

# ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo 386-2.19

**NEMOVITÁ VĚC:** Soubor staveb a pozemků zapsaných na LV 562, k.ú. Nový Hrádek

Katastrální údaje : Kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Nový Hrádek, k.ú. Dlouhé  
Adresa nemovité věci: Nový Hrádek 13, 549 22 Nový Hrádek

**Vlastnické údaje:**

David Mertlík, č. p. 80, 504 01 Kobylice, podíl: 1 / 2

Jiří Mertlík, Pospíšilova 226, 552 03 Česká Skalice, podíl: 1 / 2

**OBJEDNAVATEL:** Aukční centrum Bussmark, s.r.o.

Adresa objednatele: Štúrova 1701/55, 14200 Praha 4

**ZHOTOVITEL :** Ing. Jaroslava Luňáčková

Adresa zhotovitele: Nedašovská 354/9, 15521 Praha 5 - Zličín

IČ: 86999826

telefon: 777738918

e-mail:

odhadylunackova@gmail.com

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**32 600 000 Kč**

Stav ke dni :

30.12.2018

Datum místního šetření:

30.12.2018

Za přítomnosti: vlastníka

Počet stran: 30 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 3

V Praze, dne 1.2.2019

Ing. Jaroslava Luňáčková

## NÁLEZ

### Přehled podkladů

- Výpis z Katastru nemovitostí LV 562 , k.ú. Dlouhé vyhotovený dne 12.11.2018.
- Snímek z katastrální mapy
- Údaje z internetového serveru o nabídkách prodeje nemovitostí
- projektová dokumentace z roku 1992 a 1993.
- Skutečnosti zjištěné na místě dne 30.12.2018.

### Místopis

Nový Hrádek je městy v okrese Náchod, ležící v předhůří Orlických hor u hranic s Polskem. Žije zde 837 obyvatel.

Podhorská obec s okrajovými částmi situovaná pod vrchem Šibeníkem až v údolí říčky Olešenky. Tvoří jej části Dlouhé, Krahulčí, Nový Hrádek a Rzy. Na ploše 1139 ha žije 822 stálých obyvatel. Územím obce protéká říčka Olešenka. Náměstí leží v nadmořské výšce 565 m. V obci se nachází celkem 416 domů, z toho 230 jich je užíváno k rekreaci.

Dlouhé (německy Langenau) je malá vesnice, část městyse Nový Hrádek v okrese Náchod. Nachází se asi 1,5 km na severovýchod od Nového Hrádku. V roce 2009 zde bylo evidováno 44 adres. V roce 2001 zde trvale žilo 13 obyvatel.

Dlouhé je také název katastrálního území o rozloze 3,72 km<sup>2</sup>. V katastrálním území Dlouhé leží i Rzy.

Přírodní památka Rašelina je zbytek podhorských rašelinných luk.

| SOUČASNÝ STAV |                                                                        |                                                                           | BUDOUCÍ STAV                                             |                                                                        |                                                                     |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Okolí:        | <input type="checkbox"/> bytová zóna                                   | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | Okolí :                                                  | <input type="checkbox"/> bytová zóna                                   | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                            |
|               | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní                            | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                     |                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní                            | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                               |
| Přípojky:     | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | Přípojky:                                                              | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda |
| veř. / vl.    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                                          |                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> 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:

☐ úzké centrum - historická část

Přístup k pozemku

☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

### Celkový popis

#### **Soubor staveb a pozemků zapsaných na LV 562, k.ú. Dlouhé**

Jedná se o soubor staveb penzionu Hrádek. Penzion vznikl přestavbou původního statku, který v roce 1912 založila šlechtická rodina Bartoňů. Po roce 1948 byl statek zestátněn a připojen k JZD Borová. V 80. letech jej do užívání získala továrna Teplá Náchod, která zahájila přestavbu v rekreační zařízení. Rekonstrukci dokončila až ČSOB, která areál koupila v roce 1993. V roce byla do souboru staveb vložena dle informace objednatel investice 37 mil. Kč. Od roku 2005 je soubor staveb ve vlastnictví soukromých vlastníků.

Penzion Hrádek byl provozován do listopadu 2017. Od té doby není využíván.

Kapacita penzionu je 65 lidí ve 23 pokojích. Pokoje jsou dvoulůžkové, třílůžkové a čtyřlůžkové, většinou s vlastním sociálním zařízením.

Soubor staveb se skládá ze čtyř budov. Hlavní budova č.p.13 je dle LV 562 budova občanské vybavenosti. Je součástí pozemku parc.č.st.10/1. Další budova je budova občanské vybavenosti bez čp/če a je součástí pozemku parc.č.st.10/2, jedná se o druhou budovu pro ubytování. Součástí

pozemku parc.č.st.275 je budova občanské vybavenosti bez čp/če., která slouží jako fitness, wellness, zázemí pro sport a občerstvení. Poslední budova je součástí pozemku parc.č.st.276, je to garáž bez čp/če.

#### Hlavní budova č.p.13 na pozemku parc.č.st.10/1:

Jedná se o hlavní budovu s ubytováním, kuchyní jídelnou a společenskou místností.

Budova je zděná, se sedlovou střechou s plechovou krytinou. Okna dřevěná zdvojená. Vytápění akumulacími kamny. Částečně kotlem na pevná paliva, který je umístěn v budově garáže. Ohřev TUV je bojlerem. Objekt je propojen uzavřenou chodbou s objektem na pozemku parc.č.st.10/2.

#### Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st. 10/2:

Jedná se o budovu, která slouží jako ubytování, v suterénu jsou dvě herny stolního tenisu, sklady sportovních potřeb a lyžařna.

Budova je postavena ve svahu a je zapuštěna do terénu. Je částečně podsklepena.

#### Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st. 276:

Jedná se o budovu garáží. Budova je zapuštěna do svažitého terénu. V 1NP jsou dvě garáže. Budova je zděná se sedlovou střechou. V podkroví je kotel na pevná paliva, z kterého je částečně vytápěna ubytovací část. Vzhledem ke svažitosti terénu je podkroví přístupné z terénu.

#### Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st. 275:

Jedná se o budovu wellness, fitness a občerstvení a zázemí k venkovnímu bazénu.

Budova má 1NP a podkroví. Je zděná se sedlovou střechou. V 1NP je sauna, vířivka se zázemím, v podkroví je fitness a občerstvení.

#### Venkovní bazén na pozemku parc.č.248/5:

Jedná se o venkovní bazén o půdorysném rozměru 142m<sup>2</sup>, hloubka byla určena odhadem.

#### Sportoviště na pozemku parc.č.248/6:

Jedná se o sportovní hřiště s umělým povrchem o rozměru 660m<sup>2</sup>.

Cena za m<sup>2</sup> a stáří je určena odhadem.

Stavebnětechnický stav souboru staveb odpovídá stáří a dobré údržbě. V roce 2018 byly natřeny střechy, opraveny okapy a veřejné osvětlení. Byly pořízeny nová čerpadla na vodojemu a byla natřena okna z vnější strany.

#### Pozemky

Dle listu vlastnictví LV 562, k.ú. Dlouhé jsou součástí ocenění tyto pozemky:

- parc.č.st.10/1- zastavěná plocha a nádvoří o rozloze 2437 m<sup>2</sup>
- parc.č.st.10/2- zastavěná plocha a nádvoří o rozloze 380 m<sup>2</sup>
- parc.č.st.275- zastavěná plocha a nádvoří o rozloze 136 m<sup>2</sup>
- parc.č.st.276- zastavěná plocha a nádvoří o rozloze 222 m<sup>2</sup>
- parc.č.36/3- ostatní plocha o rozloze 681 m<sup>2</sup>
- parc.č.36/4- orná půda o rozloze 5890 m<sup>2</sup>
- parc.č.36/5- orná půda o rozloze 2370 m<sup>2</sup>
- parc.č.36/6- ostatní plocha - jiná plocha o rozloze 396 m<sup>2</sup>
- parc.č.36/7- ostatní plocha - jiná plocha o rozloze 410 m<sup>2</sup>
- parc.č.248/3- ostatní plocha - jiná plocha o rozloze 6973 m<sup>2</sup>

- parc.č.248/5- ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha o rozloze 142 m<sup>2</sup>
- parc.č.248/6- ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha o rozloze 660 m<sup>2</sup>
- parc.č.257/2- trvalý travní porost o rozloze 6240 m<sup>2</sup>

Celková rozloha pozemků - 23760 m<sup>2</sup>.

Pozemky jsou přístupné ze zpevněné komunikace, napojení na veřejné sítě je elektro, voda je z vlastní studny (2 vrtané studny) a kanalizace je svedena do vlastní ČOV (umístěna na cizím pozemku).

## 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: nejsou**

- |    |                                                |
|----|------------------------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|------------------------------------------------|

### **Ostatní rizika: nejsou**

- |    |                               |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

## OBSAH

### **Soubor staveb a pozemků zapsaných na LV 562, k.ú. Nový Hrádek**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Budova č.p.13
- 1.2. Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.10/2
- 1.3. Budova bez čp/če na pozemky parc.č.st.276
- 1.4. Budova bez čp/če na pozemku parc.č.275

#### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

- 2.1. Bazén venkovní na pozemku parc.č.248/5
- 2.2. Sportovní hřiště na pozemku parc.č.248/6
- 2.3. Plochy z dlažebních kostek, mozaiky 60 mm, do MC, s výplní spár z MC
- 2.4. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - stavební část
- 2.5. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - technologie

#### **3. Hodnota pozemků**

- 3.1. Pozemky stavební
- 3.2. Pozemky zemědělské

## OCENĚNÍ

### Soubor staveb a pozemků zapsaných na LV 562, k.ú. Nový Hrádek

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. Budova č.p.13

##### Věcná hodnota dle THU

Z cenového ukazatele ve stavebnictví pro rok 2018 - jedná se o budovu občanské výstavby - Budovy pro společné ubytování a rekreaci, průměrná cena – cena 6695 Kč/m<sup>3</sup>.

