

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 043516/2024

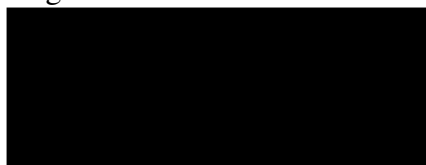
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé a zjištěné ceny pozemků st.p.č. 49 se stavbou ubytovacího zařízení 32, p.p.č. 97/1, 97/2 a 1377/16 se součástmi a příslušenstvím v k.ú. Nezdice na Šumavě, obec Nezdice na Šumavě, okres Klatovy

**Znalec:** Ing. Václav VLČEK



**Zadavatel:** GAVLAS, spol. s r.o., IČ: 60472049, Emílie Švanová, DiS.  
Politických vězňů 1272/21  
110 00 Praha 1 - Nové Město

**Počet stran:** 41 a 14 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 29. 4. 2024

**Vyhotoveno:** V Klatovech 20. 5. 2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny pozemků st.p.č. 49 se stavbou ubytovacího zařízení 32, p.p.č. 97/1, 97/2 a 1377/16 v k.ú. Nezdice na Šumavě, obec Nezdice na Šumavě, okres Klatovy podle stavu ke dni 29.4.2024 v 1 vyhotovení.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu dobrovolnou dle zákona č. 26/2000 Sb.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29. 4. 2024 za přítomnosti paní Švanové, paní Matějkové a znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 610 pro k.ú. Nezdice na Šumavě, Nezdice na Šumavě, okres Klatovy vyhotovený dálkovým přístupem dne 9.4.2024 - viz příloha
- snímek katastrální mapy k.ú. Nezdice na Šumavě získaný z nahlížení do katastru nemovitostí na internetových stránkách <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> dne 19.4.2024 - viz příloha
- snímek katastrální mapy a ortofotomapy k.ú. Nezdice na Šumavě získaný z nahlížení do katastru nemovitostí na internetových stránkách <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> dne 19.4.2024 - viz příloha
- mapa oblasti - viz příloha
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 29.4.2024 - viz příloha
- vlastní odhady obvyklé ceny č. 344/04/2020 ze dne 5.2.2020 a č. 344/1/2024 ze dne 19.1.2023
- část projektové dokumentace s názvem "Stavební úpravy č.p. 32 Nezdice" vyhotovená Ing. Janem Bouchalem v únoru roku 2000
- část projektové dokumentace s názvem "Stavební úpravy č.p. 32 Nezdice - Dokumentace skutečného provedení stavby" vyhotovená Ing. Janem Bouchalem v červnu roku 2004
- část projektové dokumentace s názvem "Zimní zahrada u objektu č.p. 32 v Nezdicích na Šumavě" zodpovědný projektant Ing. M. Hájek, ze září r. 2013
- rozhodnutí Měú Sušice, OVÚP o povolení užívání stavby "Penzión č.p. 32" ze dne 30.8.2004, Zn.: Výst./10615/04-330
- sdělení společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 17.4.2024, zn.: 0102125026
- vyhodnocení zóny rizika povodně
- povodňový plán České republiky
- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace získané na internetových stránkách [www.nahlizeniidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizeniidokn.cuzk.cz)

## 2.2. Základní pojmy a metody ocenění

**Obvyklá cena** (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné

nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při zpracování dat

Předložené podklady byly vyhodnoceny, z projektové dokumentace bylo převzato stavebně technické provedení, výměry a stáří.

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Klatovy, obec Nezdice na Šumavě, k.ú. Nezdice na Šumavě

Adresa nemovité věci: Nezdice na Šumavě 32, 342 01 Nezdice na Šumavě

### Vlastnické a evidenční údaje

SJM Matějka Lukáš a Matějková Vácová Iva, podíl 1 / 1

Matějka Lukáš, Pod Hůrkou 32, 33901 Klatovy III

Matějková Vácová Iva, Spojovací 811, 33441 Dobřany

### Dokumentace a skutečnost

Pro ocenění nemovitých věcí byly k dispozici podklady uvedené v předcházející části tohoto posudku.

### Místopis

Nezdice na Šumavě jsou obcí lokálního významu s omezenou občanskou vybaveností, která se nachází cca 13 km jihovýchodně od Sušice v blízkosti NP a CHKO Šumava. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy venkovského charakteru. Napojení na veřejný vodovod, kanalizaci a elektro.

Přístup je od severu zajištěn z průjezdné komunikace vedoucí obcí se zpevněným živičným krytem, která se nachází na pozemku p.p.č. 1324 - ostatní plocha - silnice ve vlastnictví Plzeňského kraje (SÚSPK, p.o.).

### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input checked="" type="checkbox"/> jiné

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Přístup přes pozemky

1324 ostatní plocha - silnice ve vlastnictví Plzeňského kraje (SÚSPK, p.o.)

### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je stavba ubytovacího zařízení č.p. 32 se součástmi a příslušenstvím. Jedná se o penzion o celkové kapacitě 26 lůžek. Původní stáří bylo stanoveno na rok cca 1930, po převodu v roce 1999 byly započaty stavební úpravy. V roce 2004 vydáno povolení k užívání stavebních úprav. V roce 2013 byla přistavena zimní zahrada, která je využívána jako společenská místnost s kuch. koutem pro hosty penzionu. Velmi dobrý technický stav odpovídá provedeným rozsáhlým stavebním úpravám o stáří 20 let.

### Rizika

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území  
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: Západní okraj oceňovaných pozemků funkčního celku se nachází v záplavovém území Q 100. Hlavní stavba leží v 2. zóně rizika povodně.

#### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)  
ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: 1a) Vlastnická práva k oceňovaným pozemkům p.p.č. 1377/16 a 97/1 jsou dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 610 pro k.ú. Nezdice na Šumavě ze dne 9.4.2024 omezena věcným břemenem vedení, oprav a údržby kanalizačního potrubí ve prospěch pozemku st.p.č. 48. Dle digitální technické mapy, se nejedná o veřejný řad kanalizace. Dle zákresu do situace, jenž by součástí předložené projektové dokumentace, se jedná o kanalizační řad o DN 300 pokračující až k sousední stavbě na pozemku st.p.č. 48. Do uvedeného řadu je zaústěna i kanalizační přípojka od oceňované stavby č.p. 32. Geometrický plán pro vyznačení trasy předmětného potrubí nebyl k ocenění předložen. Trasa je do situace zakreslena podél západní hranice 97/1. Uvedené věcné břemeno nemá vzhledem ke svému charakteru vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

1b) Dále přes všechny oceňované pozemky vedou elektrická, vzdušná, kabelová vedení. Převážně se jedná o nízké napětí, které nemá ochranné pásmo. Podél východní části st.p.č. 49 a přes část p.p.č. 97/2 vede vysoké napětí do 35 kV, jehož ochranné pásmo je 1 m na obě strany od vodiče. Věcná břemena nejsou zřízena, uvedená vedení nemají vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

2) Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 610 pro k.ú. Nezdice na Šumavě ze dne 9.4.2024 jsou vlastnická práva k oceňovaným pozemkům st.p.č. 49, p.p.č. 97/1, 97/2 a 1377/16 omezena zástavním právem smluvním ve prospěch České spořitelny, a.s.

Dále jsou vlastnická práva k oceňovaným pozemkům st.p.č. 49, p.p.č. 97/1, 97/2 a 1377/16 omezena zákazy zcizení a zatížení po dobu trvání uvedeného zástavního práva smluvního ve prospěch České spořitelny, a.s.

3a) Dle poznámek uvedených na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 610 pro k.ú. Nezdice na Šumavě ze dne 9.4.2024 byly zahájeny exekuce s pověřenými soudními exekutory JUDr.

Jurajem Podkonickým, Ph.D. a JUDr. Dalimilem Mikou, LL. M. a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

3b) Dále dle poznámek uvedených na výpisu z katastru nemovitostí byla vydána rozhodnutí o úpadku pana Lukáše Matějky a Ivy Matějkové Vácové dle § 136 odst. 1 insolvenčního zákona.

