ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 075328/2026

Znalecký posudek je podán pro obor EKONOMIKA (36/1967 Sb.),

odvětví ceny a odhady (36/1967 Sb.), specializaci nemovitosti.





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určit obvyklou cenu (tržní hodnotu) veškerých nemovitých věcí dle LV 100 podle stavu ke dni místního šetření, katastrální území Horní Ročov, obec Ročov, okr. Louny.

Znalec: Zdeněk Myslík
K Trninám 610/20, 163 00 Praha 6 - Řepy
telefon: 602352186
e-mail: znalec@myslikz.cz
IČ: 62928627
Číslo posudku v evidenci znalce: 3591/23/2026

Zadavatel: IMR Resort s.r.o.,, IČ: 01558471
Horní Ročov 71, 439 67 Ročov

Číslo jednací: 23/2026

TRŽNÍ HODNOTA	**20 900 000 Kč**

Počet stran: 61 a 16 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 15.9.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 2.10.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu (tržní hodnotu) veškerých nemovitých věcí dle LV 100 podle stavu ke dni místního šetření, katastrální území Horní Ročov, obec Ročov, okr. Louny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určit obvyklou cenu (popřípadě tržní hodnotu) podle stavu k 15.9.2026 dni místního šetření.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel posudku sdělil, že plánuje v budoucnu s přestavbou areálu na romantické pobyty v blízkosti přírody.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.9.2026 za přítomnosti objednavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zajištění podkladů dálkovým přístupem do KN, technický stav nemovité věci proveden při místním šetření včetně pořízené fotodokumentace.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 100 Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny pro KÚ Horní Ročov ze dne 14.9.2026
Snímek katastrální mapy
Letecké snímky 3D
Ortofoto mapa
Informace poskytnuté objednatelem posudku
Prohlídka a zaměření nemovitostí

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data pořízena dálkovým přístupem z Katastrálního úřadu. Dále pro porovnání bylo použito databáze VALUO.cz, Sreality.cz.a IKARUS21, vlastní databáze a místním šetřením dne 15.9.2026

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Metodika ocenění:

Pro zjištění skutečné technické hodnoty objektů v areálu při domu čp. 71, který splňuje podmínku § 13 vyh. a je charakterizován jako dům rodinný**,** je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení k věku a intenzitě užívání. Základem hodnoty je výpočet obestavěného prostoru.

Pro výpočet tržní hodnoty je dále použito podkladů RTS (THU) a sazby za OP zjištěny z Českých stavebních standardů – Cenové ukazatele ve stavebnictví se zaměřením na technický stav s ohledem na vybavení a dispoziční řešení, výpočet procenta opotřebeni proveden analytickou metodou. Tyto

cenové úrovně jsou dále upraveny soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na tržní hodnotu. Pro určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemku je použito nejméně 3. obdobných předmětů ocenění již sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů, tak jak zní definice obvyklé ceny, že obvyklá cena se určí ze sjednaných cen porovnáním.

Viz § 2 zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

citace

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Konec citace

K výpočtu a určení obvyklé ceny **způsobem POROVNÁVACÍM, (**porovnání sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných nejméně 3. předmětů), není možné u staveb a příslušenství v daném případě jako celku z důvodu, že není dostatek obdobných již zobchodovaných nemovitých věcí a odhad by byl nepřezkoumatelný, je ocenění provedeno **tržní hodnotou.**

Pro výpočet **tržní hodnoty** je dále použito podkladů RTS (THU) a sazby za OP zjištěny z Českých stavebních standardů – Cenové ukazatele ve stavebnictví se zaměřením na technický stav s ohledem na vybavení a dispoziční řešení, výpočet procenta opotřebeni proveden analytickou metodou.

Obvyklou cenu (hodnotu) lze v daném případě určit porovnávacím způsobem jen u pozemků, které jsou porovnávané ve smyslu § 2, odst. 2 zákona s více než 3. předměty již zobchodovanými.

Pro určení obvyklé ceny pozemku je použito nejméně 3. obdobných předmětů ocenění již sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů, tak jak zní definice obvyklé ceny, že obvyklá cena se určí ze sjednaných cen porovnáním a výpočet proveden přímo v ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zajištění podkladů dálkovým přístupem do KN, technický stav nemovité věci proveden při místním šetření včetně pořízené fotodokumentace.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zajištěné podklady pro zjištění ceny dle cenového předpisu jsou zpracovány ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb.,

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 100 jsem v daném případě určil z již zobchodovanými obdobnými stavebními pozemky v porovnání s nejméně 3 předměty.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Louny, obec Ročov, k.ú. Horní Ročov
Adresa nemovité věci: Horní Ročov 71, 439 67 Ročov

Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 100 podle stavu k 14.9.2026

IMR Resort s.r.o., IČ 01558471
č.p. 71, 43967 Ročov

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění jsou stavby zděné z kamenného nebo smíšeného zdiva, dle způsobu výstavby a technickým možnostem lze předpokládat výstavbu v 19.století a dle dostupných informací byl areál tzv. Iblova mlýna postaven kolem roku 1880. Objekty byly dále postupně dotvářeny až do dnešní podoby s tím, že ke dni ocenění jsou ve velmi špatném technickém až havarijním stavu. Technický stav objektů je zohledněn ve výpočtu procenta opotřebení přímo v ocenění. Pro účely ocenění není rozhodující k čemu byl objekt určen, ale že stavba je užívána nebo schopna užívání v souladu s technickým uspořádáním. Ke dni ocenění nelze objekt rodinného domu ani objekty zemědělských objektů užívat k původnímu účelu užívání s ohledem na jeho technický stav (s výjimkou skladování), který lze považovat před rekonstrukcí ve velmi špatném stavu. Předmětem ocenění jsou hlavně **pozemky.**

Jedná se o pozemky v Územním plánu situované k zastavění s
ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – Sj, Ri, W1 a zahrady

Seznam pozemků situovaných Sj – bývalý Iblův mlýn (s dosud zachovalou dřevěnou mlýnicí. Vhodné např. pro agroturistiku ap.)

st68/1, st68/2, st68/3, 493, 494, 496/2, 757/1

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (§ 8 vyhl.)

Hlavní využití: bydlení, zejména v rodinných domcích.

Přípustné využití: vedle bydlení jsou plochy určeny pro pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství, dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. **Podmínečně přípustné využití –** Do ploch smíšených obytných lze zahrnut pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a

technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejm. bydlení) a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území: například nerušící drobná výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území provozovny pro služby, drobné podnikání, občanské vybavení, které zejména hygienicky (hlukem, znečišťováním ovzduší apod.) ne ruší funkci bydlení a není s ní v etickém rozporu. Pro všechny stavby platí regulativ na výšku budov, sklon a barva střech, jak je popsáno výše. Dále šířka jednotl. budov – max. 15 m.

Nepřípustné jsou zde především stavby a provozy pro bydlení hygienicky závadné nebo rušicí vzhledově (tj. nesplňující urbanistické regulativy pro střechy atd.)

