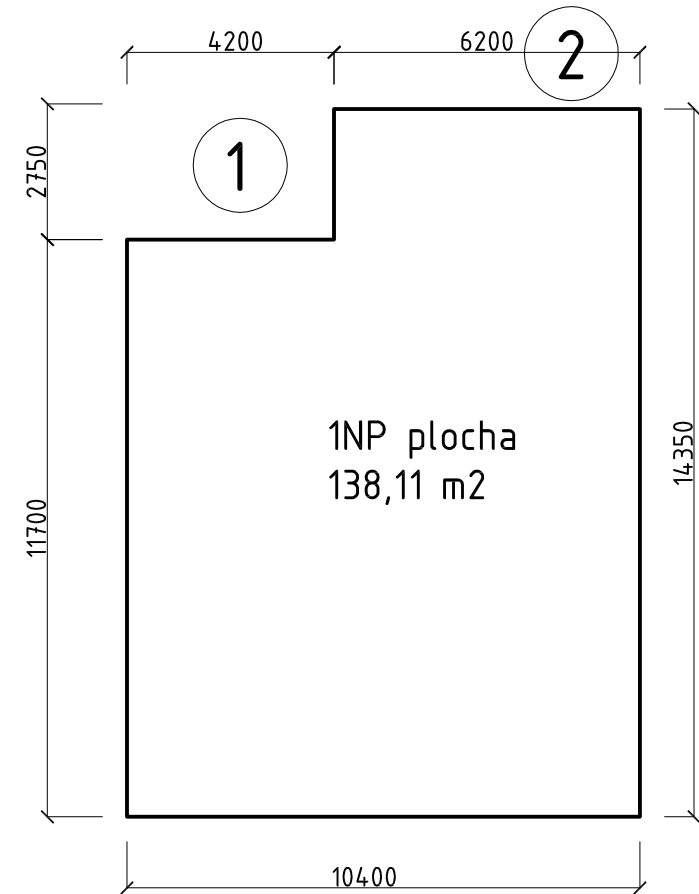
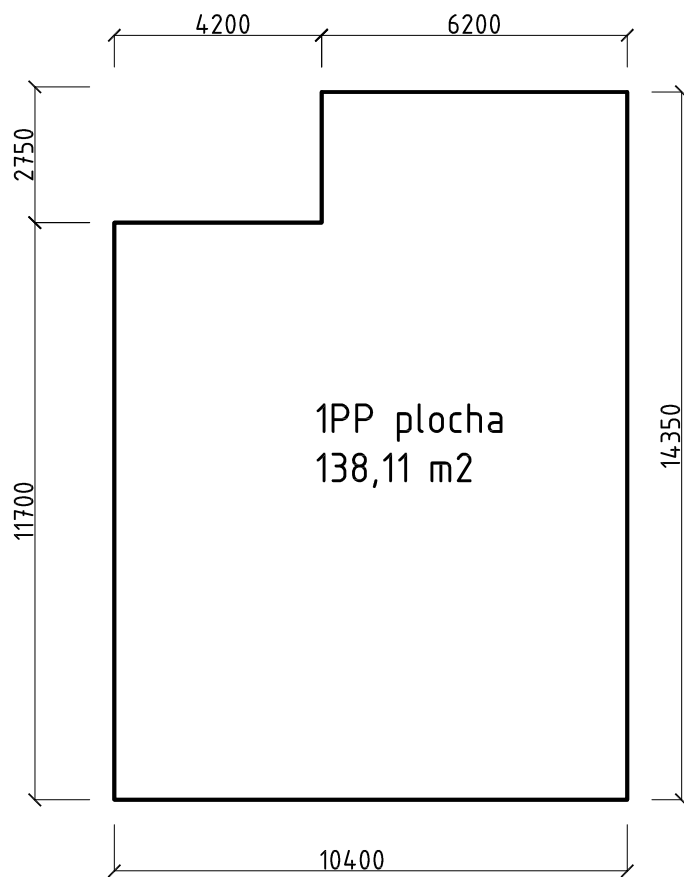
Vypracoval: Ing. Petr Šťastný

Vedoucí DP: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

RD NOVÝ (A)



VÝPOČET OBJEMU PRO ODEČTENÍ OP
 $2 * ((11,05 * 2,74 * 3,9) / 6) = 39,36 \text{ m}^3$



zastavěná plocha podlaží:

1PP	= 6,2*2,75+11,7*10,4	= 138,11	m ²
1NP	= 6,2*2,75+11,7*10,4	= 138,11	m ²
2NP	= 10,4*11,7	= 121,68	m ²
zastřešení	= 11,05*12,3	= 135,92	m ²
SUMA		= 533,82	m ²

obestavěný prostor podlaží:

1PP	= 138,11*2,28	= 314,89	m ³
1NP	= 138,11*3	= 414,33	m ³
2NP	= 121,68*2,70	= 328,54	m ³
zastřešení	= 2,24*9,55/2*10,80+9,55*0,50*10,80-39,36	= 127,73	m ³
SUMA		= 1185,49	m ³

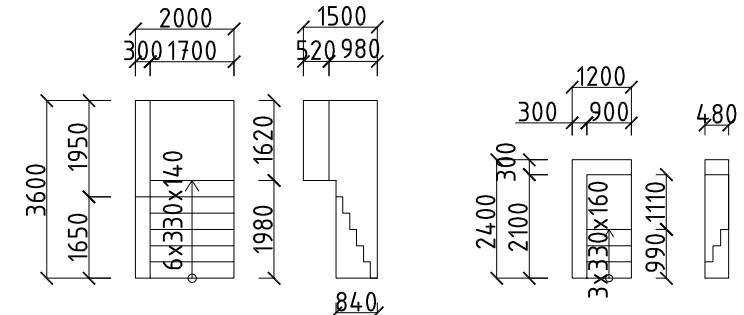
SCHODIŠTĚ
HALVNÍ VCHOD
(1)

SCHODIŠTĚ
SKLEP (2)

PODESTA (1)	= 1,62*2,00	= 3,24 m ²
PODESTA (2)	= 1,10*0,9	= 1,00 m ²
SCHODY (1)	= 1,98 m	
SCHODY (2)	= 0,99 m	

ZÍDKA (1)	= (0,84*1,98+1,5*1,62)*0,3	= 1,23 m ³
ZÍDKA (2)	= (0,48*2,4+1,2*0,48)*0,3	= 0,52 m ³

POZNÁMKA: PLOCHA PODKROVÍ = PLOŠE 2.NP
 TZN. ŽE JE VĚTŠÍ NEŽ 2/3 PLOCHY 1.NP =>
 VLIV NA Kpod = 1,10



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ, OBOR REALITNÍ INŽENÝRSTVÍ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Název DP: **REÁLNÉ ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTI - ZEMĚDĚLSKÉ USEDLOSTI**

Obsah: **OBESTAVĚNÝ PROSTOR RD NOVÝ**

Vypracoval: Ing. Petr Šťastný

Vedoucí DP: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

VYSOKÉ
UČENÍ
TECHNICKÉ
V BRNĚ

Datum: **Duben 2012**

Měřítko: **1:150** Formát: **2 x A4** Č. v. **5**