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název    | Konstr. výška[m]                           | Zastavěná plocha              | Užitná plocha                 |
|----------|--------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Podkroví | 2,70                                       |                               | 468,12 m <sup>2</sup>         |
|          | 10,0*13,2+16,2*19,8+1,9*11,8+11,25*12,45 = | 615,24 m <sup>2</sup>         |                               |
| 1NP      | 2,95                                       |                               | 468,12 m <sup>2</sup>         |
|          | 10,0*13,2+16,2*19,8+1,9*11,8+11,25*12,45 = | 615,24 m <sup>2</sup>         |                               |
| 1PP      | 3,10                                       |                               | 254,45 m <sup>2</sup>         |
|          | 10,2*13,15+16,50*11,8+7,65*10,20 =         | 406,86 m <sup>2</sup>         |                               |
|          |                                            | <b>1 637,35 m<sup>2</sup></b> | <b>1 190,69 m<sup>2</sup></b> |

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

| Název    | Obestavěný prostor                                     |                         |
|----------|--------------------------------------------------------|-------------------------|
| Podkroví | (10,0*13,2+16,2*19,8+1,9*11,8+11,25*12,45)*(1,5+3,5/2) | 1 999,54 m <sup>3</sup> |
| 1NP      | (10,0*13,2+16,2*19,8+1,9*11,8+11,25*12,45)*(2,95)      | 1 814,97 m <sup>3</sup> |
| 1PP      | (10,2*13,15+16,50*11,8+7,65*10,20)*(3,40)              | 1 383,32 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor            |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| Podkroví                     |     | 1 999,54 m <sup>3</sup>       |
| 1NP                          |     | 1 814,97 m <sup>3</sup>       |
| 1PP                          |     | 1 383,32 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>5 197,83 m<sup>3</sup></b> |

| Konstrukce                   | Popis |
|------------------------------|-------|
| 1. Základy vč. zemních prací |       |
| 2. Svislé konstrukce         |       |
| 3. Stropy                    |       |
| 4. Krov, střecha             |       |
| 5. Krytiny střech            |       |
| 6. Klempířské konstrukce     |       |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  |       |
| 8. Úprava vnějších povrchů   |       |
| 9. Vnitřní obklady keramické |       |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| 10. Schody                  |                |
| 11. Dveře                   |                |
| 12. Vrata                   |                |
| 13. Okna                    |                |
| 14. Povrchy podlah          |                |
| 15. Vytápění                |                |
| 16. Elektroinstalace        |                |
| 17. Bleskosvod              |                |
| 18. Vnitřní vodovod         |                |
| 19. Vnitřní kanalizace      |                |
| 20. Vnitřní plynovod        | chybí          |
| 21. Ohřev teplé vody        |                |
| 22. Vybavení kuchyní        |                |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. |                |
| 24. Výtahy                  | nákladní výtah |
| 25. Ostatní                 |                |
| 26. Instalační pref. jádra  |                |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena  | 6 695 Kč/m <sup>3</sup> |
| Množství         | 5 197,83 m <sup>3</sup> |
| Reprodukční cena | 34 799 455 Kč           |

| Konstrukce                   | Obj. podíl.<br>[%] | Standardní<br>cena [Kč] | Upravená cena<br>[Kč] | Upravený obj.<br>podíl [%] |
|------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | 6,10               | 2 122 767               | 2 122 767             | 6,12                       |
| 2. Svislé konstrukce         | 15,30              | 5 324 317               | 5 324 317             | 15,36                      |
| 3. Stropy                    | 8,10               | 2 818 756               | 2 818 756             | 8,13                       |
| 4. Krov, střecha             | 6,20               | 2 157 566               | 2 157 566             | 6,22                       |
| 5. Krytiny střech            | 2,90               | 1 009 184               | 1 009 184             | 2,91                       |
| 6. Klempířské konstrukce     | 0,60               | 208 797                 | 208 797               | 0,60                       |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | 7,30               | 2 540 360               | 2 540 360             | 7,33                       |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | 3,30               | 1 148 382               | 1 148 382             | 3,31                       |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 3,20               | 1 113 583               | 1 113 583             | 3,21                       |
| 10. Schody                   | 2,70               | 939 585                 | 939 585               | 2,71                       |
| 11. Dveře                    | 3,70               | 1 287 580               | 1 287 580             | 3,71                       |
| 12. Vrata                    | 0,00               | 0                       | 0                     | 0,00                       |
| 13. Okna                     | 5,80               | 2 018 368               | 2 018 368             | 5,82                       |
| 14. Povrchy podlah           | 3,30               | 1 148 382               | 1 148 382             | 3,31                       |
| 15. Vytápění                 | 4,80               | 1 670 374               | 1 670 374             | 4,82                       |
| 16. Elektroinstalace         | 5,90               | 2 053 168               | 2 053 168             | 5,92                       |
| 17. Bleskosvod               | 0,30               | 104 398                 | 104 398               | 0,30                       |
| 18. Vnitřní vodovod          | 3,20               | 1 113 583               | 1 113 583             | 3,21                       |
| 19. Vnitřní kanalizace       | 3,10               | 1 078 783               | 1 078 783             | 3,11                       |
| 20. Vnitřní plynovod         | 0,40               | 139 198                 | 0                     | 0,00                       |
| 21. Ohřev teplé vody         | 2,00               | 695 989                 | 695 989               | 2,01                       |
| 22. Vybavení kuchyní         | 1,90               | 661 190                 | 661 190               | 1,91                       |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | 4,20               | 1 461 577               | 1 461 577             | 4,22                       |

|                                   |      |           |                         |      |
|-----------------------------------|------|-----------|-------------------------|------|
| 24. Výtahy                        | 1,30 | 452 393   | 452 393                 | 1,31 |
| 25. Ostatní                       | 4,40 | 1 531 176 | 1 531 176               | 4,42 |
| 26. Instalační pref. jádra        | 0,00 | 0         | 0                       | 0,00 |
| Upravená reprodukční cena         |      |           | 34 660 257 Kč           |      |
| Množství                          |      |           | 5 197,83 m <sup>3</sup> |      |
| Základní upravená jedn. cena (JC) |      |           | 6 668 Kč/m <sup>3</sup> |      |

### 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<br>[%] | Část<br>[%] | UP<br>[%] | PP<br>[%]   | Stáří | Živ. | Opotř.<br>části | Opotř. z<br>celku |
|--------------------------------------|---|-----------|-------------|-----------|-------------|-------|------|-----------------|-------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací         | S | 6,12      | 100,00      | 6,12      | 6,13        | 106   | 200  | 53,00           | 3,2489            |
| 2. Svislé konstrukce                 | S | 15,36     | 100,00      | 15,36     | 15,37       | 106   | 200  | 53,00           | 8,1461            |
| 3. Stropy                            | S | 8,13      | 100,00      | 8,13      | 8,14        | 25    | 200  | 12,50           | 1,0175            |
| 4. Krov, střecha                     | S | 6,22      | 100,00      | 6,22      | 6,22        | 25    | 150  | 16,67           | 1,0369            |
| 5. Krytiny střech                    | S | 2,91      | 100,00      | 2,91      | 2,91        | 25    | 80   | 31,25           | 0,9094            |
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,60      | 100,00      | 0,60      | 0,60        | 25    | 80   | 31,25           | 0,1875            |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | S | 7,33      | 100,00      | 7,33      | 7,33        | 25    | 80   | 31,25           | 2,2906            |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | S | 3,31      | 100,00      | 3,31      | 3,31        | 25    | 60   | 41,67           | 1,3793            |
| 9. Vnitřní obklady keramické         | S | 3,21      | 100,00      | 3,21      | 3,21        | 25    | 50   | 50,00           | 1,6050            |
| 10. Schody                           | S | 2,71      | 100,00      | 2,71      | 2,71        | 25    | 200  | 12,50           | 0,3388            |
| 11. Dveře                            | S | 3,71      | 100,00      | 3,71      | 3,71        | 25    | 80   | 31,25           | 1,1594            |
| 13. Okna                             | S | 5,82      | 100,00      | 5,82      | 5,82        | 25    | 80   | 31,25           | 1,8188            |
| 14. Povrchy podlah                   | S | 3,31      | 100,00      | 3,31      | 3,31        | 25    | 80   | 31,25           | 1,0344            |
| 15. Vytápění                         | S | 4,82      | 100,00      | 4,82      | 4,82        | 25    | 50   | 50,00           | 2,4100            |
| 16. Elektroinstalace                 | S | 5,92      | 100,00      | 5,92      | 5,92        | 25    | 50   | 50,00           | 2,9600            |
| 17. Bleskosvod                       | S | 0,30      | 100,00      | 0,30      | 0,30        | 25    | 50   | 50,00           | 0,1500            |
| 18. Vnitřní vodovod                  | S | 3,21      | 100,00      | 3,21      | 3,21        | 25    | 50   | 50,00           | 1,6050            |
| 19. Vnitřní kanalizace               | S | 3,11      | 100,00      | 3,11      | 3,11        | 25    | 60   | 41,67           | 1,2959            |
| 21. Ohřev teplé vody                 | S | 2,01      | 100,00      | 2,01      | 2,01        | 25    | 40   | 62,50           | 1,2562            |
| 22. Vybavení kuchyní                 | S | 1,91      | 100,00      | 1,91      | 1,91        | 25    | 30   | 83,33           | 1,5916            |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | S | 4,22      | 100,00      | 4,22      | 4,22        | 25    | 60   | 41,67           | 1,7585            |
| 24. Výtahy                           | S | 1,31      | 100,00      | 1,31      | 1,31        | 25    | 50   | 50,00           | 0,6550            |
| 25. Ostatní                          | S | 4,42      | 100,00      | 4,42      | 4,42        | 25    | 100  | 25,00           | 1,1050            |
| Součet upravených objemových podílů: |   |           |             | 99,97     | Opotřebení: |       |      | 39,0000         |                   |

| Ocenění                           |                      |                   |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|
| Zastavěná plocha (ZP)             | [m <sup>2</sup> ]    | 615               |
| Užitná plocha (UP)                | [m <sup>2</sup> ]    | 1 191             |
| Obestavěný prostor (OP)           | [m <sup>3</sup> ]    | 5 197,83          |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 6 668             |
| Rozestavěnost                     | %                    | 100,00            |
| Upravená cena (RC)                | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 6 668             |
| Reprodukční hodnota (RC * OP)     | [Kč]                 | 34 659 114        |
| Opotřebení                        | %                    | 39,00             |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>         | <b>[Kč]</b>          | <b>21 142 060</b> |

## 1.2. Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.10/2

### Věcná hodnota dle THU

Z cenového ukazatele ve stavebnictví pro rok 2018 - jedná se o budovu občanské výstavby - Budovy pro společné ubytování a rekreaci, průměrná cena – cena 6695 Kč/m<sup>3</sup>.