Maximální intenzita zástavby je dána min. odstupem budov dle vyhl. 501/2006 Sb. § 25.

Seznam pozemků situovaných Ri

Ri st72, st73, st96, 725/2, 492, 486/2, 486/3

PLOCHY REKREACE (§ 5 vyhl.)

OBECNÉ PODMÍNKY:

Přípustné využití – možnosti viz v přiložené tabulce – jiné funkce jsou přípustné pouze za předpokladu, že nebudou hlukem, prachem, zápachem, architektonickým stylem budovy či jinak rušit funkci rekreace a krajinný ráz. Pro oplocení platí stejné podmínky jako v krajině

Nepřípustné jsou zde především stavby výroby, hygienicky závadné nebo vzhledově rušící (tj. nesplňující urbanistické regulativy pro střechy atd.)

Výška staveb k rekreaci - přízemní objekty s podkrovím

Plochy pro individuální rekreaci:

Ri6 – ve svahu nad navrženým rybníkem je přípustné stavět přízemní stavební objekty (cha ta či rekreační domky) do Pz 50 m2, přičemž zastavěno může být max. 8 % plochy parce ly, se střechou taškovou pálenou hnědočervenou 40° - 45°.

Seznam pozemků situovaných W1

W1 490, 486/6, 756/8

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT (dle § 170 SZ)

Dopravní a technická infrastruktura:

P1 - infrastruktura k zastavitelným plochám pro bydlení B3

P2 - infrastruktura k zastavitelným plochám pro bydlení B6 a B7

P3 - napojení sil. III / 22929 na II / 229 a infrastruktura k zastavitelným plochám pro bydlení B11 na severu Ročova

K5 a K7 – rozšíření silnic v zatáčkách

Protipovodňová opatření:

Hú - Protipovodňová hráz s propustí nad Úlovicemi

Zvyšování retenčních schopností území (zadržování vod):

W1 – zvětšení rybníku v Dol. Ročově

Seznam pozemků situovaných - Zahrady

Zahrady 495/1, 496/1, 491

PLOCHY ZELENĚ

Vedle ploch ÚSES a lesa zde jsou stanoveny pásy a plochy vysoké zeleně. Tyto plochy jsou zakreslené v hlavním výkrese a podrobně popsány výše v kap. „Vymezení systému sí delní zeleně“.Jsou nezastavitelné. Pásy podmiňují využívání ploch s architektonicky vadnými objekty, které cloní od ploch bydlení či rekreace.

Přípustné využití – plochy vyhrazené pouze pro zeleň, výsadbu stromů a keřů.

Místopis

Oceňované nemovitosti při čp. 71 se nacházejí v KÚ Horní Ročov, přístup na pozemky je přímo z veřejné komunikace a napojen jen na některé inženýrské sítě.

Městys Ročov se nachází v okrese Louny v Ústeckém kraji. Žije v něm 572 obyvatel. Skládá se ze dvou historických obcí Dolní a Horní Ročov a osad Břínkov a Úlovice. Městys je členem zájmového sdružení Mikroregion Lounské podlesí.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty		☒ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☒ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☒ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění	
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:		okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace		

Celkový popis nemovité věci

N á l e z Technický popis oceňovaných nemovitostí

Jedná se o dům obytný, který splňuje podmínku § 13 vyhl.a je charakterizován jako dům rodinný, který je součástí pozemku č. st. 68/1 v katastru nemovitostí evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, předmětem ocenění jsou dále stavby charakteru zemědělských stavení, mlýn, venkovní úpravy (typu oplocení, vrátka a vjezdová vrata, zpevněné plochy, inženýrské přípojky, atd.) vše dlouhodobě neudržované ve velmi špatném technickém až havarijním stavu zapsané na LVč.100, katastrální území Horní Ročov, obec Ročov, okr Louny.

Rodinný dům čp. 71 na pp 68/1

Patrový nepodsklepený se střechou sedlovou polovalbovou s využitým prostorem v podkroví k účelovému využití. Obvodové konstrukce jsou tvořeny ze smíšeného zdiva a cihel tradičního formátu s dostatečnou tepelnou izolací, izolace proti zemní vlhkosti nejsou funkční, dřevěný krov - sedlová polovalbová střecha, střešní krytina tašková, klempířské konstrukce žlaby a svody z Cu

plechu, voda studená a teplá z nefunkčního bojleru, vytápění nefunkční, dveře plné nebo prosklené, okna zdvojená a plastová nebo eurookna, podlahy v přízemí hrubé betonové, ostatní keramické dlažby nebo s krytinou PVC na dřevotřískové desce, sociální zařízení úplné umyvadlo, vana, sprchový kout, WC, kuchyňská linka s plynovou varnou deskou(rozvod PB v domě) atd. Objekt lze celkově hodnotit s prvky standardního vybavení s celou řadou chybějících prvků. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s přílohou vybavení a popis konstrukce výpočtu nákladovým způsobem dle THU. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Zemědělské stavení – hospodářská budova postavena na pp 68/3

Patrový objekt se střechou sedlovou bez využitého prostoru v podkroví, jen nedělený půdní prostor. Obvodové konstrukce ze smíšeného zdiva, dřevěný krov půlvalbová sedlová střecha, krytina tašková, klempířské konstrukce z Cu plechu, okna jednoduchá nebo chybějící, dveře svlakové, podlahy hrubé betonové, el. Instalace provizorní atd. Objekt neslouží k žádnému účelu, špatný technický stav. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s přílohou vybavení popis konstrukce výpočtu nákladovým způsobem dle THU. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Budova – živočišná produkce – chlév na pp 68/3

Přízemní, nepodsklepený objekt se střechou sedlovou bez možnosti využití podkroví – chybí strop. Obvodové konstrukce kamenné, klempířské konstrukce chybí, krytina betonové tašky původní, dveře svlakové, okna chybí, ke dni ocenění neslouží žádnému účelu, kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s přílohou vybavení popis konstrukce výpočtu nákladovým způsobem dle THU. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Stodola a dílna na pp 68/2

Přízemní, nepodsklepený objekt se střechou sedlovou bez možnosti využití podkroví – chybí strop. Obvodové konstrukce kamenné, klempířské konstrukce-žlab a svod, krytina pálená tašková BOBROVKY, vrata a dveře svlakové, okna chybí, ke dni ocenění neslouží žádnému účelu, kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s přílohou vybavení popis konstrukce výpočtu nákladovým způsobem dle THU. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Mlýn na pp 68/1

Jedná se o historický objekt známý jako Iblův mlýn navazující na objekt rodinného domu. Obvodové konstrukce jsou tvořeny u původního objektu z kamenného zdiva, nástavba pak z cihel tradičního formátu, střecha sedlová, krytina tašková. Původní objekt pochází ze 19. století, část budovy je zbořená, část opravená. Strojní zařízení je nefunkční. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Ve smyslu vyhlášky jsou předmětem ocenění jen položky č. 2.5, 2.7, 15,19, 21 a 23 uvedené v příloze č. 11. Venkovní úpravy standardního, běžného provedení a rozsahu typu oplocení, vrata a vrátka, zpevněné plochy atd., nemají zásadní vliv na tržní hodnotu a jsou oceněny zjednodušeným způsobem.