Zástavní práva a související zápisy týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

## **3.3. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemky v rozsahu LV č. 610 v k.ú. Nezdice na Šumavě
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Stavba ubytovacího zařízení č.p. 32
  - 1.3. Vedlejší stavba na st.p.č. 49
  - 1.4. Dřevěná kůlna
  - 1.5. Zapuštěný bazén
  - 1.6. Zastřešení bazénu
  - 1.7. Vodovodní přípojka
  - 1.8. 2 x přípojka splaškové kanalizace
  - 1.9. 2 x přípojka dešťové kanalizace
  - 1.10. Vyrovnávací schody před hlavním vchodem
  - 1.11. Prístřešek před hlavním vchodem
  - 1.12. Vnější schodiště u vedlejší stavby
  - 1.13. Zpevněné plochy dlážděné
  - 1.14. Zpevněná plocha z kamenné dlažby
  - 1.15. Okapový chodník

- 1.16. Oplocení s dřevěnými plaňkami
- 1.17. Podezdívka oplocení s dřevěnými plaňkami
- 1.18. Oplocení ze strojového pletiva
- 1.19. Zděný plot
- 1.20. Posuvná vrata
- 1.21. Vrátko v oplocení
- 1.22. Udírna
- 1.23. Opěrné stěny kamenné
- 1.24. Trvalé porosty

## Obsah ocenění na tržních principech

### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Penzión s 26 lůžky s příslušenstvím

### 2. Výnosová hodnota

- 2.1. Penzión s 26 lůžky

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemky st.p.č. 49 se stavbou ubytovacího zařízení 32, p.p.č. 97/1, 97/2 a 1377/16 v k.ú. Nezdice na Šumavě, obec Nezdice na Šumavě, okres Klatovy
Adresa předmětu ocenění:	Nezdice na Šumavě 32 342 01 Nezdice na Šumavě
LV:	610
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Klatovy
Obec:	Nezdice na Šumavě
Katastrální území:	Nezdice na Šumavě
Počet obyvatel:	340
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 337,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel -	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce -	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel -	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn -	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka -	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) -	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 456,00 \text{ Kč/m}^2$

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) - Pozemek p.p.č. 1377/16 a malá část pozemku p.p.č. 97/1 se nachází v záplavovém území Q 100 Nezdického potoka.	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Poloha v těsné blízkosti CHKO Šumava v turisticky vyhledávané oblasti.	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,855}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností - Penzion	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,865}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,740}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,822}$$

## 1. Pozemky v rozsahu LV č. 610 v k.ú. Nezdice na Šumavě

### 1.1. pozemky

Pozemky jsou situovány v k.ú. Nezdice na Šumavě, v zastavěném území obce. Jedná se o pozemky v rozsahu LV č. 610:

- 1) st.p.č. 49 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek zastavěný oceňovanou stavbou č.p. 32 s příslušenstvím a nádvořím;
- 2) p.p.č. 97/1 a 97/2 - zahrady ve funkčním celku s hlavní stavbou;
- 3) p.p.č. 1377/16 - vodní plocha - koryto vodního toku přirozené nebo umělé navazující pozemek části koryta Nezďického potoka.

Skutečnost napojení na veřejný vodovod, kanalizaci a elektro.

### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,865}$$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$



**Celkový index I =  $I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,980 * 0,865 = 0,805$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	456,-	0,805		367,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 49	481	367,08	176 565,48
§ 4 odst. 1	zahrada	97/1	329	367,08	120 769,32
§ 4 odst. 1	zahrada	97/2	114	367,08	41 847,12
Stavební pozemky - celkem			924		<b>339 181,92</b>

**Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8**

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku</b>						
§ 8 odstavec 4	456,-	0,06 1,00				27,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha - koryto vodního toku	1377/16	21		27,36	574,56
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 21 m <sup>2</sup>						<b>574,56</b>

**1.2. Stavba ubytovacího zařízení č.p. 32**

Jedná se o penzion o celkové kapacitě 26 lůžek. Částečně podsklepená, přízemní, zděná stavba, zastřešená sedlovou střechou s polovalbami a vikýři, s využitým podkrovím.

Dispoziční uspořádání:

1. PP (suterén): schodiště, sklep;

1. NP (přízemí): vstup se schodištěm, chodba, byt správce, který je využíván jako ubytovací apartmán s kapacitou max. 5 lůžek (obývací pokoj s kuch. koutem, koupelna s WC, ložnice), WC pro návštěvníky, jídelna, společenská místnost, úklidová komora, kuchyně, spíž, technická místnost;

2. NP (podkroví): schodiště, chodba, sklad prádla, úklidová komora, 8 pokojů s vlastním hygienickým zázemím ocelkové kapacitě 21 lůžek.

Původní stáří bylo stanoveno na rok cca 1930, po převodu v roce 1999 byly započaty stavební úpravy. V roce 2004 vydáno povolení k užívání stavebních úprav. Byl proveden nový strop nad přízemí, nové půdní nadezdívky, osazen nový krov, včetně krytiny, vestavěno podkroví, zrekonstruováno přízemí, včetně rozvodů inženýrských sítí. V roce 2013 byla přistavěna zimní zahrada, která je využívána jako společenská místnost s kuch. koutem pro hosty penzionu. Velmi dobrý technický stav odpovídá provedeným rozsáhlým stavebním úpravám o stáří 20 let.

Podrobný stavebně technický popis viz výpočtová část posudku.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

## Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. PP - suterén				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
sklep	13,70 m <sup>2</sup>	0,50	6,85 m <sup>2</sup>	
				<b>6,85 m<sup>2</sup></b>
1. NP - přízemí				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
obývací pokoj	21,12 m <sup>2</sup>	1,00	21,12 m <sup>2</sup>	
koupelna s WC	8,19 m <sup>2</sup>	1,00	8,19 m <sup>2</sup>	
kuchyně	9,98 m <sup>2</sup>	1,00	9,98 m <sup>2</sup>	
ložnice	11,55 m <sup>2</sup>	1,00	11,55 m <sup>2</sup>	
chodba	5,50 m <sup>2</sup>	1,00	5,50 m <sup>2</sup>	
předsíň	4,18 m <sup>2</sup>	1,00	4,18 m <sup>2</sup>	
WC	1,45 m <sup>2</sup>	1,00	1,45 m <sup>2</sup>	
úklidová komora	1,50 m <sup>2</sup>	1,00	1,50 m <sup>2</sup>	
jídlna	32,51 m <sup>2</sup>	1,00	32,51 m <sup>2</sup>	
kuchyně	21,44 m <sup>2</sup>	1,00	21,44 m <sup>2</sup>	
tech. místnost	2,58 m <sup>2</sup>	1,00	2,58 m <sup>2</sup>	
spíž	6,62 m <sup>2</sup>	1,00	6,62 m <sup>2</sup>	
společ. místnost	17,70 m <sup>2</sup>	1,00	17,70 m <sup>2</sup>	
				<b>144,32 m<sup>2</sup></b>
2. NP - podkroví				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
chodba	19,40 m <sup>2</sup>	1,00	19,40 m <sup>2</sup>	
úklidová komora	2,11 m <sup>2</sup>	1,00	2,11 m <sup>2</sup>	
pokoj 1 s hyg. zázemím	16,50 m <sup>2</sup>	1,00	16,50 m <sup>2</sup>	
pokoj 2 s hyg. zázemím	14,85 m <sup>2</sup>	1,00	14,85 m <sup>2</sup>	
pokoj 3 s hyg. zázemím	16,43 m <sup>2</sup>	1,00	16,43 m <sup>2</sup>	
pokoj 4 s hyg. zázemím	16,43 m <sup>2</sup>	1,00	16,43 m <sup>2</sup>	
pokoj 5 s hyg. zázemím	16,50 m <sup>2</sup>	1,00	16,50 m <sup>2</sup>	
pokoj 6 s hyg. zázemím	17,15 m <sup>2</sup>	1,00	17,15 m <sup>2</sup>	
pokoj 7 s hyg. zázemím	17,42 m <sup>2</sup>	1,00	17,42 m <sup>2</sup>	
pokoj 8 s hyg. zázemím	9,26 m <sup>2</sup>	1,00	9,26 m <sup>2</sup>	
sklad	5,03 m <sup>2</sup>	1,00	5,03 m <sup>2</sup>	
				<b>151,08 m<sup>2</sup></b>
				<b>302,25 m<sup>2</sup></b>

## Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. PP - suterén	11,42*3,30+3,40*1,00	=	41,09
1. NP - přízemí	23,67*7,37+5,12*0,60+5,12*2,02+6,00*3,50	=	208,86
2. NP - podkroví	23,67*7,97	=	188,65

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP - suterén	41,09 m <sup>2</sup>	2,15 m	88,34
1. NP - přízemí	208,86 m <sup>2</sup>	3,38 m	705,95
2. NP - podkroví	188,65 m <sup>2</sup>	2,85 m	537,65
Součet	<b>438,60 m<sup>2</sup></b>		<b>1 331,94</b>
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 331,94 / 438,60	= 3,04 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	438,60 / 3	= 146,20 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
1. PP - suterén	(11,42*3,30+3,40*1,00)*(2,15) = 88,33 m <sup>3</sup>
1. NP - přízemí	(23,67*7,37+5,12*0,60+5,12*2,02+6,00*3,50)*(3,38) = 705,95 m <sup>3</sup>
2. NP - podkroví	(23,67*7,97)*(0,5+3,95/2)+2*(15*5*1,5/2)+(6,00*3,50)*1,2/2 = 592,01 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP - suterén	PP	88,33 m <sup>3</sup>
1. NP - přízemí	NP	705,95 m <sup>3</sup>
2. NP - podkroví	Z	592,01 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 386,29 m<sup>3</sup></u>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem a podhled krovu	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný sedlový s polovalbami a vikýři	S	100
5. Krytiny střech	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítkovina	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady (hyg. zázemí + kuch. linek)	S	100
10. Schody	do 1. PP a 2. NP	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s izolačním zasklením	S	100
14. Povrchy podlah	převážně keramické dlažby, zátěžové koberce v ubyt. pokojích	S	100
15. Vytápění	ústřední teplovodní automatickým kotlem na pelety, alter. elektrokotlem	S	100

16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odkanalizování zařizovacích předmětů	S	100
20. Vnitřní plynovod	-	C	100
21. Ohřev teplé vody	zásobníkové ohřivače	S	100
22. Vybavení kuchyní	2 x kuch. linka, velkokapacitní kuchyně	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	koupelna s WC v bytě, samostatné WC, 8 x koupelna s WC	S	100
24. Výtahy	-	C	100
25. Ostatní	velkokapacitní digestoř v kuchyni, centrální vysavač	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu vybavení $K_4$ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30	6,40	100,00	6,40
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00	15,25	100,00	15,25
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,34	100,00	8,34
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10	6,21	100,00	6,21
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70	2,75	100,00	2,75
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	100,00	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10	7,22	100,00	7,22
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20	3,26	100,00	3,26
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10	3,15	100,00	3,15
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80	2,85	100,00	2,85
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80	3,87	100,00	3,87
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90	6,00	100,00	6,00
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30	3,36	100,00	3,36
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90	4,98	100,00	4,98
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80	5,90	100,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,31	100,00	0,31
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30	3,36	100,00	3,36
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20	3,26	100,00	3,26
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20	2,24	100,00	2,24
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80	1,83	100,00	1,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30	4,37	100,00	4,37
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40	4,48	100,00	4,48
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					98,30	Rozestavěnost: <b>100,00</b>		
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9830</b>			

## Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	6,42	80,00	5,14	5,14	94	175	53,71	2,7607
1. Základy vč. zemních prací	6,42	20,00	1,28	1,28	20	100	20,00	0,2560
2. Svislé konstrukce	15,30	35,00	5,36	5,36	94	175	53,71	2,8789
2. Svislé konstrukce	15,30	65,00	9,95	9,95	20	100	20,00	1,9900
3. Stropy	8,36	30,00	2,51	2,51	94	175	53,71	1,3481
3. Stropy	8,36	70,00	5,85	5,85	20	100	20,00	1,1700
4. Krov, střecha	6,22	100,00	6,22	6,22	20	100	20,00	1,2440
5. Krytiny střech	2,75	100,00	2,75	2,75	20	80	25,00	0,6875
6. Klempířské konstrukce	0,61	100,00	0,61	0,61	20	60	33,33	0,2033
7. Úprava vnitřních povrchů	7,24	100,00	7,24	7,24	20	70	28,57	2,0685
8. Úprava vnějších povrchů	3,26	100,00	3,26	3,26	20	50	40,00	1,3040
9. Vnitřní obklady keramické	3,16	100,00	3,16	3,16	20	40	50,00	1,5800
10. Schody	2,86	50,00	1,43	1,43	94	175	53,71	0,7681
10. Schody	2,86	50,00	1,43	1,43	20	100	20,00	0,2860
11. Dveře	3,87	100,00	3,87	3,87	20	60	33,33	1,2899
13. Okna	6,02	100,00	6,02	6,02	20	60	33,33	2,0065
14. Povrchy podlah	3,44	100,00	3,44	3,44	20	50	40,00	1,3760
15. Vytápění	5,00	100,00	5,00	5,00	20	40	50,00	2,5000
16. Elektroinstalace	5,91	100,00	5,91	5,91	20	50	40,00	2,3640
18. Vnitřní vodovod	3,36	100,00	3,36	3,36	20	40	50,00	1,6800
19. Vnitřní kanalizace	3,26	100,00	3,26	3,26	20	60	33,33	1,0866
21. Ohřev teplé vody	2,24	100,00	2,24	2,24	20	30	66,67	1,4934
22. Vybavení kuchyní	1,84	100,00	1,84	1,84	20	30	66,67	1,2267
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,38	100,00	4,38	4,38	20	50	40,00	1,7520
25. Ostatní	4,49	100,00	4,49	4,49	20	40	50,00	2,2450
<b>Opotřebení:</b>								<b>37,6 %</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9651
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9908
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9830
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 623,88</b>
<b>Plná cena:</b> 1 386,29 m <sup>3</sup> * 5 623,88 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>7 796 328,61 Kč</b>

## Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
<b>Nedokončená stavba</b>	=	<b>7 796 328,61 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 37,6 % /100)	*	0,624
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>4 864 909,05 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,822

Cena stavby CS = **3 998 955,24 Kč**

Stavba ubytovacího zařízení č.p. 32 - zjištěná cena = **3 998 955,24 Kč**

### 1.3. Vedlejší stavba na st.p.č. 49

V severovýchodním rohu pozemku st.p.č. 49 je postavena přízemní stavba s částečným patrem, zastřešená plochou střechou, která slouží ke krytému parkování a skladování, v patře se pak nachází společenská místnost s terasou.

Stavba byla dle předložené projektové dokumentace do současné podoby dostavena v roce 2004. K datu místního šetření bylo zjištěno, že střešní terasou dochází k zatékání do stropní konstrukce.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP - přízemí	14,57*5,23-1,0*1,0/2 =	75,70	2,46 m
2. NP - patro	7,85*7,10 =	55,74	2,98 m
		<b>131,44 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP - přízemí	(14,57*5,23-1,0*1,0/2)*2,46 =	186,22
NP	2. NP - patro a zastřešení	(7,85*7,10)*2,98 =	166,09
Obestavěný prostor - celkem:			<b>352,31 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pasy a patky	S	100
2. Obvodové stěny	zděné + sloupy	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov	plochá střecha	S	100
5. Krytina	povlaková	S	100
6. Klempířské práce	úplné z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100

10. Okna	plastová s izolačním zasklením	S	100
11. Podlahy	bet. dlažby, zátěž. koberec	S	100
12. Elektroinstalace	ano	S	100

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

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 975,-</b>
<b>Plná cena:</b> 352,31 m <sup>3</sup> * 2 975,- Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 048 122,25 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 20 / 80 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 25,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **786 091,69 Kč**

**Koeficient pp** = **0,822**

**Cena stavby CS** = **646 167,37 Kč**

**Vedlejší stavba na st.p.č. 49 - zjištěná cena** = **646 167,37 Kč**

#### 1.4. Dřevěná kůlna

U západní hranice pozemku p.p.č. 97/1 je postavena drobná dřevostavba bez základů. Jedná se o přízemní dřevostavbu, zastřešenou nízkou sedlovou střechou. Stavba je typové konstrukce (výrobek z hobby marketu).