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název    | Konstr.<br>výška[m] | Zastavěná<br>plocha         | Užitná plocha               |
|----------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Podkroví | 2,95                |                             | 153,70 m <sup>2</sup>       |
|          | 11,0*18,08 =        | 198,88 m <sup>2</sup>       |                             |
| 1NP      | 2,95                |                             | 153,70 m <sup>2</sup>       |
|          | 11,0*18,08 =        | 198,88 m <sup>2</sup>       |                             |
| 1PP      | 2,95                |                             | 111,47 m <sup>2</sup>       |
|          | 7,43*16,98 =        | 126,16 m <sup>2</sup>       |                             |
|          |                     | <b>523,92 m<sup>2</sup></b> | <b>418,87 m<sup>2</sup></b> |

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Název    | Obestavěný prostor   |   |                       |
|----------|----------------------|---|-----------------------|
| Podkroví | (11,0*18,08)*(5,0/2) | = | 497,20 m <sup>3</sup> |
| 1NP      | (11,0*18,08)*(2,95)  | = | 586,70 m <sup>3</sup> |
| 1PP      | (7,43*16,98)*(3,2)   | = | 403,72 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný<br>prostor         |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| Podkroví                     |     | 497,20 m <sup>3</sup>         |
| 1NP                          |     | 586,70 m <sup>3</sup>         |
| 1PP                          |     | 403,72 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>1 487,61 m<sup>3</sup></b> |

| Konstrukce | Popis                     |
|------------|---------------------------|
| 1.         | Základy vč. zemních prací |
| 2.         | Svislé konstrukce         |
| 3.         | Stropy                    |
| 4.         | Krov, střecha             |
| 5.         | Krytiny střech            |
| 6.         | Klempířské konstrukce     |
| 7.         | Úprava vnitřních povrchů  |
| 8.         | Úprava vnějších povrchů   |
| 9.         | Vnitřní obklady keramické |
| 10.        | Schody                    |
| 11.        | Dveře                     |
| 12.        | Vrata                     |
| 13.        | Okna                      |
| 14.        | Povrchy podlah            |
| 15.        | Vytápění                  |
| 16.        | Elektroinstalace          |

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| 17. Bleskosvod              |       |
| 18. Vnitřní vodovod         |       |
| 19. Vnitřní kanalizace      |       |
| 20. Vnitřní plynovod        | chybí |
| 21. Ohřev teplé vody        |       |
| 22. Vybavení kuchyní        |       |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. |       |
| 24. Výtahy                  |       |
| 25. Ostatní                 |       |
| 26. Instalační pref. jádra  |       |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena  | 6 695 Kč/m <sup>3</sup> |
| Množství         | 1 487,61 m <sup>3</sup> |
| Reprodukční cena | 9 959 566 Kč            |

| Konstrukce                   | Obj. podíl.<br>[%] | Standardní<br>cena [Kč] | Upravená cena<br>[Kč]   | Upravený obj.<br>podíl [%] |
|------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | 6,10               | 607 534                 | 607 534                 | 6,21                       |
| 2. Svislé konstrukce         | 15,30              | 1 523 814               | 1 523 814               | 15,56                      |
| 3. Stropy                    | 8,10               | 806 725                 | 806 725                 | 8,24                       |
| 4. Krov, střecha             | 6,20               | 617 493                 | 617 493                 | 6,31                       |
| 5. Krytiny střech            | 2,90               | 288 827                 | 288 827                 | 2,95                       |
| 6. Klempířské konstrukce     | 0,60               | 59 757                  | 59 757                  | 0,61                       |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | 7,30               | 727 048                 | 727 048                 | 7,43                       |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | 3,30               | 328 666                 | 328 666                 | 3,36                       |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 3,20               | 318 706                 | 318 706                 | 3,26                       |
| 10. Schody                   | 2,70               | 268 908                 | 268 908                 | 2,75                       |
| 11. Dveře                    | 3,70               | 368 504                 | 368 504                 | 3,76                       |
| 12. Vrata                    | 0,00               | 0                       | 0                       | 0,00                       |
| 13. Okna                     | 5,80               | 577 655                 | 577 655                 | 5,90                       |
| 14. Povrchy podlah           | 3,30               | 328 666                 | 328 666                 | 3,36                       |
| 15. Vytápění                 | 4,80               | 478 059                 | 478 059                 | 4,88                       |
| 16. Elektroinstalace         | 5,90               | 587 614                 | 587 614                 | 6,00                       |
| 17. Bleskosvod               | 0,30               | 29 879                  | 29 879                  | 0,31                       |
| 18. Vnitřní vodovod          | 3,20               | 318 706                 | 318 706                 | 3,26                       |
| 19. Vnitřní kanalizace       | 3,10               | 308 747                 | 308 747                 | 3,15                       |
| 20. Vnitřní plynovod         | 0,40               | 39 838                  | 0                       | 0,00                       |
| 21. Ohřev teplé vody         | 2,00               | 199 191                 | 199 191                 | 2,03                       |
| 22. Vybavení kuchyní         | 1,90               | 189 232                 | 189 232                 | 1,93                       |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | 4,20               | 418 302                 | 418 302                 | 4,27                       |
| 24. Výtahy                   | 1,30               | 129 474                 | 0                       | 0,00                       |
| 25. Ostatní                  | 4,40               | 438 221                 | 438 221                 | 4,48                       |
| 26. Instalační pref. jádra   | 0,00               | 0                       | 0                       | 0,00                       |
| Upravená reprodukční cena    |                    |                         | 9 790 253 Kč            |                            |
| Množství                     |                    |                         | 1 487,61 m <sup>3</sup> |                            |
| Základní upravená jedn. cena | (JC)               |                         | 6 581 Kč/m <sup>3</sup> |                            |

#### 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<br>[%] | Část<br>[%] | UP<br>[%] | PP<br>[%]   | Stáří | Živ. | Opotř.<br>části | Opotř. z<br>celku |
|--------------------------------------|---|-----------|-------------|-----------|-------------|-------|------|-----------------|-------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací         | S | 6,21      | 100,00      | 6,21      | 6,20        | 25    | 200  | 12,50           | 0,7750            |
| 2. Svislé konstrukce                 | S | 15,56     | 100,00      | 15,56     | 15,56       | 25    | 200  | 12,50           | 1,9450            |
| 3. Stropy                            | S | 8,24      | 100,00      | 8,24      | 8,24        | 25    | 200  | 12,50           | 1,0300            |
| 4. Krov, střecha                     | S | 6,31      | 100,00      | 6,31      | 6,31        | 25    | 150  | 16,67           | 1,0519            |
| 5. Krytiny střech                    | S | 2,95      | 100,00      | 2,95      | 2,95        | 25    | 80   | 31,25           | 0,9219            |
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,61      | 100,00      | 0,61      | 0,61        | 25    | 80   | 31,25           | 0,1906            |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | S | 7,43      | 100,00      | 7,43      | 7,43        | 25    | 80   | 31,25           | 2,3219            |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | S | 3,36      | 100,00      | 3,36      | 3,36        | 25    | 60   | 41,67           | 1,4001            |
| 9. Vnitřní obklady keramické         | S | 3,26      | 100,00      | 3,26      | 3,26        | 25    | 50   | 50,00           | 1,6300            |
| 10. Schody                           | S | 2,75      | 100,00      | 2,75      | 2,75        | 25    | 200  | 12,50           | 0,3438            |
| 11. Dveře                            | S | 3,76      | 100,00      | 3,76      | 3,76        | 25    | 80   | 31,25           | 1,1750            |
| 13. Okna                             | S | 5,90      | 100,00      | 5,90      | 5,90        | 25    | 80   | 31,25           | 1,8438            |
| 14. Povrchy podlah                   | S | 3,36      | 100,00      | 3,36      | 3,36        | 25    | 80   | 31,25           | 1,0500            |
| 15. Vytápění                         | S | 4,88      | 100,00      | 4,88      | 4,88        | 25    | 50   | 50,00           | 2,4400            |
| 16. Elektroinstalace                 | S | 6,00      | 100,00      | 6,00      | 6,00        | 25    | 50   | 50,00           | 3,0000            |
| 17. Bleskosvod                       | S | 0,31      | 100,00      | 0,31      | 0,31        | 25    | 50   | 50,00           | 0,1550            |
| 18. Vnitřní vodovod                  | S | 3,26      | 100,00      | 3,26      | 3,26        | 25    | 50   | 50,00           | 1,6300            |
| 19. Vnitřní kanalizace               | S | 3,15      | 100,00      | 3,15      | 3,15        | 25    | 60   | 41,67           | 1,3126            |
| 21. Ohřev teplé vody                 | S | 2,03      | 100,00      | 2,03      | 2,03        | 25    | 40   | 62,50           | 1,2687            |
| 22. Vybavení kuchyní                 | S | 1,93      | 100,00      | 1,93      | 1,93        | 25    | 30   | 83,33           | 1,6083            |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | S | 4,27      | 100,00      | 4,27      | 4,27        | 25    | 60   | 41,67           | 1,7793            |
| 25. Ostatní                          | S | 4,48      | 100,00      | 4,48      | 4,48        | 25    | 100  | 25,00           | 1,1200            |
| Součet upravených objemových podílů: |   |           |             | 100,01    | Opotřebení: |       |      | 30,0000         |                   |

| Ocenění                           |                      |                  |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP)             | [m <sup>2</sup> ]    | 199              |
| Užitná plocha (UP)                | [m <sup>2</sup> ]    | 419              |
| Obestavěný prostor (OP)           | [m <sup>3</sup> ]    | 1 487,61         |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 6 581            |
| Rozestavěnost                     | %                    | 100,00           |
| Upravená cena (RC)                | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 6 581            |
| Reprodukční hodnota<br>(RC * OP)  | [Kč]                 | 9 789 978        |
| Opotřebení                        | %                    | 30,00            |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>         | <b>[Kč]</b>          | <b>6 852 985</b> |