Pozemky dle LV 100 podle stavu k 14.9.2026

Stavební a ostatní územním plánem určené k zastavění Sj

Zastavěná plocha a nádvoří	st 68/1	985 m2
Zastavěná plocha a nádvoří	st 68/2	652 m2
Zastavěná plocha a nádvoří	st 68/3	566 m2
Trvalý travní porost	č. 493	220 m2
Ostatní plocha	č. 494	75 m2
Zahrada	č. 496/2	157 m2
Vodní plocha část 442m2	č. 757/1	235 m2

PLOCHY REKREACE územním plánem určené k zastavění Ri

Zastavěná plocha a nádvoří	st 72	660 m2
Zastavěná plocha a nádvoří	st 73	236 m2
Zastavěná plocha a nádvoří	st 96	194 m2
Ostatní plocha	č. 725/2	349 m2
Trvalý travní porost	č. 492	2080 m2
Zahrada	č. 486/2	194 m2
Trvalý travní porost	č. 486/3	3886 m2

Dopravní a technická infrastruktura územním plánem určené k zastavění W1

Vodní plocha	č. 490	5873 m2
Trvalý travní porost	č. 486/6	1740 m2
Vodní plocha	č. 756/8	51 m2

Pozemky územním plánem určené jako PLOCHY ZELENĚ

Ostatní plocha	č. 495/1	452 m2
Ostatní plocha	č, 496/1	2049 m2
Zahrada	č. 491	108 m2
Vodní plocha část z 442m2	č. 757/1	207 m2
Vodní plocha	č. 757/2	39 m2 v území VTL

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO	Skutečné užívání stavby je 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
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Ostatní rizika:	
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Stavby ve velmi špatném technickém až havarijním stavu.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům čp. 71 na pp 68/1
2. Zemědělské stavení - hospodářská budova postavena na pp 68/3
3. Budova - živočišná produkce - chlév na pp 68/3
4. Stodola s dílnou na pp 68/2
5. Mlýn na pp 68/1
6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
7. Pozemky dle LV 100

Obsah ocenění na tržních principech

Pozemky stavební UP určené k zastavění Sj

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky stavební UP určené k zastavění Sj
1.2. Pozemky stavební UP určené k zastavění Sj ve funkčním celku

Pozemky stavební UP určené k zastavění Ri

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky stavební UP určené k zastavění Ri
1.2. Pozemky stavební UP určené k zastavění Ri ve funkčním celku

Pozemky v UP určené k využití W1

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky stavební UP určené k využití W1

Pozemky v UP určené k využití zahrady

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky stavební UP určené k využití Plochy zeleně

Bez zařazení do částí

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp. 71 na pp 68/1
1.2. Zemědělské stavení - hospodářská budova postavena na pp 68/3
1.3. Budova - živočišná produkce - chlév na pp 68/3
1.4. Stodola s dílnou na pp 68/2
1.5. Mlýn na pp 68/1

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Zemědělská usedlost při čp 71
Adresa předmětu ocenění:	Horní Ročov 71 439 67 Ročov
LV:	100
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Ročov
Katastrální území:	Horní Ročov
Počet obyvatel:	572

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 390,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **658,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,713}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,990}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,876}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,625**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,867**

1. Rodinný dům čp. 71 na pp 68/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
INP	13,50*15,90-5,15*7,0 =	178,60	2,85 m
IINP	8,25*15,75+5,15*7,0+1,5*5,15+1,25*5,20 =	180,21	3,05 m
IIINP podkroví včetně zastřešení	12,55*8,25+6,90*6,80 =	150,46	3,40 m
		509,27 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	INP	(13,50*15,90-5,15*7,0)*(2,85+0,1) =	526,87
NP	IINP	(8,25*15,75+5,15*7,0)*3,05+(1,5*5,15+1,25*5,20) *1,0 =	520,49
Z	IIINP podkroví včetně zastřešení	(1/2)*4,45*9,10*(13,50-8,25/2) + (1/2)*4,45*8,25*(15,90-9,10/2) - (1/3)*(8,25*6,10)*(1/2)*4,45 - (1/3)*(9,10*0,00)*(1/2)*4,45 =	360,84
Obestavěný prostor - celkem:			**1 408,20 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	smíšené zdivo	P	100
3. Stropy	nad INP klenbové	S	50
3. Stropy	nad IINP s rovným podhledem	S	50
4. Střecha	střecha valbová	S	100
5. Krytina	betonová taška novodobá	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z CU	N	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické	S	100
11. Schody	železobetonové, keramická dlažba do INP	S	50
11. Schody	dřevěné bez podstupnic do IINP	P	50
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	plastová nebo euro	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC nebo dlažba	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová nefunkční	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler nefunkční	S	100
21. Instalace plynu	propan - butan	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	plynová varná deska	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, 2xvana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	P	22,30	100	0,46	10,26
3. Stropy	S	8,40	50	1,00	4,20
3. Stropy	S	8,40	50	1,00	4,20
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	N	0,80	100	1,54	1,23
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	50	1,00	1,20

11. Schody	P	2,40	50	0,46	0,55
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	C	4,40	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,91
Koeficient vybavení K_4:					**0,7491**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	7,10	100,00	0,46	3,27	4,36			70,00	3,0520
2. Zdivo	P	22,30	100,00	0,46	10,26	13,70			80,00	10,9600
3. Stropy	S	8,40	50,00	1,00	4,20	5,61			85,00	4,7685
3. Stropy	S	8,40	50,00	1,00	4,20	5,61			75,00	4,2075
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,94			80,00	5,5520
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,27			70,00	2,9890
6. Klempířské konstrukce	N	0,80	100,00	1,54	1,23	1,64			50,00	0,8200
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	8,28			75,00	6,2100
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,14			75,00	3,1050
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,07			85,00	2,6095
11. Schody	S	2,40	50,00	1,00	1,20	1,60			85,00	1,3600
11. Schody	P	2,40	50,00	0,46	0,55	0,73			60,00	0,4380
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,41			75,00	3,3075
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,94			70,00	4,8580
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,94			80,00	2,3520
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,47			80,00	1,1760
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	5,47			80,00	4,3760
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,00			80,00	3,2000
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,40			99,00	2,3760
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,67			85,00	0,5695
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,74			85,00	3,1790
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,67			85,00	0,5695
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	6,81			90,00	6,1290
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,53			90,00	0,4770
Opotřebení:										**78,6 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0750
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7491
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2350
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 116,-**
Plná cena: 1 408,20 m^3 * 4 116,- Kč/m^3	=	**5 796 151,20 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 78,6 % /100)	*	0,214
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 240 376,40 Kč**
Koeficient pp	*	0,867
Cena stavby CS	=	**1 075 406,34 Kč**
Rodinný dům čp. 71 na pp 68/1 - cena zjištěná	=	**1 075 406,34 Kč**