Stavba je velmi jednoduchého stavebně technického provedení.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP - přízemí	2*2 =	4,00	2,00 m
		<b>4,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Stavba	(2*2)*2,5 =	10,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>10,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	dřevěné jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	-	C	100
4. Krov	-	X	100
5. Krytina	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské práce	-	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště	-	X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	-	C	100
11. Podlahy	dřevěná	P	100
12. Elektroinstalace	-	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00



8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	10,80	100	0,46	4,97
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 57,67  
 Koeficient vybavení  $K_4$ : **0,5767**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):		*	0,5767
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** **= 1 331,37**  
**Plná cena:**  $10,00 \text{ m}^3 * 1 331,37 \text{ Kč/m}^3$  **= 13 313,70 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 40 = 35,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 35,0 \% / 100)$

	*	0,650
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>8 653,91 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,822
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>7 113,51 Kč</b>

**Dřevěná kůlna - zjištěná cena** **= 7 113,51 Kč**

### 1.5. Zapuštěný bazén

Na pozemku p.p.č. 97/1 je proveden zapuštěný bazén, který má laminátové stěny. Hloubka bazénu je 1,2 m.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$5,8 * 3,3 * 1,2 = 22,97 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 825,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4450
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>5 029,70</b>

**Plná cena:**  $22,97 \text{ m}^3 * 5 029,70 \text{ Kč/m}^3$  **= 115 532,21 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 60 = 33,3 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 33,3 \% / 100)$

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,667
=	<b>77 059,98 Kč</b>
*	0,822
=	<b>63 343,30 Kč</b>

**Zapuštěný bazén - zjištěná cena**

= **63 343,30 Kč**

### 1.6. Zastřešení bazénu

Zastřešení bazénu tvoří posuvné, obloukové zastřešení z ocelových profilů a polykarbonátovou výplní.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do 1/2 1. NP

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
Přízemí	6*3,6 =	21,60	1,80 m
		<b>21,60 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Přízemí	3,14*1,8*1,8/2*6 =	30,52
Obestavěný prostor - celkem:			<b>30,52 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	vodící profily	S	100
2. Obvodové stěny	-	C	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	hliníkové profily	N	100
5. Krytina	polykarbonát	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů		C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	N	33,50	100	1,54	51,59
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,59
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7659</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,7659
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 367,13</b>
<b>Plná cena:</b> 30,52 m <sup>3</sup> * 1 367,13 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>41 724,81 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 20 / 60 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)

\* 0,667

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

= **27 830,45 Kč**

**Koeficient pp**

\* 0,822

**Cena stavby CS**

= **22 876,63 Kč**

**Zastřešení bazénu - zjištěná cena**

= **22 876,63 Kč**

## 1.7. Vodovodní přípojka

Je provedeno napojení na veřejný vodovodní řad vodovodní přípojkou o předpokládané délce 12 m. Stáří je předpokládáno z doby celkové přestavby, tj. 20 let.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

12,00 m

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 029,95</b>
<b>Plná cena:</b> 12,00 m * 1 029,95 Kč/m	=	<b>12 359,40 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

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

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

= 0,600

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **7 415,64 Kč**

Koeficient pp

= 0,822

**Cena stavby CS**

= **6 095,66 Kč**

**Vodovodní přípojka - zjištěná cena**

= **6 095,66 Kč**

## 1.8. 2 x přípojka splaškové kanalizace

Dle předložené situace z r. 2013 je hlavní stavba odkanalizována do veřejné kanalizace 2 přípojkami DN 150.

Stáří je předpokládáno z doby celkové přestavby, tj. 20 let.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

## Délka:

$21+8 = 29,00$  m

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>3 270,62</b>
<b>Plná cena:</b> 29,00 m * 3 270,62 Kč/m	=	<b>94 847,98 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

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

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

= 0,600

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **56 908,79 Kč**

Koeficient pp

= 0,822

<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>46 779,03 Kč</b>
-----------------------	---	---------------------

<b>2 x přípojka splaškové kanalizace - zjištěná cena</b>	=	<b>46 779,03 Kč</b>
--	---	---------------------

### 1.9. 2 x přípojka dešťové kanalizace

Dle předložené situace z r. 2013 jsou zřízeny 2 přípojkami dešťové kanalizace DN 125.

Stáří je předpokládáno z doby celkové přestavby, tj. 20 let.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Délka:

25+17 = 42,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
---	---	---------

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
--	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>3 270,62</b>
------------------------------------	---	-----------------

<b>Plná cena:</b> 42,00 m * 3 270,62 Kč/m	=	<b>137 366,04 Kč</b>
---	---	----------------------

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

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

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

*	0,600
---	-------

<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>82 419,62 Kč</b>
--	---	---------------------

Koeficient pp	*	0,822
---------------	---	-------

<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>67 748,93 Kč</b>
-----------------------	---	---------------------

<b>2 x přípojka dešťové kanalizace - zjištěná cena</b>	=	<b>67 748,93 Kč</b>
--	---	---------------------

### 1.10. Vyrovnávací schody před hlavním vchodem

Před hlavním vchodem do objektu č.p. 32 se nachází 4 vyrovnávací stupně, které jsou v kombinaci betonu a lomového kamene. Stáří je předpokládáno na 20 let.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.1. Schodiště dřevěné, stupnice břidlicové, dlaždice apod.

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Délka:

4\*2,08 = 8,32 m

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	185,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>509,86</b>
<b>Plná cena:</b> 8,32 m * 509,86 Kč/m	=	<b>4 242,04 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

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

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

\* 0,600

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **2 545,22 Kč**

Koeficient pp

\* 0,822

**Cena stavby CS**

= **2 092,17 Kč**

**Vyrovnávací schody před hlavním vchodem - zjištěná cena** = **2 092,17 Kč**

## 1.11. Přístřešek před hlavním vchodem

Před hlavním vchodem do objektu č.p. 32 je nad vstupním schodištěm postavený přístřešek. Stáří je předpokládáno na 20 let.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
Přízemí	2*2,08 =	4,16	3,00 m
		<b>4,16 m<sup>2</sup></b>	

## Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Přízemí	$(2*2,08)*(0,6+3,0) =$	14,98
Obestavěný prostor - celkem:			<b>14,98 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pasy	S	100
2. Obvodové stěny	betonová podezdívka	N	20

2. Obvodové stěny	dřevěné pilířky	S	80
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný vázaný sedlový	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské práce	-	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	N	31,00	20	1,54	9,55
2. Obvodové stěny	S	31,00	80	1,00	24,80
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,15
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9915</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):		*	0,9915
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 769,83</b>
<b>Plná cena:</b> 14,98 m <sup>3</sup> * 1 769,83 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>26 512,05 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	*	0,500
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>13 256,03 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,822
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>10 896,46 Kč</b>

**Přístřešek před hlavním vchodem - zjištěná cena** = 10 896,46 Kč

### 1.12. Vnější schodiště u vedlejší stavby

K přístupu do patra vedlejší stavby slouží venkovní schodiště, které je tvořeno 10 teracovými stupni. Stáří je předpokládáno 20 let.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.5. Schodiště betonové s teracem na terén  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 0,95\*10 = 9,50 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	295,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>813,02</u>
<b>Plná cena:</b> 9,50 m * 813,02 Kč/m	=	<b>7 723,69 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby $CS_N$	=	4 634,21 Kč
Koeficient pp	*	0,822
<b>Cena stavby CS</b>	=	<u><b>3 809,32 Kč</b></u>

**Vnější schodiště u vedlejší stavby - zjištěná cena** = **3 809,32 Kč**

### 1.13. Zpevněné plochy dlážděné

Na nádvoří pozemku st.p.č. 49 a u bazénu na pozemku p.p.č. 97/1 se nacházejí zpevněné plochy z šedé betonové zámkové dlažby. Stáří je předpokládáno na 20 let.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámk. - šedá tl. do 80 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

175+32 = 207,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	515,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<u>1 312,22</u>