### 1.3. Budova bez čp/če na pozemky parc.č.st.276

#### **Věcná hodnota dle THU**

Z cenového ukazatele ve stavebnictví pro rok 2018 - jedná se o budovu občanské výstavby - Budovy pro společné ubytování a rekreaci, průměrná cena – cena 6695 Kč/m<sup>3</sup>.

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název    | Konstr.<br>výška[m] | Zastavěná<br>plocha | Užitná plocha  |
|----------|---------------------|---------------------|----------------|
| Podkroví | 2,15                |                     | m <sup>2</sup> |

|     |             |                       |                      |
|-----|-------------|-----------------------|----------------------|
|     | 8,75*9,75 = | 85,31 m <sup>2</sup>  |                      |
| 1NP | 3,00        |                       |                      |
|     | 8,75*9,75 = | 85,31 m <sup>2</sup>  |                      |
|     | 9,15*8,15 = |                       | 74,57 m <sup>2</sup> |
|     |             | 170,63 m <sup>2</sup> | 74,57 m <sup>2</sup> |

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Název    | Obestavěný prostor          |   |                       |
|----------|-----------------------------|---|-----------------------|
| Podkroví | $(8,75*9,75)*(1,35+2,45/2)$ | = | 219,68 m <sup>3</sup> |
| 1NP      | $(8,75*9,75)*(3,20)$        | = | 273,00 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor    |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| Podkroví                     |     | 219,68 m <sup>3</sup> |
| 1NP                          |     | 273,00 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 492,68 m <sup>3</sup> |

| Konstrukce                   | Popis |
|------------------------------|-------|
| 1. Základy vč. zemních prací |       |
| 2. Svislé konstrukce         |       |
| 3. Stropy                    |       |
| 4. Krov, střecha             |       |
| 5. Krytiny střech            |       |
| 6. Klempířské konstrukce     |       |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  |       |
| 8. Úprava vnějších povrchů   |       |
| 9. Vnitřní obklady keramické |       |
| 10. Schody                   |       |
| 11. Dveře                    |       |
| 12. Vrata                    |       |
| 13. Okna                     |       |
| 14. Povrchy podlah           |       |
| 15. Vytápění                 |       |
| 16. Elektroinstalace         |       |
| 17. Bleskosvod               |       |
| 18. Vnitřní vodovod          |       |
| 19. Vnitřní kanalizace       |       |
| 20. Vnitřní plynovod         | chybí |
| 21. Ohřev teplé vody         |       |
| 22. Vybavení kuchyní         |       |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  |       |
| 24. Výtahy                   | chybí |
| 25. Ostatní                  |       |
| 26. Instalační pref. jádra   |       |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena  | 6 695 Kč/m <sup>3</sup> |
| Množství         | 492,68 m <sup>3</sup>   |
| Reprodukční cena | 3 298 491 Kč            |

| Konstrukce                        | Obj. podíl.<br>[%] | Standardní<br>cena [Kč] | Upravená cena<br>[Kč]   | Upravený obj.<br>podíl [%] |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací      | 6,10               | 201 208                 | 201 208                 | 6,76                       |
| 2. Svislé konstrukce              | 15,30              | 504 669                 | 504 669                 | 16,96                      |
| 3. Stropy                         | 8,10               | 267 178                 | 267 178                 | 8,98                       |
| 4. Krov, střecha                  | 6,20               | 204 506                 | 204 506                 | 6,87                       |
| 5. Krytiny střech                 | 2,90               | 95 656                  | 95 656                  | 3,22                       |
| 6. Klempířské konstrukce          | 0,60               | 19 791                  | 19 791                  | 0,67                       |
| 7. Úprava vnitřních povrchů       | 7,30               | 240 790                 | 240 790                 | 8,09                       |
| 8. Úprava vnějších povrchů        | 3,30               | 108 850                 | 108 850                 | 3,66                       |
| 9. Vnitřní obklady keramické      | 3,20               | 105 552                 | 105 552                 | 3,55                       |
| 10. Schody                        | 2,70               | 89 059                  | 89 059                  | 2,99                       |
| 11. Dveře                         | 3,70               | 122 044                 | 122 044                 | 4,10                       |
| 12. Vrata                         | 0,00               | 0                       | 0                       | 0,00                       |
| 13. Okna                          | 5,80               | 191 312                 | 191 312                 | 6,43                       |
| 14. Povrchy podlah                | 3,30               | 108 850                 | 108 850                 | 3,66                       |
| 15. Vytápění                      | 4,80               | 158 328                 | 158 328                 | 5,32                       |
| 16. Elektroinstalace              | 5,90               | 194 611                 | 194 611                 | 6,54                       |
| 17. Bleskosvod                    | 0,30               | 9 895                   | 9 895                   | 0,33                       |
| 18. Vnitřní vodovod               | 3,20               | 105 552                 | 105 552                 | 3,55                       |
| 19. Vnitřní kanalizace            | 3,10               | 102 253                 | 102 253                 | 3,44                       |
| 20. Vnitřní plynovod              | 0,40               | 13 194                  | 0                       | 0,00                       |
| 21. Ohřev teplé vody              | 2,00               | 65 970                  | 0                       | 0,00                       |
| 22. Vybavení kuchyní              | 1,90               | 62 671                  | 0                       | 0,00                       |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.       | 4,20               | 138 537                 | 0                       | 0,00                       |
| 24. Výtahy                        | 1,30               | 42 880                  | 0                       | 0,00                       |
| 25. Ostatní                       | 4,40               | 145 134                 | 145 134                 | 4,88                       |
| 26. Instalační pref. jádra        | 0,00               | 0                       | 0                       | 0,00                       |
| Upravená reprodukční cena         |                    |                         | 2 975 238 Kč            |                            |
| Množství                          |                    |                         | 492,68 m <sup>3</sup>   |                            |
| Základní upravená jedn. cena (JC) |                    |                         | 6 039 Kč/m <sup>3</sup> |                            |

### 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<br>[%] | Část<br>[%] | UP<br>[%] | PP<br>[%] | Stáří | Živ. | Opotř.<br>části | Opotř. z<br>celku |
|------------------------------|---|-----------|-------------|-----------|-----------|-------|------|-----------------|-------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,76      | 100,00      | 6,76      | 6,76      | 25    | 200  | 12,50           | 0,8450            |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 16,96     | 100,00      | 16,96     | 16,96     | 25    | 200  | 12,50           | 2,1200            |
| 3. Stropy                    | S | 8,98      | 100,00      | 8,98      | 8,98      | 25    | 200  | 12,50           | 1,1225            |
| 4. Krov, střecha             | S | 6,87      | 100,00      | 6,87      | 6,87      | 25    | 150  | 16,67           | 1,1452            |
| 5. Krytiny střech            | S | 3,22      | 100,00      | 3,22      | 3,22      | 25    | 80   | 31,25           | 1,0063            |

|                                      |   |      |        |        |             |    |         |       |        |
|--------------------------------------|---|------|--------|--------|-------------|----|---------|-------|--------|
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,67 | 100,00 | 0,67   | 0,67        | 25 | 80      | 31,25 | 0,2094 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | S | 8,09 | 100,00 | 8,09   | 8,09        | 25 | 80      | 31,25 | 2,5281 |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | S | 3,66 | 100,00 | 3,66   | 3,66        | 25 | 60      | 41,67 | 1,5251 |
| 9. Vnitřní obklady keramické         | S | 3,55 | 100,00 | 3,55   | 3,55        | 25 | 50      | 50,00 | 1,7750 |
| 10. Schody                           | S | 2,99 | 100,00 | 2,99   | 2,99        | 25 | 200     | 12,50 | 0,3738 |
| 11. Dveře                            | S | 4,10 | 100,00 | 4,10   | 4,10        | 25 | 80      | 31,25 | 1,2813 |
| 13. Okna                             | S | 6,43 | 100,00 | 6,43   | 6,43        | 25 | 80      | 31,25 | 2,0094 |
| 14. Povrchy podlah                   | S | 3,66 | 100,00 | 3,66   | 3,66        | 25 | 80      | 31,25 | 1,1438 |
| 15. Vytápění                         | S | 5,32 | 100,00 | 5,32   | 5,32        | 25 | 50      | 50,00 | 2,6600 |
| 16. Elektroinstalace                 | S | 6,54 | 100,00 | 6,54   | 6,54        | 25 | 50      | 50,00 | 3,2700 |
| 17. Bleskosvod                       | S | 0,33 | 100,00 | 0,33   | 0,33        | 25 | 50      | 50,00 | 0,1650 |
| 18. Vnitřní vodovod                  | S | 3,55 | 100,00 | 3,55   | 3,55        | 25 | 50      | 50,00 | 1,7750 |
| 19. Vnitřní kanalizace               | S | 3,44 | 100,00 | 3,44   | 3,44        | 25 | 60      | 41,67 | 1,4334 |
| 25. Ostatní                          | S | 4,88 | 100,00 | 4,88   | 4,88        | 25 | 100     | 25,00 | 1,2200 |
| Součet upravených objemových podílů: |   |      |        | 100,00 | Opotřebení: |    | 27,6000 |       |        |

| Ocenění                           |                      |                  |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP)             | [m <sup>2</sup> ]    | 85               |
| Užitná plocha (UP)                | [m <sup>2</sup> ]    | 75               |
| Obestavěný prostor (OP)           | [m <sup>3</sup> ]    | 492,68           |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 6 039            |
| Rozestavěnost                     | %                    | 100,00           |
| Upravená cena (RC)                | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 6 039            |
| Reprodukční hodnota (RC * OP)     | [Kč]                 | 2 975 293        |
| Opotřebení                        | %                    | 27,60            |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>         | <b>[Kč]</b>          | <b>2 154 112</b> |