2. Zemědělské stavení – hospodářská budova postavena na pp 68/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	K. skladování a úprava zemědělských produktů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
vrchní stavba INP	43,40*7,30	=	316,82
vrchní stavba IINP včetně zastřešení	43,40*7,30	=	316,82
zastřešení	316,82	=	316,82

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
vrchní stavba INP	316,82 m^2	3,30 m	1 045,51
vrchní stavba IINP včetně zastřešení	316,82 m^2	3,25 m	1 029,67
zastřešení	316,82 m^2	2,40 m	760,37
Součet	**950,46 m^2**		**2 835,55**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 835,55 / 950,46	= 2,98 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	950,46 / 3	= 316,82 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba INP	(43,40*7,30)*(3,30+0,1)	=	1 077,19 m^3
vrchní stavba IINP včetně zastřešení	(43,40*7,30)*(3,25)	=	1 029,67 m^3
zastřešení	(1/6)*7,30*2,40*(3*43,40-7,70)	=	357,70 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba INP	NP	1 077,19 m^3
vrchní stavba IINP včetně zastřešení	NP	1 029,67 m^3
zastřešení	Z	357,70 m^3

Obestavěný prostor - celkem:	2 464,56 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo	P	100
3. Stropy	klenbové	P	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný, střecha půlvalbová	S	100
5. Krytiny střech	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	dřevěné vnější	P	100
11. Dveře	svlakové	P	100
12. Vrata	dřevěná svlaková	P	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová	S	50
14. Povrchy podlah	chybí	C	50
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	12,30	100	0,46	5,66
2. Svislé konstrukce	P	29,80	100	0,46	13,71
3. Stropy	P	9,10	100	0,46	4,19
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	0,70	100	0,46	0,32
11. Dveře	P	2,10	100	0,46	0,97
12. Vrata	P	2,40	100	0,46	1,10
13. Okna	C	4,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,90	50	1,00	2,45

14. Povrchy podlah	C	4,90	50	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,80	100	1,54	7,39
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					50,49
Koeficient vybavení K_4:					**0,5049**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	12,30	100,00	0,46	5,66	11,21			70,00	7,8470
2. Svislé konstrukce	P	29,80	100,00	0,46	13,71	27,15			80,00	21,7200
3. Stropy	P	9,10	100,00	0,46	4,19	8,30			80,00	6,6400
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	22,18			76,00	16,8568
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	5,55			70,00	3,8850
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,39			40,00	0,5560
10. Schody	P	0,70	100,00	0,46	0,32	0,63			85,00	0,5355
11. Dveře	P	2,10	100,00	0,46	0,97	1,92			80,00	1,5360
12. Vrata	P	2,40	100,00	0,46	1,10	2,18			85,00	1,8530
14. Povrchy podlah	S	4,90	50,00	1,00	2,45	4,85			85,00	4,1225
16. Elektroinstalace	N	4,80	100,00	1,54	7,39	14,64			85,00	12,4440
Opotřebení:										**78,0 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m^3]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9408
Koeficient K_3 = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,2396
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,5049
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2100
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**2 386,20**
Plná cena: 2 464,56 m^3 * 2 386,20 Kč/m^3	=	**5 880 933,10 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 78,0 % /100)	*	0,220
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 293 805,30 Kč**
Koeficient pp	*	0,867
Cena stavby CS	=	**1 121 729,20 Kč**
Zemědělské stavení - hospodářská budova postavena na pp 68/3 - cena zjištěná	=	**1 121 729,20 Kč**

3. Budova - živočišná produkce - chlév na pp 68/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
vrchní stavba	17,50*4,30	=	75,25
zastřešení	75,25	=	75,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
vrchní stavba	75,25 m^2	4,65 m	349,91
zastřešení	75,25 m^2	1,95 m	146,74
Součet	**150,50 m^2**		**496,65**

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 496,65 / 150,50 = 3,30 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 150,50 / 2 = 75,25 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	(17,50*4,30)*(4,65+0,1)	=	357,44 m^3
zastřešení	(75,25)*(1,95/2)	=	73,37 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	357,44 m^3
zastřešení	Z	73,37 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		430,81 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo	P	100
3. Stropy	klenbové	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	betonová původní	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné venkovní	P	100
11. Dveře	svlakové	P	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	hrubá betonová	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100

18. Vnitřní vodovod	chybí		C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí		C	100
20. Vnitřní plynovod			X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí		C	100
22. Vybavení kuchyní			X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí		C	100
24. Výtahy			X	100
25. Ostatní	chybí		C	100
26. Instalační pref. jádra		X		100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	P	25,60	100	0,46	11,78
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	P	2,80	100	0,46	1,29
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					44,67
Koeficient vybavení K_4:					**0,4467**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100,00	0,46	4,97	11,13			80,00	8,9040
2. Svislé konstrukce	P	25,60	100,00	0,46	11,78	26,37			85,00	22,4145
3. Stropy	S	11,70	100,00	1,00	11,70	26,19	105		85,00	22,2615
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	15,45			85,00	13,1325
5. Krytiny střech	P	2,80	100,00	0,46	1,29	2,89			80,00	2,3120

7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	9,85		85,00	8,3725
10. Schody	P	2,30	100,00	0,46	1,06	2,37	105	90,00	2,1330
11. Dveře	P	2,40	100,00	0,46	1,10	2,46	105	80,00	1,9680
14. Povrchy podlah	P	3,20	100,00	0,46	1,47	3,29		85,00	2,7965

Opotřebení: **84,3 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0077
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,4467
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2100
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**2 739,20**
Plná cena: 430,81 m^3 * 2 739,20 Kč/m^3	=	**1 180 074,80 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 84,3 % /100)	*	0,157
Nákladová cena stavby CS_N	=	**185 271,70 Kč**
Koeficient pp	*	0,867
Cena stavby CS	=	**160 630,56 Kč**

Budova - živočišná produkce - chlév na pp 68/3 - cena zjištěná = **160 630,56 Kč**

4. Stodola s dílnou na pp 68/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
INP vrchní stavba	11,95*25,10	=	299,95
zastřešení	299,95	=	299,95

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP vrchní stavba	299,95 m^2	4,70 m	1 409,77
zastřešení	299,95 m^2	5,80 m	1 739,71
Součet	**599,90 m^2**		**3 149,48**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 149,48 / 599,90	= 5,25 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	599,90 / 2	= 299,95 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
INP vrchní stavba	(11,95*25,10)*(4,70+0,1)	=	1 439,74 m^3
zastřešení	(299,95)*(5,80/2)	=	869,86 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP vrchní stavba	NP	1 439,74 m^3
zastřešení	Z	869,86 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		2 309,60 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo přes 65cm	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová s dřevěnou výplní	P	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,20	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,90	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00