**Plná cena:**  $207,00 \text{ m}^2 * 1\,312,22 \text{ Kč/m}^2 = 271\,629,54 \text{ Kč}$

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

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

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

\*  $0,500$

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

= **135 814,77 Kč**

Koeficient pp

\*  $0,822$

**Cena stavby CS**

= **111 639,74 Kč**

**Zpevněné plochy dlážděné - zjištěná cena = 111 639,74 Kč**

#### 1.14. Zpevněná plocha z kamenné dlažby

U vrátek na hranici pozemků st.p.č. 49 a p.p.č. 97/1 je provedena zpevněná plocha z kamene kladeného do betonového lože.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.17. Dlažba z lomového kamene na MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

2,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 295,-

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

\* 0,8000

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

\* 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **751,66**

**Plná cena:**  $2,00 \text{ m}^2 * 751,66 \text{ Kč/m}^2$

= **1 503,32 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

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

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

\*  $0,500$

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

= **751,66 Kč**

Koeficient pp

\*  $0,822$

**Cena stavby CS**

= **617,86 Kč**

**Zpevněná plocha z kamenné dlažby - zjištěná cena = 617,86 Kč**

#### 1.15. Okapový chodník

Podél části jižní a východní obvodové stěny hlavní stavby se nachází okapový chodník, který je se šterkovým povrchem. Stáří je stanoveno na 20 let.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$$0,3 * 33,5 = 10,05 \text{ m}^2$$

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 95,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **242,06**

**Plná cena:** 10,05 m<sup>2</sup> \* 242,06 Kč/m<sup>2</sup> = **2 432,70 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

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

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100) \* 0,500

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **1 216,35 Kč**

Koeficient pp \* 0,822

**Cena stavby CS** = **999,84 Kč**

**Okapový chodník - zjištěná cena** = **999,84 Kč**

### 1.16. Oplocení s dřevěnými plaňkami

Podél severní části pozemku st.p.č. 49 a přibližně na jeho rozhraní s pozemek p.p.č. 97/1 je proveden plot z dřevěných planěk ukotvených do ocelových profilů.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 121

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$$14 * 1,1 = 15,40 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 435,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,9390

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **1 022,77**

**Plná cena:** 15,40 m<sup>2</sup> \* 1 022,77 Kč/m<sup>2</sup> = **15 750,66 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 50,0 \% / 100)$

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,500
=	<b>7 875,33 Kč</b>
*	0,822
=	<b>6 473,52 Kč</b>

**Oplocení s dřevěnými plaňkami - zjištěná cena**

= **6 473,52 Kč**

### 1.17. Podezdívka oplocení s dřevěnými plaňkami

Oplocení z dřevěných planěk ukotvených do ocelových profilů je opatřeno betonovou podezdívkou o výšce 35 cm.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 121  
 Nemovitá věc je součástí pozemku  
 Délka: 14,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]  
 Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):  
 Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  
 Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	950,-
*	0,8000
*	2,9390
=	<b>2 233,64</b>

**Plná cena:** 14,00 m \* 2 233,64 Kč/m

= **31 270,96 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 50,0 \% / 100)$

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,500
=	<b>15 635,48 Kč</b>
*	0,822
=	<b>12 852,36 Kč</b>

**Podezdívka oplocení s dřevěnými plaňkami - zjištěná cena**

= **12 852,36 Kč**

### 1.18. Oplocení ze strojového pletiva

Podél západní části pozemku p.p.č. 97/1 je provedeno oplocení ze strojového pletiva o výšce 1,6 m. Pletivo je převážně prorostlé živým plotem.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 121  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

$30 \times 1,6 = 48,00 \text{ m}^2$  pohledové plochy

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>564,29</b>
<b>Plná cena:</b> 48,00 m <sup>2</sup> * 564,29 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>27 085,92 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 35 = 97,1 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>4 062,89 Kč</b>
*	0,822
=	<b>3 339,70 Kč</b>

**Oplocení ze strojového pletiva - zjištěná cena**

= **3 339,70 Kč**

**1.19. Zděný plot**

Severní hranice pozemku p.p.č. 97/2 je oplocena zděným plotem, který slouží zároveň jako opěrná zeď, který má spárovanou podezdívku.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 13.9. Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 121

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

$3,3 \times 2,7 \times 0,4 = 3,56 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	3 750,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>8 817,-</b>
<b>Plná cena:</b> 3,56 m <sup>3</sup> * 8 817,- Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>31 388,52 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 34 / 60 = 56,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 56,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

\* 0,433

= 13 591,23 Kč

\* 0,822

= 11 171,99 Kč

**Zděný plot - zjištěná cena**

= 11 171,99 Kč

### 1.20. Posuvná vrata

K umožnění vjezdu na nádvoří slouží ručně posuvná, kovová vrata s dřevěnou, plaňkovou výplní. Ocelové profily jsou bez obnovovaných nátěrů, ve spodní části silně napadané korozí.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

#### Ocenění

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

= 3 600,-

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

\* 0,8000

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

\* 2,9390

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 8 464,32

**Plná cena:** 1,00 ks \* 8 464,32 Kč/ks

= 8 464,32 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 20 / 25 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 80,0 \% / 100)$

\* 0,200

Nákladová cena stavby  $CS_N$

= 1 692,86 Kč

Koeficient pp

\* 0,822

Cena stavby CS

= 1 391,53 Kč

**Posuvná vrata - zjištěná cena**

= 1 391,53 Kč

### 1.21. Vrátko v oplocení

V oplocení na rozhraní poz. st.p.č. 49 a p.p.č. 97/1 jsou osazena kovová vrátka s dřevěnou výplní.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.3.1. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

#### Ocenění

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

= 1 500,-

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>3 526,80</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 3 526,80 Kč/ks	=	<b>3 526,80 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

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

\* 0,333

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **1 174,42 Kč**

Koeficient pp

\* 0,822

**Cena stavby CS**

= **965,37 Kč**

**Vrátka v oplocení - zjištěná cena**

= **965,37 Kč**

### 1.22. Udírna

Na hranici pozemků p.p.č. 49 a p.p.č. 97/2 je postavená kamenná udírna. Konstrukce provedení částečně neodpovídá materiálovému provedení dle vyhlášky. Kamenné spárované x cihelné šamotové spárované zdivo je vyhodnoceno jako obdobné.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

24.2. Udírna zděná z šamotových cihel, omítka nebo spárování, dvířka

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$2,5 * 1,2 * 0,8 + 1,2 * 1,2 * 1,2 = 4,13 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 4 100,-

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

\* 0,8000

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

\* 3,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

= **11 299,60**

**Plná cena:**  $4,13 \text{ m}^3 * 11 299,60 \text{ Kč/m}^3$

= **46 667,35 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

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

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

\* 0,600

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **28 000,41 Kč**

Koeficient pp

\* 0,822

**Cena stavby CS**

= **23 016,34 Kč**

**Udírna - zjištěná cena**

= **23 016,34 Kč**

### 1.23. Opěrné stěny kamenné

Na pozemku p.p.č. 97/1 a st.p.č. 79 jsou postaveny opěrné, kamenné stěny sloužící k vyrovnání částečně svažitého terénu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.3. Opěrné zdi z lomového kamene  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$(9+12+10)*1,0*0,5 = 15,50 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 850,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>1</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 098,60</b>
<b>Plná cena:</b> 15,50 m <sup>3</sup> * 5 098,60 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>79 028,30 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

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

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,600
=	<b>47 416,98 Kč</b>
*	0,822
=	<b>38 976,76 Kč</b>

**Opěrné stěny kamenné - zjištěná cena**

= **38 976,76 Kč**

### 1.24. Trvalé porosty

Na oceňovaných pozemcích funkčního celku se nacházejí okrasné trvalé porosty, které jsou částečně pěstebně udržované. Výčet a stáří porostů viz výpočtová část posudku.