#### 1.4. Budova bez čp/če na pozemku parc.č.275

##### **Věcná hodnota dle THU**

Z cenového ukazatele ve stavebnictví pro rok 2018 - jedná se o budovu občanské výstavby - Budovy pro společné ubytování a rekreaci , průměrná cena – cena 6695 Kč/m<sup>3</sup>.

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název    | Konstr. výška[m] | Zastavěná plocha            | Užitná plocha               |
|----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Podkroví | 2,70             |                             | 98,00 m <sup>2</sup>        |
|          | 12,5*10,5 =      | 131,25 m <sup>2</sup>       |                             |
| 1NP      | 2,95             |                             | 98,00 m <sup>2</sup>        |
|          | 12,5*10,5 =      | 131,25 m <sup>2</sup>       |                             |
|          |                  | <b>262,50 m<sup>2</sup></b> | <b>196,00 m<sup>2</sup></b> |

#### **Obestavěný prostor**

##### **Výpočet jednotlivých výměr**

| Název    | Obestavěný prostor  |   |                       |
|----------|---------------------|---|-----------------------|
| Podkroví | (12,5*10,5)*(4,5/2) | = | 295,31 m <sup>3</sup> |
| 1NP      | (12,5*10,5)*(3,2)   | = | 420,00 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor    |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| Podkroví                     |     | 295,31 m <sup>3</sup> |
| 1NP                          |     | 420,00 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 715,31 m <sup>3</sup> |

| Konstrukce                   | Popis          |
|------------------------------|----------------|
| 1. Základy vč. zemních prací |                |
| 2. Svislé konstrukce         |                |
| 3. Stropy                    |                |
| 4. Krov, střecha             |                |
| 5. Krytiny střech            |                |
| 6. Klempířské konstrukce     |                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  |                |
| 8. Úprava vnějších povrchů   |                |
| 9. Vnitřní obklady keramické |                |
| 10. Schody                   |                |
| 11. Dveře                    |                |
| 12. Vrata                    |                |
| 13. Okna                     |                |
| 14. Povrchy podlah           |                |
| 15. Vytápění                 |                |
| 16. Elektroinstalace         |                |
| 17. Bleskosvod               |                |
| 18. Vnitřní vodovod          |                |
| 19. Vnitřní kanalizace       |                |
| 20. Vnitřní plynovod         | chybí          |
| 21. Ohřev teplé vody         |                |
| 22. Vybavení kuchyní         |                |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  |                |
| 24. Výtahy                   | nákladní výtah |
| 25. Ostatní                  |                |
| 26. Instalační pref. jádra   |                |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena  | 6 695 Kč/m <sup>3</sup> |
| Množství         | 715,31 m <sup>3</sup>   |
| Reprodukční cena | 4 789 017 Kč            |

| Konstrukce                   | Obj. podíl.<br>[%] | Standardní<br>cena [Kč] | Upravená cena<br>[Kč] | Upravený obj.<br>podíl [%] |
|------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | 6,10               | 292 130                 | 292 130               | 6,12                       |
| 2. Svislé konstrukce         | 15,30              | 732 720                 | 732 720               | 15,36                      |
| 3. Stropy                    | 8,10               | 387 910                 | 387 910               | 8,13                       |
| 4. Krov, střecha             | 6,20               | 296 919                 | 296 919               | 6,22                       |
| 5. Krytiny střech            | 2,90               | 138 882                 | 138 882               | 2,91                       |
| 6. Klempířské konstrukce     | 0,60               | 28 734                  | 28 734                | 0,60                       |

|                                   |      |                         |         |      |
|-----------------------------------|------|-------------------------|---------|------|
| 7. Úprava vnitřních povrchů       | 7,30 | 349 598                 | 349 598 | 7,33 |
| 8. Úprava vnějších povrchů        | 3,30 | 158 038                 | 158 038 | 3,31 |
| 9. Vnitřní obklady keramické      | 3,20 | 153 249                 | 153 249 | 3,21 |
| 10. Schody                        | 2,70 | 129 303                 | 129 303 | 2,71 |
| 11. Dveře                         | 3,70 | 177 194                 | 177 194 | 3,71 |
| 12. Vrata                         | 0,00 | 0                       | 0       | 0,00 |
| 13. Okna                          | 5,80 | 277 763                 | 277 763 | 5,82 |
| 14. Povrchy podlah                | 3,30 | 158 038                 | 158 038 | 3,31 |
| 15. Vytápění                      | 4,80 | 229 873                 | 229 873 | 4,82 |
| 16. Elektroinstalace              | 5,90 | 282 552                 | 282 552 | 5,92 |
| 17. Bleskosvod                    | 0,30 | 14 367                  | 14 367  | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod               | 3,20 | 153 249                 | 153 249 | 3,21 |
| 19. Vnitřní kanalizace            | 3,10 | 148 460                 | 148 460 | 3,11 |
| 20. Vnitřní plynovod              | 0,40 | 19 156                  | 0       | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody              | 2,00 | 95 780                  | 95 780  | 2,01 |
| 22. Vybavení kuchyní              | 1,90 | 90 991                  | 90 991  | 1,91 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.       | 4,20 | 201 139                 | 201 139 | 4,22 |
| 24. Výtahy                        | 1,30 | 62 257                  | 62 257  | 1,31 |
| 25. Ostatní                       | 4,40 | 210 717                 | 210 717 | 4,42 |
| 26. Instalační pref. jádra        | 0,00 | 0                       | 0       | 0,00 |
| Upravená reprodukční cena         |      | 4 769 861 Kč            |         |      |
| Množství                          |      | 715,31 m <sup>3</sup>   |         |      |
| Základní upravená jedn. cena (JC) |      | 6 668 Kč/m <sup>3</sup> |         |      |

### 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<br>[%] | Část<br>[%] | UP<br>[%] | PP<br>[%] | Stáří | Živ. | Opotř.<br>části | Opotř. z<br>celku |
|------------------------------|---|-----------|-------------|-----------|-----------|-------|------|-----------------|-------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,12      | 100,00      | 6,12      | 6,13      | 25    | 200  | 12,50           | 0,7663            |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 15,36     | 100,00      | 15,36     | 15,37     | 25    | 200  | 12,50           | 1,9213            |
| 3. Stropy                    | S | 8,13      | 100,00      | 8,13      | 8,14      | 25    | 200  | 12,50           | 1,0175            |
| 4. Krov, střecha             | S | 6,22      | 100,00      | 6,22      | 6,22      | 25    | 150  | 16,67           | 1,0369            |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,91      | 100,00      | 2,91      | 2,91      | 25    | 80   | 31,25           | 0,9094            |
| 6. Klempířské konstrukce     | S | 0,60      | 100,00      | 0,60      | 0,60      | 25    | 80   | 31,25           | 0,1875            |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | S | 7,33      | 100,00      | 7,33      | 7,33      | 25    | 80   | 31,25           | 2,2906            |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | S | 3,31      | 100,00      | 3,31      | 3,31      | 25    | 60   | 41,67           | 1,3793            |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,21      | 100,00      | 3,21      | 3,21      | 25    | 50   | 50,00           | 1,6050            |
| 10. Schody                   | S | 2,71      | 100,00      | 2,71      | 2,71      | 25    | 200  | 12,50           | 0,3388            |
| 11. Dveře                    | S | 3,71      | 100,00      | 3,71      | 3,71      | 25    | 80   | 31,25           | 1,1594            |
| 13. Okna                     | S | 5,82      | 100,00      | 5,82      | 5,82      | 25    | 80   | 31,25           | 1,8188            |
| 14. Povrchy podlah           | S | 3,31      | 100,00      | 3,31      | 3,31      | 25    | 80   | 31,25           | 1,0344            |
| 15. Vytápění                 | S | 4,82      | 100,00      | 4,82      | 4,82      | 25    | 50   | 50,00           | 2,4100            |
| 16. Elektroinstalace         | S | 5,92      | 100,00      | 5,92      | 5,92      | 25    | 50   | 50,00           | 2,9600            |
| 17. Bleskosvod               | S | 0,30      | 100,00      | 0,30      | 0,30      | 25    | 50   | 50,00           | 0,1500            |
| 18. Vnitřní vodovod          | S | 3,21      | 100,00      | 3,21      | 3,21      | 25    | 50   | 50,00           | 1,6050            |
| 19. Vnitřní kanalizace       | S | 3,11      | 100,00      | 3,11      | 3,11      | 25    | 60   | 41,67           | 1,2959            |
| 21. Ohřev teplé vody         | S | 2,01      | 100,00      | 2,01      | 2,01      | 25    | 40   | 62,50           | 1,2562            |
| 22. Vybavení kuchyní         | S | 1,91      | 100,00      | 1,91      | 1,91      | 25    | 30   | 83,33           | 1,5916            |