11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					37,60
Koeficient vybavení K_4:					**0,3760**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100,00	0,46	6,07	16,15			80,00	12,9200
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100,00	0,46	13,98	37,18			85,00	31,6030
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	18,62			80,00	14,8960
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	7,71			75,00	5,7825
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,86			85,00	1,5810
12. Vrata	P	3,00	100,00	0,46	1,38	3,67			90,00	3,3030
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	7,71			85,00	6,5535
16. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67	7,10	105		90,00	6,3900
Opotřebení:									**83,0 %**	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9420
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,3760
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1760
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**1 319,70**
Plná cena: 2 309,60 m^3 * 1 319,70 Kč/m^3	=	**3 047 979,10 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 83,0 % /100)	*	0,170
Nákladová cena stavby CS_N	=	**518 156,40 Kč**
Koeficient pp	*	0,867
Cena stavby CS	=	**449 241,60 Kč**
Stodola s dílnou na pp 68/2 - cena zjištěná	=	**449 241,60 Kč**

5. Mlýn na pp 68/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
INP vrchní stavba	12,85*9,1	=	116,94
IINP	116,94	=	116,94
IIINP	116,94	=	116,94
zastřešení	116,94	=	116,94

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP vrchní stavba	116,94 m^2	3,25 m	380,06
IINP	116,94 m^2	3,70 m	432,68
IIINP	116,94 m^2	3,65 m	426,83
zastřešení	116,94 m^2	2,65 m	309,89
Součet	**467,76 m^2**		**1 549,46**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 549,46 / 467,76	= 3,31 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	467,76 / 4	= 116,94 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
INP vrchní stavba	(12,85*9,1)*(3,25+0,1)	=	391,73 m^3
IINP	(116,94)*(3,70)	=	432,68 m^3
IIINP	(116,94)*(3,65)	=	426,83 m^3
zastřešení	(116,94)*(2,65/2)	=	154,95 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP vrchní stavba	NP	391,73 m^3
IINP	NP	432,68 m^3
IIINP	NP	426,83 m^3
zastřešení	Z	154,95 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 406,19 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo přes 65cm	P	100
3. Stropy	dřevěné	P	100

4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná	P	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	dřevěné	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Svislé konstrukce	P	21,40	100	0,46	9,84
3. Stropy	P	11,30	100	0,46	5,20
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	P	2,20	100	0,46	1,01
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	P	3,10	100	0,46	1,43
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00

24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					43,70
Koeficient vybavení K_4:					**0,4370**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	8,30	100,00	0,46	3,82	8,74			80,00	6,9920
2. Svislé konstrukce	P	21,40	100,00	0,46	9,84	22,52			85,00	19,1420
3. Stropy	P	11,30	100,00	0,46	5,20	11,90			95,00	11,3050
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	14,19			80,00	11,3520
5. Krytiny střech	P	2,20	100,00	0,46	1,01	2,31			80,00	1,8480
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100,00	0,46	0,28	0,64			85,00	0,5440
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100,00	1,00	5,80	13,27			90,00	11,9430
10. Schody	P	3,10	100,00	0,46	1,43	3,27			95,00	3,1065
13. Okna	P	5,20	100,00	0,46	2,39	5,47			80,00	4,3760
14. Povrchy podlah	P	2,90	100,00	0,46	1,33	3,04			90,00	2,7360
16. Elektroinstalace	S	6,40	100,00	1,00	6,40	14,65			90,00	13,1850
Opotřebení:										**86,5 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9764
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9344
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,4370
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1740
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**2 648,40**
Plná cena: 1 406,19 m^3 * 2 648,40 Kč/m^3	=	**3 724 153,60 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 86,5 % /100)	*	0,135
Nákladová cena stavby CS_N	=	**502 760,70 Kč**
Koeficient pp	*	0,867
Cena stavby CS	=	**435 893,53 Kč**
Mlýn na pp 68/1 - cena zjištěná	=	**435 893,53 Kč**

6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	**Cena stavby**

Rodinný dům čp. 71 na pp 68/1		1 075 406,34 Kč
Celkem		**1 075 406,34 Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		1 075 406,34
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná	=	**37 639,22 Kč**

7. Pozemky dle LV 100

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0,990}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,876}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,990 * 1,000 * 0,876 = **0,867**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	658,-	0,867		570,49

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	68/1	985	570,49	561 932,70

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	68/2	652	570,49	371 959,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	68/3	566	570,49	322 897,30
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	72	660	570,49	376 523,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	73	236	570,49	134 635,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	96	194	570,49	110 675,10
§ 4 odst. 1	zahrada	486/2	194	570,49	110 675,10
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	486/3	3 886	570,49	2 216 924,10
§ 4 odst. 1	zahrada	491	108	570,49	61 612,90
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	492	2 080	570,49	1 186 619,20
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	493	220	570,49	125 507,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	494	75	570,49	42 786,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	495/1	452	570,49	257 861,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	496/1	2 849	570,49	1 625 326,-
§ 4 odst. 1	zahrada	496/2	157	570,49	89 566,90
Stavební pozemky - celkem			13 314		**7 595 503,90**

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	**P_i**
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
I – Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I – Vlivy zvyšující cenu – (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,228}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	658,-	0,228	1,000	150,02

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]

§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	725/2	349	150,02	52 357,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			349		**52 357,-**

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	486/6	45800	1 740	7,65		7,65	13 311,00
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 740 m^2				**13 311,-**

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 8 odst. 3 – pozemky rybníků a malých vodních nádrží v nezastavěném území obce						
§ 8 odst. 3 nezast.	658,-	0,07	1,00			46,06
§ 8 odst. 4 – pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	658,-	0,06	1,00			39,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 8 odst. 3 nezast.	vodní plocha	490	5 873		46,06	270 510,40
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	756/8	51		39,48	2 013,50
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	757/1	442		39,48	17 450,20
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	757/2	39		39,48	1 539,70
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 6 405 m^2						**291 513,80**

Pozemky dle LV 100 - cena zjištěná celkem = **7 952 685,70 Kč**

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům čp. 71 na pp 68/1	1 075 406,- Kč
2. Zemědělské stavení - hospodářská budova postavena na pp 68/3	1 121 729,- Kč
3. Budova - živočišná produkce - chlév na pp 68/3	160 631,- Kč
4. Stodola s dílnou na pp 68/2	449 242,- Kč
5. Mlýn na pp 68/1	435 894,- Kč
6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	37 639,- Kč
7. Pozemky dle LV 100	7 952 686,- Kč
8. Trvalé porosty	304 713,- Kč
Bez zařazení do částí - celkem:	**11 537 940,- Kč**
Cena zjištěná - celkem:	**11 537 940,- Kč**

Tržní ocenění majetku

Pozemky stavební UP určené k zastavění Sj

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky stavební UP určené k zastavění Sj