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
živý plot - zerav na pozemku p.č.: 97/1, 1377/16			20 roků	27,00 m
Živé ploty z jehl. dřevin (smrk ztepilý, douglaska)	1 750,-	- 40 %	1 050,-	28 350,-
tis na pozemku p.č.: 97/1, 97/2			20 roků	10,00 ks
Jehličnaté keře II	1 280,-	- 20 %	1 024,-	10 240,-
jalovec obecný na pozemku p.č.: 97/1, 97/2			20 roků	8,00 ks
Jehličnaté keře I	1 090,-	- 20 %	872,-	6 976,-
mochna na pozemku p.č.: 97/1, 97/2			20 roků	5,00 ks
Trvalky I	60,-	- 30 %	42,-	210,-
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 97/1, 97/2			20 roků	2,00 ks

Jehličnaté stromy I	7 620,-	- 20 %	6 096,-	12 192,-
cypríšek zeravovitý na pozemku p.č.: 97/1, 97/2			20 roků	3,00 ks
Jehličnaté keře II	1 280,-	- 20 %	1 024,-	3 072,-
<b>Součet:</b>				<b>61 040,-</b>
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):		*		1,000
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)		*		0,800
<b>Celkem - okrasné rostliny</b>		=		<b>48 832,- Kč</b>
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>		=		<b>48 832,- Kč</b>

### Pozemky v rozsahu LV č. 610 v k.ú. Nezdice na Šumavě - rekapitulace

**1.1. Pozemky:** **339 756,48 Kč**

#### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Stavba ubytovacího zařízení č.p. 32	3 998 955,24 Kč
1.3. Vedlejší stavba na st.p.č. 49	646 167,37 Kč
1.4. Dřevěná kůlna	7 113,51 Kč
1.5. Zapuštěný bazén	63 343,30 Kč
1.6. Zastřešení bazénu	22 876,63 Kč
1.7. Vodovodní přípojka	6 095,66 Kč
1.8. 2 x přípojka splaškové kanalizace	46 779,03 Kč
1.9. 2 x přípojka dešťové kanalizace	67 748,93 Kč
1.10. Vyrovnávací schody před hlavním vchodem	2 092,17 Kč
1.11. Přístřešek před hlavním vchodem	10 896,46 Kč
1.12. Vnější schodiště u vedlejší stavby	3 809,32 Kč
1.13. Zpevněné plochy dlážděné	111 639,74 Kč
1.14. Zpevněná plocha z kamenné dlažby	617,86 Kč
1.15. Okapový chodník	999,84 Kč
1.16. Oplocení s dřevěnými plaňkami	6 473,52 Kč
1.17. Podezdívka oplocení s dřevěnými plaňkami	12 852,36 Kč
1.18. Oplocení ze strojového pletiva	3 339,70 Kč
1.19. Zděný plot	11 171,99 Kč
1.20. Posuvná vrata	1 391,53 Kč
1.21. Vrátko v oplocení	965,37 Kč
1.22. Udírna	23 016,34 Kč
1.23. Opěrné stěny kamenné	38 976,76 Kč
1.24. Trvalé porosty	48 832,- Kč
<b>Stavby a porosty na pozemku - celkem</b>	<b>+ 5 136 154,63 Kč</b>

**Pozemky v rozsahu LV č. 610 v k.ú. Nezdice na Šumavě - zjištěná cena celkem** = **5 475 911,11 Kč**



## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Penzión s 26 lůžky s příslušenstvím

##### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota je stanovena na základě vyhodnocení srovnávací metody s přihlédnutím k situování, rozsahu a technickému stavu staveb.

<b>Užitná plocha:</b>	302,25 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 386,29 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	208,86 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	945,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Rodinný dům s penziómem

**Lokalita:** Rejštejn

**Popis:** V Rejštejně aktuálně probíhá prodej rodinného domu s penziómem prostřednictvím realitní kanceláře Salzman za kupní cenu 7,89 mil Kč. Jedná se o zděný, částečně podsklepený, přízemní objekt se sedlovou střechou s vikýři a využitým podkrovím. Dům obsahuje byt velikosti 6+1 s příslušenstvím a dvě ubytovací jednotky, které slouží k sezónnímu ubytování turistů. Vytápění ústřední teplovodní s el. kotlem, ohřev teplé užitkové vody el. bojler, napojení na veřejný vodovod, kanalizaci a elektro.

Původní stáří je stanoveno na cca rok 1900, v roce 1994 provedena celková rekonstrukce stavby, která byla spojená s provedením nových stěn podkroví, osazením nového krovu, položení střešní krytiny. Po roce 2018 byla realizována dílčí modernizace interiéru, provedeny nové vnější omítky. Velmi dobrý technický sta odpovídá provedeným rozsáhlým stavebním úpravám.

**Dispozice:** 6+1 s 2 ubytovacími jednotkami

**Typ stavby:** zděná stavba

**Pozemek:** 230,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 1 210,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 256,26 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 190,23 m<sup>2</sup>

##### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - probíhající prodej 0,95

K2 Velikosti objektu - velikost UP x jednotková cena 0,95

K3 Poloha - situování 0,90

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - velikost 1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - využití 0,90

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Celkový koeficient je stanoven s ohledem na celkový rozsah, velikost, technický stav srovnávací a oceňované nemovité věci a s ohledem na známé parametry



Zdroj: rezervační smlouva

srovnávacích nemovitých věcí.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
7 890 000	256,26	30 789	0,80	24 631

**Název:** Penzión s restaurací

**Lokalita:** Hamry na Šumavě

**Popis:** V Hamrech na Šumavě došlo k prodeji penzionu s restaurací za cenu 15 mil Kč. Jedná se o zděnou stavbu obsahující v polozapuštěném přízemí restauraci se zázemím, v dalším podlaží byt a v podkroví 4 ubytovací pokoje s vlastními koupelnami o celkové kapacitě 10 lůžek. Původní stáří stavby je cca 20 let, stavba je v udržovaném stavu.

Součástí prodeje byly i navazující polní a lesní pozemky.

**Dispozice:** restaurace a penzión s 10 lůžky

**Pozemek:** 25 276,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 1 447,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 315,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 212,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha - situování 0,85

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav - původní stáří 0,90

K6 Vliv pozemku - velikost 0,50

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>:** Celkový koeficient je stanoven s ohledem na celkový rozsah, velikost, technický stav srovnávací a oceňované nemovité věci a s ohledem na známé parametry srovnávacích nemovitých věcí.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 21.8. 2020	315,00	47 619	0,38	18 095

**Název:** Penzión s restaurací

**Lokalita:** Hojsova Stráž

**Popis:** Na Hojsově Stráži došlo prostřednictvím realitní kanceláře M&M reality holding a.s. k prodeji penzionu za cenu 20 mil Kč. Jedná se o částečně podsklepenou, přízemní zděnou stavbu s podkrovím, která je z vnější strany opatřena dřevěným roubením. Suterén slouží jako technické zázemí a ke skladování ke kuchyni. V přízemí se nachází restaurace s kapacitou 40 osob s příslušenstvím, apartmán s dvěma pokoji, kuch. linkou a hygienickým zázemím, v severovýchodní části se nacházejí dva ubytovací pokoje s vlastními hygienickými zázemími. V podkroví se nachází dalších 8 ubytovacích jednotek s vlastními hygienickými zázemími, jedná se převážně o dvoulůžkové pokoje, z nichž část má přistýlky a dva pokoje jsou rozšířeny o spací kouty vestavěné do druhého podkroví, do kterých se vstupuje po interiérových dřevěných schodištích.

S výstavbou stavby bylo započato cca v roce 2006, v roce 2009 byla zpracována projektová dokumentace, která zachycuje severovýchodní část, o kterou byla stavba

rozšířena. Stavba byla do dnešní podoby dostavěna cca v roce 2010. Výborný technický stav odpovídá nízkému stáří a kvalitnímu stavebně technickému provedení.

Napojen na vodovod, kanalizaci a elektro. Ústřední vytápění tepelným čerpadlem.

**Dispozice:** restaurace a penzión s 10 lůžky

**Pozemek:** 1 410,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 2 449,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 556,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 417,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - velikost UP x jednotková cena	1,10
K3 Poloha - situování	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - původní stáří	0,90
K6 Vliv pozemku - velikost	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Celkový koeficient je stanoven s ohledem na celkový rozsah, velikost, technický stav srovnávací a oceňované nemovitě věci a s ohledem na známé parametry srovnávacích nemovitých věcí.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15. 3. 2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
20 000 000	556,00	35 971	0,75	<b>26 978</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnávací hodnota nemovitých věcí byla stanovena na základě vyhodnocení srovnávací metody s přihlédnutím k situování, rozsahu stavby a velikosti pozemků.