|                                      |   |      |        |       |             |    |     |         |        |
|--------------------------------------|---|------|--------|-------|-------------|----|-----|---------|--------|
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | S | 4,22 | 100,00 | 4,22  | 4,22        | 25 | 60  | 41,67   | 1,7585 |
| 24. Výtahy                           | S | 1,31 | 100,00 | 1,31  | 1,31        | 25 | 50  | 50,00   | 0,6550 |
| 25. Ostatní                          | S | 4,42 | 100,00 | 4,42  | 4,42        | 25 | 100 | 25,00   | 1,1050 |
| Součet upravených objemových podílů: |   |      |        | 99,97 | Opotřebení: |    |     | 30,3000 |        |

| Ocenění                           |                      |                  |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP)             | [m <sup>2</sup> ]    | 131              |
| Užitná plocha (UP)                | [m <sup>2</sup> ]    | 196              |
| Obestavěný prostor (OP)           | [m <sup>3</sup> ]    | 715,31           |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 6 668            |
| Rozestavěnost                     | %                    | 100,00           |
| Upravená cena (RC)                | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 6 668            |
| Reprodukční hodnota (RC * OP)     | [Kč]                 | 4 769 704        |
| Opotřebení                        | %                    | 30,30            |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>         | <b>[Kč]</b>          | <b>3 324 484</b> |

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Bazén venkovní na pozemku parc.č.248/5

Nebyly známy přesné rozměry bazénu, hloubka byla určena odhadem.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

#### Výměra:

142\*2,5 = 355,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

#### Ocenění

|                                                                      |   |                       |
|----------------------------------------------------------------------|---|-----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]                | = | 1 825,-               |
| 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):  | * | 2,3700                |
| Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]                     | = | <b>3 460,20</b>       |
| <b>Plná cena:</b> 355,00 m <sup>3</sup> * 3 460,20 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>1 228 371,- Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 25 / 50 = 50,0 %

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

|                                                               |   |                      |
|---------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| <b>Bazén venkovní na pozemku parc.č.248/5 - zjištěná cena</b> | = | <b>614 185,50 Kč</b> |
|---------------------------------------------------------------|---|----------------------|

### 2.2. Sportovní hřiště na pozemku parc.č.248/6

Jedná se o sportovní hřiště s umělým povrchem. Cena za m<sup>2</sup> a stáří je určena odhadem.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.2. Jiné - výměra

**Výměra:** 660,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

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

= 1 200,-

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

= 1 200,-

**Plná cena:** 660,00 m<sup>2</sup> \* 1 200,- Kč/m<sup>2</sup>

= 792 000,- Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 5 / 25 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100)

\* 0,800

**Sportovní hřiště na pozemku parc.č.248/6 - zjištěná cena**

= 633 600,- Kč

#### 2.3. Plochy z dlažebních kostek, mozaiky 60 mm, do MC, s výplní spár z MC

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.13. Plochy z dlažebních kostek, mozaiky 60 mm,  
do MC, s výplní spár z MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

**Výměra:**

1 200,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

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

= 350,-

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):

\* 2,3010

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

= 644,28

**Plná cena:** 1 200,00 m<sup>2</sup> \* 644,28 Kč/m<sup>2</sup>

= 773 136,- Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 25 / 60 = 41,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 41,7 % / 100)

\* 0,583

**Plochy z dlažebních kostek, mozaiky 60 mm, do MC, s výplní spár z MC - zjištěná cena**

= 450 738,29 Kč

#### 2.4. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - stavební část

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.5.8 Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - stavební  
část

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

**Výměra:**

1,00 ks

## Ocenění

|                                                             |   |                      |
|-------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]                    | = | 246 240,-            |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000               |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,3630               |
| Základní cena upravená cena [Kč/ks]                         | = | <b>465 492,10</b>    |
| <b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 465 492,10 Kč/ks                | = | <b>465 492,10 Kč</b> |

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 70 = 35,7 \%$

|                                              |   |              |
|----------------------------------------------|---|--------------|
| Koeficient opotřebení: $(1 - 35,7 \% / 100)$ | * | <b>0,643</b> |
|----------------------------------------------|---|--------------|

|                                                                            |   |                      |
|----------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| <b>Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - stavební část - zjištěná cena</b> | = | <b>299 311,42 Kč</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|

### 2.5. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - technologie

## Zatřídění pro potřeby ocenění

|                       |                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| Venkovní úprava § 18: | 2.5.8 Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - technologie |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2223 |
|--------------------------------------|------|

|                |         |
|----------------|---------|
| <b>Výměra:</b> | 1,00 ks |
|----------------|---------|

## Ocenění

|                                                             |   |                      |
|-------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]                    | = | 65 460,-             |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000               |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,3630               |
| Základní cena upravená cena [Kč/ks]                         | = | <b>123 745,58</b>    |
| <b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 123 745,58 Kč/ks                | = | <b>123 745,58 Kč</b> |

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 40 = 62,5 \%$

|                                              |   |              |
|----------------------------------------------|---|--------------|
| Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$ | * | <b>0,375</b> |
|----------------------------------------------|---|--------------|

|                                                                          |   |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| <b>Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - technologie - zjištěná cena</b> | = | <b>46 404,59 Kč</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Pozemky stavební

## Porovnávací metoda

## Přehled srovnatelných pozemků:

|                  |                                                                                                                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b>    | <b>Prodej stavebního pozemku 893 m2</b>                                                                                                                         |
| <b>Lokalita:</b> | Borová - část obce Borová, okres Náchod                                                                                                                         |
| <b>Popis:</b>    | Pozemek o celkové ploše 893 m2 vhodný pro výstavbu rodinného domu (v souladu s územním plánem) je umístěn téměř v centru obce Borová 8 km od Náchoda a 14 km od |

Nového města nad Metují. Na pozemku je k dispozici vodovodní přípojka, přípojka elektrické energie je na hranici a městská kanalizace je v dosahu. Dřevo na pozemku bude odvezeno.

**Koeficienty:**

|                              |      |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -       | 0,95 |
| velikost pozemku -           | 1,00 |
| poloha pozemku -             | 0,95 |
| dopravní dostupnost -        | 0,95 |
| možnost zastavění poz. -     | 1,00 |
| intenzita využití poz. -     | 1,10 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>C</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 630 000        | 893                          | 705,49                                      | 0,94                         | 663,16                                |

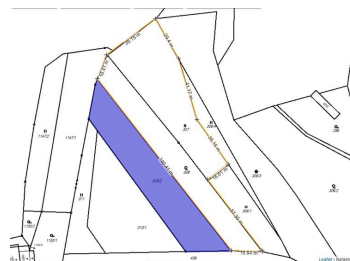
**Název: Prodej stavebního pozemku 5 081 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Slavoňov - část obce Blažkov, okres Náchod

**Popis:** Stavební pozemek s krásnou zahradou, u lesa na kraji obce Blažkov u Nového Města nad Metují. Celková výměra pozemku je 5 081 m<sup>2</sup>, z toho zhruba 1/2 je určena k zástavbě rodinným domem a 2/2 je určena k zahradě-ovocnému sadu. Inženýrské sítě jsou v dosahu. V blízké budoucnosti je plánována na sousedním pozemku také realizace RD. Příjezd po obecní komunikaci. V případě zájmu, jsme schopni zprostředkovat i výstavbu rodinného domu, či chalupy.

**Koeficienty:**

|                                                     |      |
|-----------------------------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -                              | 0,95 |
| velikost pozemku -                                  | 1,00 |
| poloha pozemku -                                    | 1,00 |
| dopravní dostupnost -                               | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -                            | 1,00 |
| intenzita využití poz. -                            | 1,30 |
| vybavenost pozemku -                                | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - nejsou inženýrské sítě | 1,60 |



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>C</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 1 100 000      | 5 081                        | 216,49                                      | 1,98                         | 428,65                                |

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**545,91 Kč/m<sup>2</sup>**

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 10/1       | 2 437                        | 550,00                                      | 1 / 1                    | 1 340 350                         |
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 10/2       | 380                          | 550,00                                      | 1 / 1                    | 209 000                           |
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 275        | 136                          | 550,00                                      | 1 / 1                    | 74 800                            |
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 276        | 222                          | 550,00                                      | 1 / 1                    | 122 100                           |

|                               |       |               |                               |       |                  |
|-------------------------------|-------|---------------|-------------------------------|-------|------------------|
| ostatní plocha                | 36/3  | 681           | 550,00                        | 1 / 1 | 374 550          |
| ostatní plocha                | 36/6  | 394           | 550,00                        | 1 / 1 | 216 700          |
| ostatní plocha                | 36/7  | 410           | 550,00                        | 1 / 1 | 225 500          |
| ostatní plocha                | 248/3 | 6 973         | 550,00                        | 1 / 1 | 3 835 150        |
| ostatní plocha                | 248/5 | 142           | 550,00                        | 1 / 1 | 78 100           |
| ostatní plocha                | 248/6 | 660           | 550,00                        | 1 / 1 | 363 000          |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |       | <b>12 435</b> | <b>Hodnota pozemků celkem</b> |       | <b>6 839 250</b> |