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Prodej stavebního pozemku 608 m2, p.č.: st. 148**
Lokalita: Ročov 89, Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-1019/2026-507
Podání: 30. 3. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 1 743 590 Kč
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 148 Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 608 m2 LV parcely na KN: 256
Způsob využití: rodinný dům Počet podlaží: 1
Podlahová plocha (odhad): 94 m2 Zastavěná plocha: 144 m2
Způsob vytápění: Centr. v budově LV stavby (KN): 256
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj
PARCELA: st.148 (zast. plocha a nádv.), kú: Horní Ročov 608 m2
PARCELA: 24/2 (zahrada), kú: Horní Ročov 197 m2
PARCELA: 39/1 (zahrada), kú: Horní Ročov 493 m2



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **Kc**	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 743 590	608	2 867,75	1,00	**2 867,75**

Název: **Prodej stavebního pozemku 690 m2, p.č.: st. 177**
Lokalita: Ročov 132, Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-3836/2025-507
Podání: 17. 12. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 2 687 790 Kč
Číslo parcely: st. 177 Výměra parcely: 690 m2
LV parcely na KN: 106
Způsob využití: rodinný dům
Počet podlaží: 1 Podlahová plocha (odhad): 58 m2
Zastavěná plocha: 88 m2 LV stavby (KN): 106
Část obce: Ročov (140252)

Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj
PARCELA: st.177 (zast. plocha a nádv.), kú: Horní Ročov 690 m2



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **Kc**	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 687 790	690	3 895,35	1,00	**3 895,35**

Název: **Prodej stavebního pozemku 375 m2, p.č.: st. 207**
Lokalita: Ročov 162, Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-402/2026-507
Podání: 5. 2. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 914 180 Kč
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 207 Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 375 m2 LV parcely na KN: 274
Informace o stavbě na parcele:
Způsob využití: rodinný dům
Počet podlaží: 1 Podlahová plocha (odhad): 57 m2
Zastavěná plocha: 87 m2 LV stavby (KN): 274
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj
PARCELA: st.207 (zast. plocha a nádv.), kú: Horní Ročov 375 m2
PARCELA: 86/77 (zahrada), kú: Horní Ročov 479 m2
PARCELA: 797 (ostatní plochy), kú: Horní Ročov 30 m2



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **Kc**	Upravená JC. [Kč/m^2]
914 180	375	2 437,81	1,00	**2 437,81**

Název: **Prodej stavebního pozemku 299 m2, p.č.: st. 136**
Lokalita: Ročov 95, Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-549/2026-507

Podání: 18. 2. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 440 500 Kč
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 136 Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 299 m2 LV parcely na KN: 254
Informace o stavbě na parcele:
Konstrukce: Cihla, smíšené.Dokončení stavby: 1919
Způsob využití: rodinný dům
Počet podlaží: 2 Podlahová plocha : 270 m2
Zastavěná plocha: 124 m2
Způsob vytápění: Jiné LV stavby (KN): 254
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj
PARCELA: st.136 (zast. plocha a nádv.), kú: Horní Ročov 299 m2



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
440 500	299	1 473,24	1,00	**1 473,24**

Název: **Prodej stavebního pozemku 594 m2, p.č.: st. 237**
Lokalita: Ročov 189, Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-569/2026-507
Podání: 19. 2. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 489 650 Kč
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 237Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 594 m2 LV parcely na KN: 8
Informace o stavbě na parcele:
Konstrukce: Cihla, smíšené.Dokončení stavby: 1970
Způsob využití: rodinný dům
Počet podlaží: 1Podlahová plocha (odhad): 73 m2
Zastavěná plocha: 111 m2 Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Centr. v budově
LV stavby (KN): 8
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj
PARCELA: st.237 (zast. plocha a nádv.), kú: Horní Ročov 594 m2
PARCELA: 101/56 (zahrada), kú: Horní Ročov 509 m2



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
489 650	594	824,33	1,00	**824,33**

Název: **Prodej stavebního pozemku 950 m2, p.č.: 86/339**
Lokalita: Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-3272/2025-507
Podání: 31. 10. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 2 365 500 Kč
Druh pozemku: Orná půda k zastavění
Číslo parcely: 86/339 Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 950 m2LV parcely na KN: 756
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 365 500	950	2 490,00	1,00	**2 490,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	824,33 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 331,41 Kč/m^2
Medián	2 463,90 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	3 895,35 Kč/m^2

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	68/1	985	2 463,90		2 426 946
zastavěná plocha a nádvoří	68/2	652	2 463,90		1 606 466
zastavěná plocha a nádvoří	68/3	566	2 463,90		1 394 570
Celková výměra pozemků		**2 203**	**Hodnota pozemků celkem**		**5 427 982**

1.2. Pozemky stavební UP určené k zastavění Sj ve funkčním celku
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Prodej funkční cele stavebního pozemku 493 m2, p.č.: 39/1**
Lokalita: Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-1019/2026-507
Podání: 30. 3. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 230 950 Kč
Druh pozemku: Zahrada Číslo parcely: 39/1
Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 493 m2 LV parcely na KN: 256
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj
PARCELA: 24/2 (zahrada), kú: Horní Ročov 197 m2 468Kč/m2
PARCELA: 39/1 (zahrada), kú: Horní Ročov 493 m2 468Kč/m2



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
230 950	493	468,46	1,00	**468,46**

Název: **Prodej funkční cele stavebního pozemku 30 m2, p.č.: 797**
Lokalita: Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-402/2026-507
Podání: 5. 2. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 7 710 Kč
Druh pozemku: Ostatní plochy
Číslo parcely: 797 Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 30 m2
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
7 710	30	257,00	1,00	**257,00**

Název: **Prodej funkční cele stavebního pozemku 89 m2, p.č.: 86/81**
Lokalita: Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-3573/2025-507
Podání: 27. 11. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 89 150 Kč
Druh pozemku: Zahrada
Číslo parcely: 86/81Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 281 m2 LV parcely na KN: 419
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
89 150	281	317,26	1,00	**317,26**

Minimální jednotková porovnávací cena	257,00 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	347,57 Kč/m^2
Medián	317,26 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	468,46 Kč/m^2

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	493	220	317,26		69 797
ostatní plocha - zeleň	494	75	317,26		23 795
zahrada	496/2	157	317,26		49 810
vodní plocha část 235 m2ze 442m2	757/1	235	317,26		74 556
Celková výměra pozemků		**687**	**Hodnota pozemků celkem**		**217 958**

Pozemky stavební UP určené k zastavění Ri

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky stavební UP určené k zastavění Ri

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Prodej stavebního pozemku 530 m2, p.č.: st. 212**
Lokalita: Ročov 166, Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-3573/2025-507
Podání: 27. 11. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 1 277 430 Kč
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 212 Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 530 m2 LV parcely na KN: 419
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
1 277 430	530	2 410,25	1,00	**2 410,25**