Minimální jednotková porovnávací cena	18 095 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 235 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	26 978 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>23 235 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovitě věci	302,25 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>7 022 779 Kč</b>

**2. Výnosová hodnota**

**2.1. Penzión s 26 lůžky**

Výše obvyklého nájemného je stanovena dle nájemného realizovaného u obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě z vlastní databáze.

Pro stanovení obvyklého nájemného z ubytovací kapacity je použito srovnávací metody. Na základě získaných informací bylo zjištěno, že cena ubytování v obdobných zařízení činí v sezóně 400 - 800 Kč/osobu a den, mimo sezónu 300 - 600 Kč/osobu (bez jídla). Maximální ubytovací kapacita

hodnoceného rekreačního objektu činí 26 lůžek, průměrná roční obsazenost je 45 %, tj. cca 165 nocí (365 x 0,45 = 165 nocí):

Propočet průměrné roční obsazenosti:

Měsíc	Počet dní v měsíci	Hlavní sezóna	
		ANO / NE	Obsazenost %
Leden	31	ANO	70
Únor	28	ANO	70
Březen	31	NE	35
Duben	30	NE	20
Květen	31	NE	25
Červen	30	ANO	70
Červenec	31	ANO	70
Srpen	31	ANO	70
Září	30	NE	35
Říjen	31	NE	20
Listopad	30	NE	20
Prosinec	31	ANO	70
<b>Celkem</b>	<b>365</b>		<b>45 %</b>

Propočet ubytovací kapacity:

26 lůžek x 165 nocí/rok =

4290 noclehů připadajících na 26 lůžek

Průměrná cena za 1 lůžko/noc= 500 Kč

Provozní náklady = 25 %

- obvyklá čistá tržba za 1 lůžko/noc = 500 x 0,75 =

375,- Kč/1lůžko/noc

Obvyklé nájemné = 60%

- obvyklé nájemné za 1 lůžko/noc = 375 x 0,6 =

225,- Kč/lůžko/noc

Náklady na údržbu, správu, pojištění a daň z nemovitých věcí nebyly předloženy, proto jsou stanoveny v obvyklé výši % sazbou z nájemného, popř. reprodukční hodnoty.

Ostatní popis viz cena zjištěná.

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	Ubytování	4 290	225	80 438	965 250	7,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>965 250</b>	

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	4 290
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	225
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	965 250
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	820 463
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	6 000
Pojištění		Kč/rok	10 000
Opravy a údržba		Kč/rok	200 000
Správa nemovitosti	10,00 % * Nh	Kč/rok	82 046
Ostatní náklady		Kč/rok	50 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	348 046
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	472 417
Míra kapitalizace		%	7,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>6 298 893</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky v rozsahu LV č. 610 v k.ú. Nezdice na Šumavě	
1.1. Oceňované pozemky	339 756,48 Kč
1.2. Stavba ubytovacího zařízení č.p. 32	3 998 955,- Kč
1.3. Vedlejší stavba na st.p.č. 49	646 167,- Kč
1.4. Dřevěná kůlna	7 114,- Kč
1.5. Zapuštěný bazén	63 343,- Kč
1.6. Zastřešení bazénu	22 877,- Kč
1.7. Vodovodní přípojka	6 096,- Kč
1.8. 2 x přípojka splaškové kanalizace	46 779,- Kč
1.9. 2 x přípojka dešťové kanalizace	67 749,- Kč
1.10. Vyrovnávací schody před hlavním vchodem	2 092,- Kč
1.11. Přístřešek před hlavním vchodem	10 896,- Kč
1.12. Vnější schodiště u vedlejší stavby	3 809,- Kč
1.13. Zpevněné plochy dlážděné	111 640,- Kč
1.14. Zpevněná plocha z kamenné dlažby	618,- Kč
1.15. Okapový chodník	1 000,- Kč
1.16. Oplocení s dřevěnými plaňkami	6 474,- Kč
1.17. Podezdívka oplocení s dřevěnými plaňkami	12 852,- Kč
1.18. Oplocení ze strojového pletiva	3 340,- Kč
1.19. Zděný plot	11 172,- Kč
1.20. Posuvná vrata	1 392,- Kč
1.21. Vrátko v oplocení	965,- Kč
1.22. Udírna	23 016,- Kč
1.23. Opěrné stěny kamenné	38 977,- Kč
1.24. Trvalé porosty	48 832,- Kč

**Zjištěná cena - celkem:** **5 475 911,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **5 475 910,- Kč**

slovy: pět milionů čtyři sta sedmdesát pět tisíc devět set deset Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>5 475 910 Kč</b>
--	---------------------

slovy: pět milionů čtyři sta sedmdesát pět tisíc devět set deset Kč

### Rekapitulace ocenění na tržních principech

<b>1. Porovnávací hodnota</b>	
1.1. Penzión s 26 lůžky s příslušenstvím	7 022 779,- Kč
<b>2. Výnosová hodnota</b>	
2.1. Penzión s 26 lůžky	6 298 893,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>7 022 779 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>6 298 893 Kč</b>

**Obvyklá cena**

**7 000 000 Kč**

slovy: sedm milionů Kč

### **Silné stránky**

- stavba ve velmi dobrém technickém stavu
- situování v blízkosti turisticky atraktivní lokality hradu Kašperk, CHKO a NP Šumava
- zastřešený bazén, krytá parkovací stání, společenská místnost

### **Slabé stránky**

- nižší výměry podlahové plochy ubytovacích jednotek

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

#### Nabídka, poptávka:

- poptávka po provozních objektech v místě existuje, oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

#### Využitelnost:

- ubytování, částečně trvalé bydlení, drobné pohostinství.

#### Obvyklá cena:

Obvyklá cena je stanovena na základě vyhodnocení porovnávací metody s přihlédnutím k situování, stavebně technickému stavu a možnému využití.

## **5. ZÁVĚR**

### **5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Stanovení obvyklé ceny pozemků st.p.č. 49 se stavbou ubytovacího zařízení 32, p.p.č. 97/1, 97/2 a 1377/16 v k.ú. Nezdice na Šumavě, obec Nezdice na Šumavě, okres Klatovy.

Obvyklá cena je stanovena na základě vyhodnocení porovnávací a výnosové metody. Nejvyšší vypovídající hodnotu má v daném případě metoda porovnávací. Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání hodnoty oceňovaných nemovitých věcí s cenami obdobných nemovitých věcí, které byly v nedávné době realizovány, tzn., prodány, koupeny, na trhu s přihlédnutím k situování, velikosti, využití, možnosti napojení na inženýrské sítě. Pro porovnání byly vzaty uskutečněné prodeje obdobných bytových jednotek v dané lokalitě, přitom byly zváženy všechny známé okolnosti, které mohou mít na obvyklou cenu vliv, nebyly promítnuty případné vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

**Obvyklá cena**

**7 000 000 Kč**

slovy: sedm milionů Kč

# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 610 pro k.ú. Nezdice na Šumavě, Nezdice na Šumavě, okres Klatovy vyhotovený dálkovým přístupem dne 9.4.2024	4
Snímek katastrální mapy k.ú. Nezdice na Šumavě získaný z nahlížení do katastru nemovitostí na internetových stránkách <a href="http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/">http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/</a> dne 19.4.2024	1
Snímek katastrální mapy a ortofotomapy k.ú. Nezdice na Šumavě získaný z nahlížení do katastru nemovitostí na internetových stránkách <a href="http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/">http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/</a> dne 19.4.2024	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace pořízená znalcem dne 29.4.2024	7

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 2005-24.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 6.10.1993 pod č.j. Spr 1806/93 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 043516/2024.