### 3.2. Pozemky zemědělské

#### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                                                                                                                           |                    |                          |                   |                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|--|
| <b>Název:</b> Prodej pole 14 449 m <sup>2</sup>                                                                                           |                    |                          |                   |                       |  |
| <b>Lokalita:</b> Nové Město nad Metují - část obce Vrchoviny, okres Náchod                                                                |                    |                          |                   |                       |  |
| <b>Popis:</b> Nabízíme Vám k prodeji zemědělskou půdu v katastru obce Vrchoviny a to parcelu p.č. 682/12 o výměře 14.449 m <sup>2</sup> . |                    |                          |                   |                       |  |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                       |                    |                          |                   |                       |  |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                    |                    |                          | 0,95              |                       |  |
| velikost pozemku -                                                                                                                        |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| poloha pozemku -                                                                                                                          |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                     |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                  |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                  |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                      |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                              |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| <b>Cena</b>                                                                                                                               | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |  |
| [ Kč ]                                                                                                                                    | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |  |
| 462 368                                                                                                                                   | 14 449             | 32,00                    | 0,95              | <b>30,40</b>          |  |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                          |                   |                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|--|
| <b>Název:</b> Prodej pole 34 838 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                          |                   |                       |  |
| <b>Lokalita:</b> Vysokov - část obce Vysokov, okres Náchod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                          |                   |                       |  |
| <b>Popis:</b> Prodej převážně orné půdy v katastrálním území obce Vysokov. Jedná se rovinatý pozemek v jednom celku využívaný k zemědělské činnosti. Půda je obhospodařována na základě Pachtovní smlouvy s výpovědní lhůtou jeden hospodářský rok. Vhodné jako dlouhodobá a bezpečná investice. Celková výměra činí 34 838 m <sup>2</sup> z toho čistě orná půda 34 672 m <sup>2</sup> . |                    |                          |                   |                       |  |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                          |                   |                       |  |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                          | 0,95              |                       |  |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |                          | 1,10              |                       |  |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| <b>Cena</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |  |
| [ Kč ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |  |
| 900 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 34 838             | 25,83                    | 1,05              | <b>27,12</b>          |  |



|                                          |                               |
|------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b> | <b>28,76 Kč/m<sup>2</sup></b> |
|------------------------------------------|-------------------------------|

| <b>Druh pozemku</b>           | <b>Parcela č.</b> | <b>Výměra<br/>[ m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Jednotková<br/>cena<br/>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Spoluvlastnický<br/>podíl</b> | <b>Celková cena<br/>pozemku<br/>[ Kč ]</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|
| orná půda                     | 36/4              | 5 890                               | 30,00                                               | 1 / 1                            | 176 700                                    |
| orná půda                     | 36/5              | 2 370                               | 30,00                                               | 1 / 1                            | 71 100                                     |
| trvalý travní porost          | 257/2             | 6 240                               | 30,00                                               | 1 / 1                            | 187 200                                    |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |                   | <b>14 500</b>                       | <b>Hodnota pozemků<br/>celkem</b>                   |                                  | <b>435 000</b>                             |
| <b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>   |                   |                                     |                                                     |                                  |                                            |

## Soubor staveb a pozemků zapsaných na LV 562, k.ú. Nový Hrádek

### 1. Věcná hodnota staveb

|                                                 |                         |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| 1.1. Budova č.p.13                              | 21 142 059,50 Kč        |
| 1.2. Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.10/2 | 6 852 984,60 Kč         |
| 1.3. Budova bez čp/če na pozemky parc.č.st.276  | 2 154 112,10 Kč         |
| 1.4. Budova bez čp/če na pozemku parc.č.275     | 3 324 483,70 Kč         |
| <b>Věcná hodnota staveb - celkem:</b>           | <b>33 473 639,90 Kč</b> |

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

|                                                                           |                        |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 2.1. Bazén venkovní na pozemku parc.č.248/5                               | 614 185,50 Kč          |
| 2.2. Sportovní hřiště na pozemku parc.č.248/6                             | 633 600,- Kč           |
| 2.3. Plochy z dlažebních kostek, mozaiky 60 mm, do MC, s výplní spár z MC | 450 738,30 Kč          |
| 2.4. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - stavební část                  | 299 311,40 Kč          |
| 2.5. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - technologie                    | 46 404,60 Kč           |
| <b>Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:</b>                           | <b>2 044 239,80 Kč</b> |

### 3. Hodnota pozemků

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| 3.1. Pozemky stavební            | 6 839 250,- Kč        |
| 3.2. Pozemky zemědělské          | 435 000,- Kč          |
| <b>Hodnota pozemků - celkem:</b> | <b>7 274 250,- Kč</b> |

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| <b>Věcná hodnota</b>   | <b>42 792 130 Kč</b> |
| z toho hodnota pozemku | 7 274 250 Kč         |

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

**Obvyklá cena** (ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Nejčastějším způsobem zjištění obvyklé ceny je **porovnávací způsob**. Cena věci zjištěná porovnáním vychází z porovnání ceny obdobné věci k datu ocenění v daném místě. Porovnání u nemovitostí zohledňuje, zejména druh nemovitosti, místo stavby, velikost, využitelnost a vybavenost apod. Porovnávací způsob nebylo možné použít, protože nebyly k dispozici obdobné nemovitosti v

dané lokalitě.

Proto byla pro výpočet použita výnosová metoda.

**Výnosová metoda** je zjištěním výnosové hodnoty nemovitosti. Výnosová hodnota je součtem přepokládaných budoucích čistých příjmů z pronájmu nemovitosti odúročených na současnou hodnotu.

Pro stanovení výnosové hodnoty jsou využívány obvyklé ceny nájmu pro pronajímatelné prostory nemovitosti v daném místě a čase.

V tomto případě není soubor staveb pronajímán. Vycházela jsem z počtu ubytovacích lůžek za cenu 350Kč/noc s 50% obsazeností.

Pro objektivizaci obvyklé ceny objektu je vedle porovnávacího způsobu ocenění provedeno ocenění **věcnou hodnotou**.

**Věcná hodnota (nákladová)** je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení. Reprodukční cena je v tomto případě zjištěna z cenového ukazatele ve stavebnictví pro rok 2017 (URS Praha).

Hodnota pozemků byla určena porovnávací metodou.

**Na základě výše uvedených zjištění a propočtů je stanovena obvyklá cena nemovitosti - Soubor staveb a pozemků zapsaných na LV 562, k.ú. Dlouhé, obec Nový Hrádek ve výši výnosové hodnoty**

**32 600 000,- Kč**

Slovy: třicetdvamilionůšestsettisíc Kč

V Praze, 1.2.2019

Ing. Jaroslava Luňáčková  
Nedašovská 354/9  
155 21 Praha 5

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 9.prosince 2011 č.j. Spr 4076/2010 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

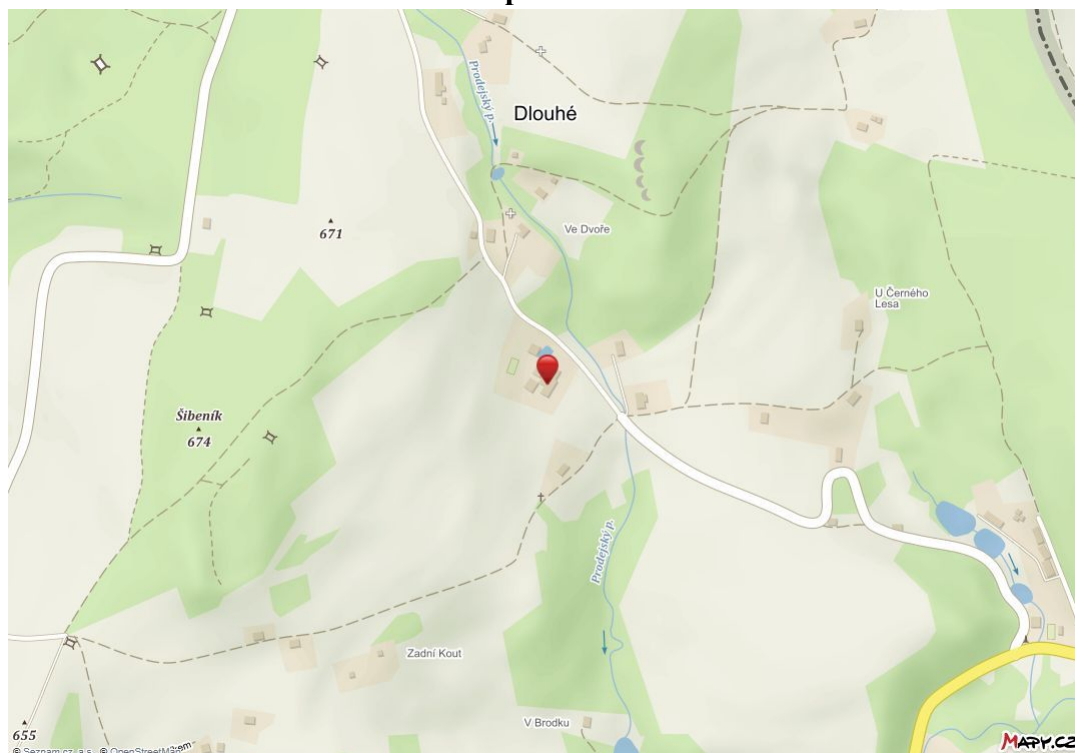
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 386-2.19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2019004.