Název: **Prodej stavebního pozemku 608 m2, p.č.: st. 148**
Lokalita: Ročov 89, Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-1019/2026-507
Podání: 30. 3. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 1 743 590 Kč
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 148 Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 608 m2 LV parcely na KN: 256
Způsob využití: rodinný dům Počet podlaží: 1
Podlahová plocha (odhad): 94 m2 Zastavěná plocha: 144 m2
Způsob vytápění: Centr. v budově LV stavby (KN): 256
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj
PARCELA: st.148 (zast. plocha a nádv.), kú: Horní Ročov 608 m2
PARCELA: 24/2 (zahrada), kú: Horní Ročov 197 m2
PARCELA: 39/1 (zahrada), kú: Horní Ročov 493 m2



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 743 590	608	2 867,75	1,00	**2 867,75**

Název: **Prodej stavebního pozemku 690 m2, p.č.: st. 177**
Lokalita: Ročov 132, Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-3836/2025-507
Podání: 17. 12. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 2 687 790 Kč
Číslo parcely: st. 177 Výměra parcely: 690 m2
LV parcely na KN: 106
Způsob využití: rodinný dům
Počet podlaží: 1 Podlahová plocha (odhad): 58 m2
Zastavěná plocha: 88 m2 LV stavby (KN): 106
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj
PARCELA: st.177 (zast. plocha a nádv.), kú: Horní Ročov 690 m2



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 687 790	690	3 895,35	1,00	**3 895,35**

Název: **Prodej stavebního pozemku 375 m2, p.č.: st. 207**
Lokalita: Ročov 162, Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-402/2026-507
Podání: 5. 2. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 914 180 Kč
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 207 Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 375 m2 LV parcely na KN: 274
Informace o stavbě na parcele:
Způsob využití: rodinný dům
Počet podlaží: 1 Podlahová plocha (odhad): 57 m2
Zastavěná plocha: 87 m2 LV stavby (KN): 274

Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj
PARCELA: st.207 (zast. plocha a nádv.), kú: Horní Ročov 375 m2
PARCELA: 86/77 (zahrada), kú: Horní Ročov 479 m2
PARCELA: 797 (ostatní plochy), kú: Horní Ročov 30 m2



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
914 180	375	2 437,81	1,00	**2 437,81**

Název: **Prodej stavebního pozemku 299 m2, p.č.: st. 136**
Lokalita: Ročov 95, Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-549/2026-507
Podání: 18. 2. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 440 500 Kč
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 136 Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 299 m2 LV parcely na KN: 254
Informace o stavbě na parcele:
Konstrukce: Cihla, smíšené.Dokončení stavby: 1919
Způsob využití: rodinný dům
Počet podlaží: 2 Podlahová plocha : 270 m2
Zastavěná plocha: 124 m2
Způsob vytápění: Jiné LV stavby (KN): 254
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj
PARCELA: st.136 (zast. plocha a nádv.), kú: Horní Ročov 299 m2



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
440 500	299	1 473,24	1,00	**1 473,24**

Název: **Prodej stavebního pozemku 111 m2, p.č.: st. 237**
Lokalita: Ročov 189, Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-569/2026-507
Podání: 19. 2. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 489 650 Kč
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 237Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 594 m2 LV parcely na KN: 8
Informace o stavbě na parcele:
Konstrukce: Cihla, smíšené.Dokončení stavby: 1970
Způsob využití: rodinný dům
Počet podlaží: 1Podlahová plocha (odhad): 73 m2
Zastavěná plocha: 111 m2 Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Centr. v budově
LV stavby (KN): 8
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj
PARCELA: st.237 (zast. plocha a nádv.), kú: Horní Ročov 594 m2
PARCELA: 101/56 (zahrada), kú: Horní Ročov 509 m2

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
489 650	594	824,33	1,00	**824,33**

Název: **Prodej stavebního pozemku 20 m2, p.č.: 86/347**
Lokalita: Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-3272/2025-507
Podání: 31. 10. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 49 800 Kč
Druh pozemku: Orná půda k zastavění
Číslo parcely: 86/347 Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 20 m2 LV parcely na KN: 756
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]

49 800	20	2 490,00	1,00	**2 490,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	824,33 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 342,68 Kč/m^2
Medián	2 437,81 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	3 895,35 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a nádvoří	72	660	2 437,81		1 608 955
zastavěná plocha a nádvoří	73	236	2 437,81		575 323
zastavěná plocha a nádvoří	96	194	2 437,81		472 935
Celková výměra pozemků		**1 090**	**Hodnota pozemků celkem**		**2 657 213**

1.2. Pozemky stavební UP určené k zastavění Ri ve funkčním celku
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Prodej zahrady ve funkčním celku se stavebním pozemkem 197 m2, p.č.: 24/2**
Lokalita: Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-1019/2026-507
Podání: 30. 3. 2026
Informace o parcele:Cena parcely (rozpočet): 92 280 Kč
Druh pozemku: Zahrada
Číslo parcely: 24/2 Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 197 m2 LV parcely na KN: 256
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K$_C$**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
92 280	197	468,43	1,00	**468,43**

Název: **Prodej zahrady ve funkčním celku se stavebním pozemkem 493 m2, p.č.: 39/1**

Lokalita: Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-1019/2026-507
Podání: 30. 3. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 230 950 Kč
Druh pozemku: Zahrada
Číslo parcely: 39/1
Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 493 m2LV parcely na KN: 256
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
230 950	493	468,46	1,00	**468,46**

Název: **Prodej ostatní plochy 30 m2, p.č.: 797**
Lokalita: Ročov 166, Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-402/2026-507
Podání: 5. 2. 2026
Informace o parcele:Cena parcely (rozpočet): 7 710 Kč
Druh pozemku: Ostatní plochy
Číslo parcely: 797Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 30 m2Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
7 710	30	257,00	1,00	**257,00**

Název: **Prodej ostatní plochy 89 m2, p.č.: 793**
Lokalita: Ročov 166, Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj

Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-3573/2025-507
Podání: 27. 11. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 17 970 Kč
Druh pozemku: Ostatní plochy
Číslo parcely: 793 Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 89 m2
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **Kc**	Upravená JC. [Kč/m^2]
17 970	89	201,91	1,00	**201,91**

Minimální jednotková porovnávací cena	201,91 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	348,95 Kč/m^2
Medián	362,72 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	468,46 Kč/m^2

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	725/2	349	362,72		126 588
trvalý travní porost	492	2 080	362,72		754 447
zahrada	486/2	194	362,72		70 367
trvalý travní porost	486/3	3 886	362,72		1 409 510
Celková výměra pozemků		**6 509**	**Hodnota pozemků celkem**		**2 360 912**

Pozemky v UP určené k využití W1

zvyšování retenčních schopností území

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky stavební UP určené k využití W1

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Prodej pozemku ostatní plochy 442 m2, p.č.: 90/24**
Lokalita: Vinařice, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-1195/2026-507

Podání: 15. 4. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 23 240 Kč
Druh pozemku: Ostatní plochy Číslo parcely: 90/24
Katastrální území: Divice (782301)
Výměra parcely: 442 m2 LV parcely na KN: 243
Část obce: Divice (182303)
Obec: Vinařice (566918)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
23 240	442	52,58	1,00	**52,58**