V Klatovech 20. 5. 2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Václav VLČEK





# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 043516/2024

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 610 pro k.ú. Nezdice na Šumavě, Nezdice na Šumavě, okres Klatovy vyhotovený dálkovým přístupem dne 9.4.2024	4
Snímek katastrální mapy k.ú. Nezdice na Šumavě získaný z nahlížení do katastru nemovitostí na internetových stránkách <a href="http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/">http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/</a> dne 19.4.2024	1
Snímek katastrální mapy a ortofotomapy k.ú. Nezdice na Šumavě získaný z nahlížení do katastru nemovitostí na internetových stránkách <a href="http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/">http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/</a> dne 19.4.2024	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace pořizená znalcem dne 29.4.2024	7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 54 INS 9078/2023 pro G&V  
Administrators v.o.s.

Okres: CZ0322 Klatovy Obec: 556815 Nezdice na Šumavě  
Kat.území: 704423 Nezdice na Šumavě List vlastnictví: 610  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Matějka Lukáš a Matějková Vácová Iva, Pod Hůrkou 485, Klatovy III, 33901 Klatovy, Spojovací 811, 33441 Dobřany		
SJM = společně jmění manželů		

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 49	481	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Nezdice na Šumavě, č.p. 32, ubyt.zař					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 49					
97/1	329	zahrad		zemědělský půdní fond	
97/2	114	zahrad		zemědělský půdní fond	
1377/16	21	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené		

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 12.5.1999, právní účinky vkladu ke dni 12.5.1999  
vedení, oprava a údržba kanalizačního potrubí v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu  
č. 190-153/98

Oprávnění pro

Parcela: St. 48

Povinnost k

Parcela: 1377/16, Parcela: 97/1

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 410/1999.

POLVZ:33/1999

Z-38600033/1999-431

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů na splacení jistiny úvěru a příslušenství podle smlouvy  
č. 0506104149, o poskytnutí úvěru do výše 6.400.000,- Kč,  
k zajištění pohledávek, které vzniknou v období ode dne uzavření  
zajištěných smluv do 31.5.2045, to vše až do celkové výše 12.800.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 49, Parcela: 1377/16, Parcela: 97/1, Parcela: 97/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu  
zatížení č. ZN1/0506104149 ze dne 19.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku  
23.03.2020 10:16:45. Zápis proveden dne 15.04.2020.

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2024 00:00:00

Okres: CZ0322 Klatovy Obec: 556815 Nezdice na Šumavě  
Kat.území: 704423 Nezdice na Šumavě List vlastnictví: 610  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

Typ vztahu

---

V-1551/2020-404

Pořadí k 23.03.2020 10:16

o **Zákaz zcizení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 49, Parcela: 1377/16, Parcela: 97/1, Parcela: 97/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení č. ZN1/0506104149 ze dne 19.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2020 10:16:45. Zápis proveden dne 15.04.2020.

V-1551/2020-404

Pořadí k 23.03.2020 10:16

o **Zákaz zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 49, Parcela: 1377/16, Parcela: 97/1, Parcela: 97/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení č. ZN1/0506104149 ze dne 19.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2020 10:16:45. Zápis proveden dne 15.04.2020.

V-1551/2020-404

Pořadí k 23.03.2020 10:16

---

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

---

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,  
160 00 Praha 6

Povinnost k

Matějka Lukáš, Pod Hůrkou 485, Klatovy III, 33901  
Klatovy, RČ/IČO: ██████████

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 13230/20-15 k 28 EXE 1159/2020-18 ze dne 03.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2020 06:12:32. Zápis proveden dne 05.11.2020; uloženo na prac. Praha  
Z-38276/2020-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M.,  
Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Matějka Lukáš, Pod Hůrkou 485, Klatovy III, 33901

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.  
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2024 00:00:00

Okres: CZ0322 Klatovy Obec: 556815 Nezdice na Šumavě  
Kat.území: 704423 Nezdice na Šumavě List vlastnictví: 610  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Klatovy, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-16182/2020 - 21 ze dne 07.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2020 14:15:54. Zápis proveden dne 28.12.2020; uloženo na prac. Klatovy

- Z-8829/2020-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 49, Parcela: 1377/16, Parcela: 97/1, Parcela: 97/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-16182/2020 - 60 ze dne 21.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2020 14:15:54. Zápis proveden dne 28.12.2020; uloženo na prac. Klatovy

- Z-8829/2020-404

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Matějka Lukáš, Pod Hůrkou 485, Klatovy III, 33901  
Klatovy, RČ/IČO: [REDACTED]

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Matějková Vácová Iva, Spojovací 811, 33441 Dobřany,  
RČ/IČO: [REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2020 09:00:00. Zápis proveden dne 18.05.2020.

V-1956/2020-404

Pro: Matějka Lukáš a Matějková Vácová Iva, Pod Hůrkou 485, Klatovy RČ/IČO: [REDACTED]  
III, 33901 Klatovy, Spojovací 811, 33441 Dobřany

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
97/1	85800	329
97/2	85800	114

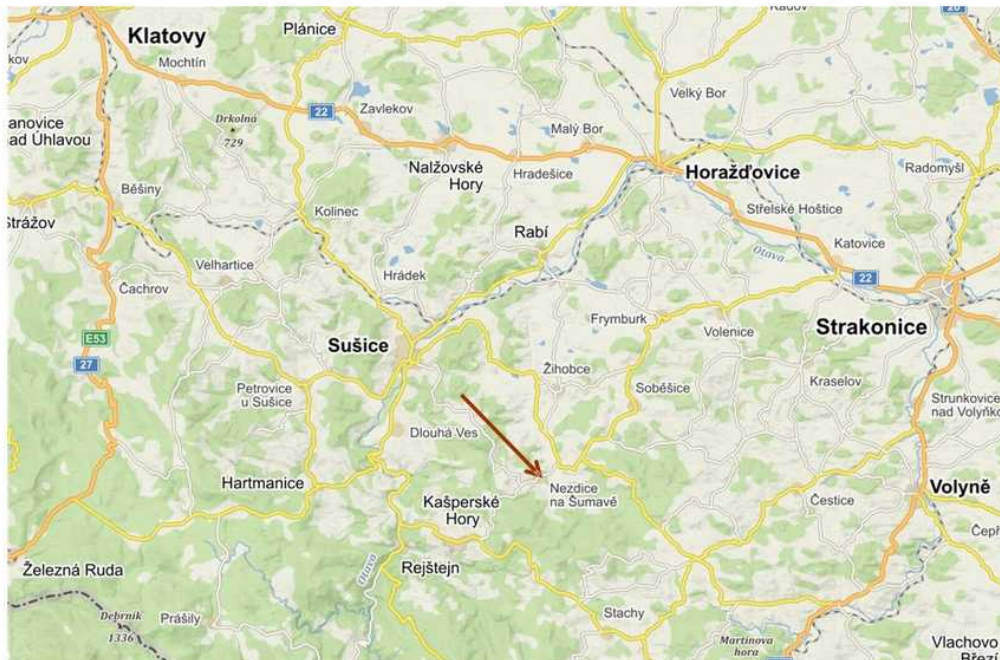
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován







## Mapa oblasti





## FOTODOKUMENTACE



Pohled na oceňované nemovité věci  
- od severu, z přístupové komunikace



Pohled na oceňované nemovité věci  
- od jihu, ze zahrady

## FOTODOKUMENTACE



Pohled do interiéru penzionu  
- jídelna v přízemí



Pohled do interiéru penzionu  
- kuchyně v přízemí

## FOTODOKUMENTACE



Pohled do interiéru penziónu  
- kuchyně v apartmánu v přízemí



Pohled do interiéru penziónu  
- koupelna s WC v apartmánu v přízemí

## FOTODOKUMENTACE



Pohled do interiéru penzionu  
- jeden z pokojů v podkroví



Pohled do interiéru penzionu  
- hygienické zázemí k pokoji

## FOTODOKUMENTACE



Pohled do interiéru penzionu  
- další z pokojů v podkroví



Pohled do interiéru penzionu  
- hygienické zázemí k pokoji

## FOTODOKUMENTACE



Pohled do suterénu penziónu



Pohled do interiéru penziónu  
- kotelna v přízemí

## FOTODOKUMENTACE



Pohled na vedlejší stavbu od severozápadu



Pohled do interiéru vedlejší stavby  
- společenská místnost v patře