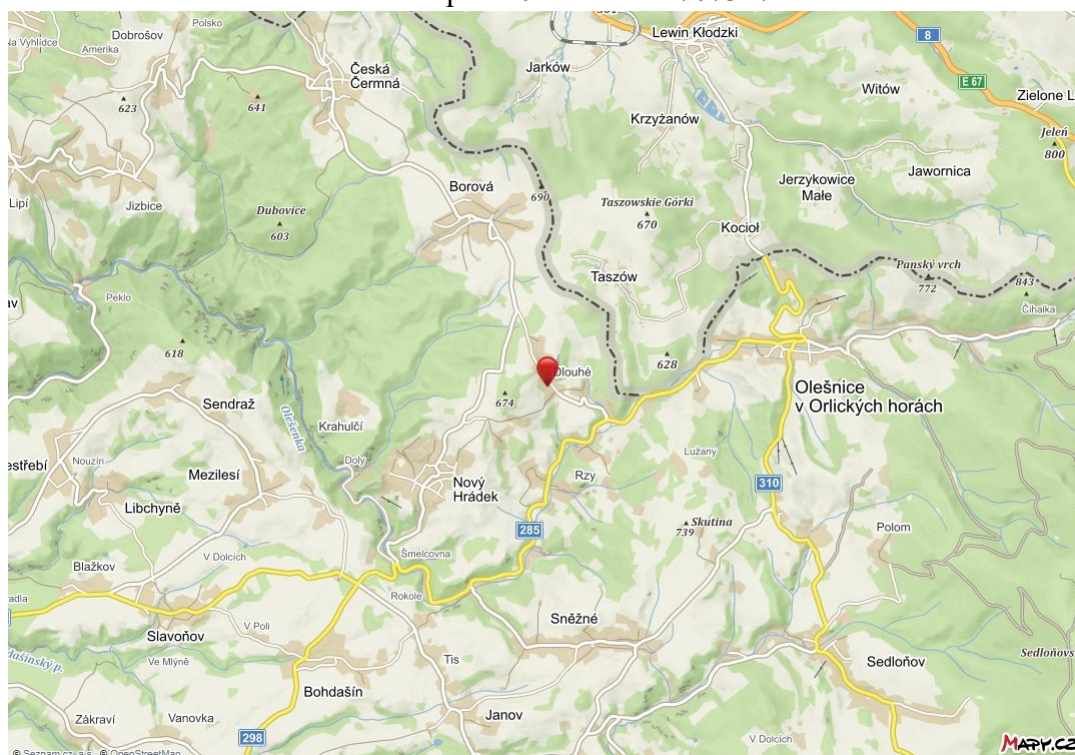
## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy                        | počet stran A4 příloze |
|-------------------------------------------|------------------------|
| Mapa oblasti                              | 1                      |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.562 | 2                      |
| Kopie katastrální mapy                    | 1                      |
| Fotodokumentace ze dne 30.12.2018         | 3                      |

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 10/1 v k.ú. č. 707317



Pozemek p.č. 10/1 v k.ú. č. 707317

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2018 13:35:03

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574287 Nový Hrádek  
 kat.území: 707317 Dlouhé List vlastnictví: 562  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| Vlastník, jiný oprávněný                                         | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                 |               |       |
| Mertlík David, č.p. 80, 50401 Kobylce                            | 760920/3041   | 1/2   |
| Mertlík Jiří, Pospíšilova 226, Malá Skalice, 55203 Česká Skalice | 520202/010    | 1/2   |

## Nemovitosti

| Pozemky                                      | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití                 | Způsob ochrany        |
|----------------------------------------------|---------|------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| St.                                          | 10/1    | 2437       | zastavěná plocha a nádvoří |                                |                       |
| Součástí je stavba: Dlouhé, č.p. 13, obč.vyb |         |            |                            |                                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 10/1       |         |            |                            |                                |                       |
| St.                                          | 10/2    | 380        | zastavěná plocha a nádvoří |                                |                       |
| Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb       |         |            |                            |                                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 10/2       |         |            |                            |                                |                       |
| St.                                          | 275     | 136        | zastavěná plocha a nádvoří |                                |                       |
| Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb       |         |            |                            |                                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 275        |         |            |                            |                                |                       |
| St.                                          | 276     | 222        | zastavěná plocha a nádvoří |                                |                       |
| Součástí je stavba: bez čp/če, garáž         |         |            |                            |                                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 276        |         |            |                            |                                |                       |
|                                              | 36/3    | 681        | ostatní plocha             | jiná plocha                    |                       |
|                                              | 36/4    | 5890       | orná půda                  |                                | zemědělský půdní fond |
|                                              | 36/5    | 2370       | orná půda                  |                                | zemědělský půdní fond |
|                                              | 36/6    | 394        | ostatní plocha             | jiná plocha                    |                       |
|                                              | 36/7    | 410        | ostatní plocha             | jiná plocha                    |                       |
|                                              | 248/3   | 6973       | ostatní plocha             | jiná plocha                    |                       |
|                                              | 248/5   | 142        | ostatní plocha             | sportoviště a rekreační plocha |                       |
|                                              | 248/6   | 660        | ostatní plocha             | sportoviště a rekreační plocha |                       |
|                                              | 257/2   | 6240       | trvalý travní porost       |                                | zemědělský půdní fond |

## 1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

### Typ vztahu

- o Věcné břemeno brání vody ze studny

Oprávnění pro

Parcela: St. 10/1

Povinnost k

Parcela: 265/5

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4211/1996 ze dne: 12.7.1995, právní účinky vkladu dne: 30.12.1996.

POLVZ:1/1997

Z-3000001/1997-605

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2018 13:35:03

Obec: 574287 Nový Hrádek

List vlastnictví: 562

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

Typ vzťahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

: Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

2) Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 248/5, Parcela: 248/6

plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Smlouva kupní ze dne 14.06.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.06.2001.

V-1928/2001-605

Pro: Mertlík Jiří, Pospíšilova 226, Malá Skalice, 55203 Česká  
Skalice

RČ/IČO: 520202/010

o Smlouva kupní ze dne 10.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.09.2007.

V-4363/2007-605

Pro: Mertlík Jiří, Pospíšilova 226, Malá Skalice, 55203 Česká Skalice

RČ/IČO: 520202/010

o Smlouva kupní ze dne 09.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 28.02.2018. Zápis proveden dne 22.03.2018.

V-1306/2018-605

Pro: Mertlík David, č.p. 80, 50401 Kobylice

RČ/IČO: 760920/3041

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

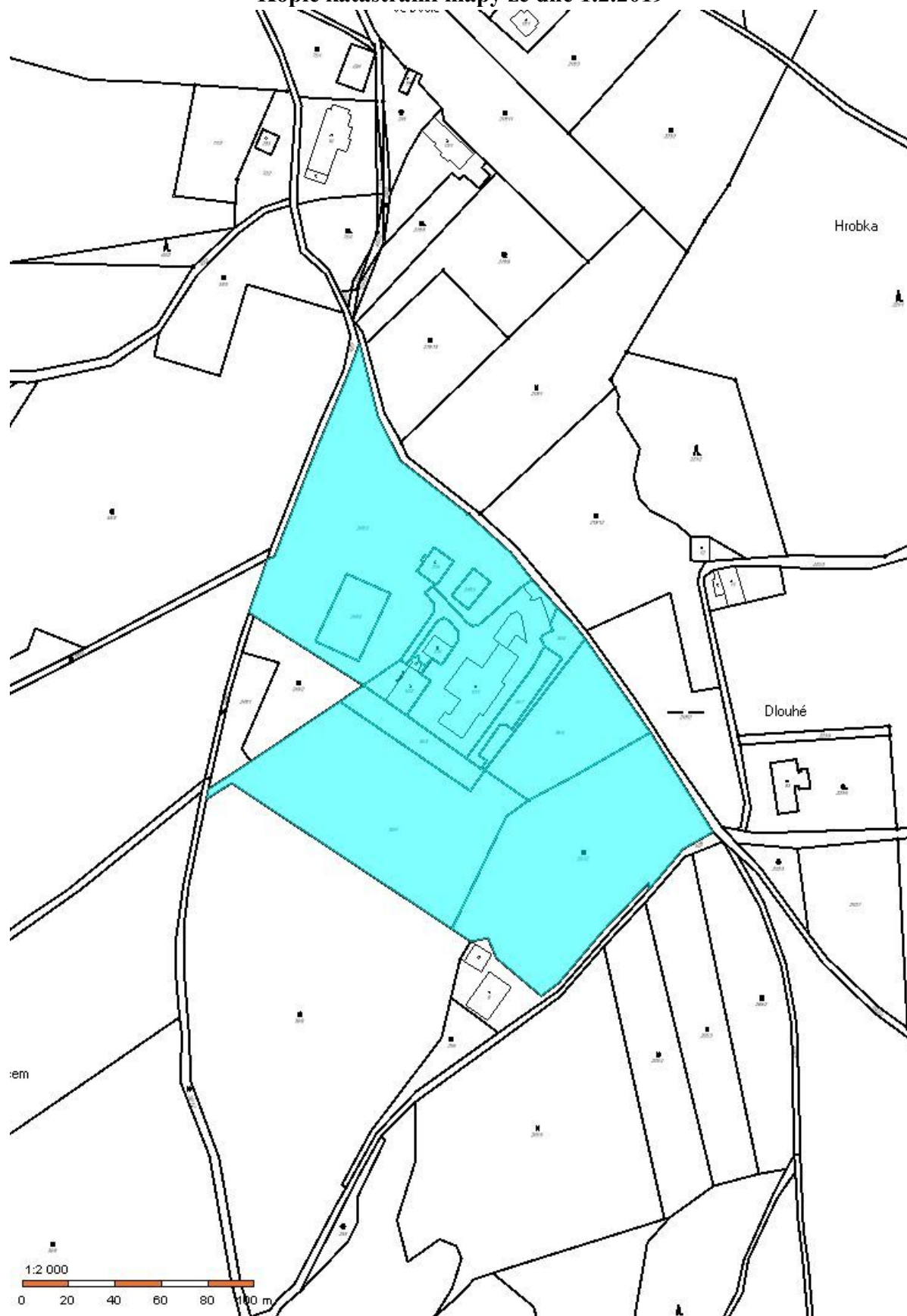
| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 36/4    | 83444 | 5890        |
| 36/5    | 83444 | 1032        |
|         | 84068 | 464         |
|         | 87341 | 874         |
| 257/2   | 83444 | 588         |
|         | 84068 | 3310        |
|         | 87341 | 2342        |

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 2

Kopie katastrální mapy ze dne 1.2.2019



Pozemek p.č. 10/1 v k.ú. č. 707317