Název: **Prodej pozemku ostatní plochy 793 m2, p.č.: 731/1**
Lokalita: Zbrašín, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-1772/2026-507
Podání: 3. 6. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 127 040 Kč
Druh pozemku: Ostatní plochy Číslo parcely: 731/1
Katastrální území: Zbrašín (791920)
Výměra parcely: 793 m2 LV parcely na KN: 432
Část obce: Zbrašín (191922)
Obec: Zbrašín (566977)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
127 040	793	160,20	1,00	**160,20**

Název: **Prodej pozemku ostatní plochy 83 m2, p.č.: 499/3**
Lokalita: Domoušice, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-615/2026-507

Podání: 24. 2. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 15 760 Kč
Druh pozemku: Ostatní plochy Číslo parcely: 499/3
Katastrální území: Solopysky u Loun (752436)
Výměra parcely: 83 m2 LV parcely na KN: 263
Část obce: Solopysky (152439)
Obec: Domoušice (566152)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
15 760	83	189,88	1,00	**189,88**

Název: **Prodej pozemku travní porost 2038 m2, p.č.: 499/3**
Lokalita: Řevničov, okr. Rakovník, Středočeský kraj
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-2261/2026-212
Podání: 20. 5. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 243 560 Kč
Druh pozemku: Travní porost
Číslo parcely: 4440 Katastrální území: Řevničov (745383)
Výměra parcely: 2038 m2
LV parcely na KN: 179
Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT
Info (Obecné):
Část obce: Řevničov (145386)
Obec: Řevničov (542351)
Okres: Rakovník
Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
243 560	2 038	119,51	1,00	**119,51**

Název:	**Prodej pozemku ostatní plochy 302 m2, p.č.: 666/2**
Lokalita:	Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis:	Informace o transakci:Řízení (KN): V-270/2026-507 Podání: 26. 1. 2026 Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 8 380 Kč Druh pozemku: Ostatní plochy Číslo parcely: 666/2 Katastrální území: Horní Ročov (740250) Výměra parcely: 302 m2 LV parcely na KN: 502 Část obce: Ročov (140252) Obec: Ročov (566667) Okres: Louny Kraj: Ústecký kraj



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
8 380	302	27,75	1,00	**27,75**

Minimální jednotková porovnávací cena	27,75 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	109,98 Kč/m^2
Medián	119,51 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	189,88 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
vodní plocha	490	5 873	106,39		624 828
trvalý travní porost	486/6	1 740	119,00		207 060
vodní plocha	756/8	51	106,39		5 426
vodní plocha	757/2	39	106,39		4 149
Celková výměra pozemků		**7 703**	**Hodnota pozemků celkem**		**841 463**

Pozemky v UP určené k využití zahrady

plocha zeleně

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky stavební UP určené k využití Plochy zeleně

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Prodej pozemku travní porost 2038 m2, p.č.: 499/3**
Lokalita:	Řevničov, okr. Rakovník, Středočeský kraj

Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-2261/2026-212
Podání: 20. 5. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 243 560 Kč
Druh pozemku: Travní porost
Číslo parcely: 4440 Katastrální území: Řevničov (745383)
Výměra parcely: 2038 m2
LV parcely na KN: 179
Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT
Info (Obecné):
Část obce: Řevničov (145386)
Obec: Řevničov (542351)
Okres: Rakovník
Kraj: Středočeský kraj

Koeficienty:
úvaha zpracovatele ocenění - oceňované pozemky jsou určené jako plochy zeleně doporučené rozpětí 0,5až1,5 0,75



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
243 560	2 038	119,51	0,75	**89,63**

Název: **Prodej pozemku ostatní plochy 793 m2, p.č.: 731/1**
Lokalita: Zbrašín , okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-1772/2026-507
Podání: 3. 6. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 127 040 Kč
Druh pozemku: Ostatní plochy Číslo parcely:731/1
Katastrální území: Zbrašín (791920)
Výměra parcely: 793 m2 LV parcely na KN: 432
Část obce: Zbrašín (191922)
Obec: Zbrašín (566977)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj

Koeficienty:
úvaha zpracovatele ocenění - oceňované pozemky jsou určené jako plochy zeleně doporučené rozpětí 0,5až1,5 0,70



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
127 040	793	160,20	0,70	**112,14**

Název: **Prodej pozemku zahrada 509 m2, p.č.: 101/56**
Lokalita: Ročov, okr. Louny, Ústecký kraj
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-569/2026-507
Podání: 19. 2. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 68 540 Kč
Druh pozemku: Zahrada Číslo parcely: 101/56
Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 509 m2 LV parcely na KN: 8
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj

Koeficienty:
úvaha zpracovatele ocenění - oceňované pozemky jsou určené jako plochy zeleně doporučené rozpětí 0,5až1,5 0,70



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
68 540	509	134,66	0,70	**94,26**

Minimální jednotková porovnávací cena	89,63 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	98,68 Kč/m^2
Medián	94,26 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	112,14 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
ostatní plocha	495/1	452	94,26		42 606
ostatní plocha	496/1	2 049	94,26		193 139
zahrada	491	108	94,26		10 180
vodní plocha 207m25 část z 442m2	757/1	207	94,26		19 512
Celková výměra pozemků		**2 816**	**Hodnota pozemků celkem**		**265 437**

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp. 71 na pp 68/1

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
INP	13,50*15,90-5,15*7,0 =	178,60	2,85 m
IINP	8,25*15,75+5,15*7,0+1,5*5,15+1,25*5,20 =	180,21	3,05 m
IIINP podkroví včetně zastřešení	12,55*8,25+6,90*6,80 =	150,46	3,40 m
		509,27 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	INP	(13,50*15,90-5,15*7,0)*(2,85+0,1) =	526,87
NP	IINP	(8,25*15,75+5,15*7,0)*3,05+(1,5*5,15+1,25*5,20) *1,0 =	520,49
Z	IIINP podkroví včetně zastřešení	(1/2)*4,45*9,10*(13,50-8,25/2) + (1/2)*4,45*8,25*(15,90-9,10/2) - (1/3)*(8,25*6,10)*(1/2)*4,45 - (1/3)*(9,10*0,00)*(1/2)*4,45 =	360,84
Obestavěný prostor - celkem:			**1 408,20 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné bez izolace
2. Zdivo	smíšené zdivo
3. Stropy	nad INP klenbové
3. Stropy	nad IINP s rovným podhledem
4. Střecha	střecha valbová
5. Krytina	betonová taška novodobá
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z CU
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické
11. Schody	železobetonové, keramická dlažba do INP
11. Schody	dřevěné bez podstupnic do IINP
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová nebo euro
14. Podlahy obytných místností	PVC nebo dlažba
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	chybí
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová nefunkční
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	bojler nefunkční
21. Instalace plynu	propan - butan

22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	plynová varná deska
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, 2xvana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	10 410 Kč/m^3
Množství	1 408,20 m^3
Reprodukční cena	14 659 362 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	7,10	1 040 815	1 040 815	7,29
2. Zdivo	22,30	3 269 038	3 269 038	22,92
3. Stropy	8,40	615 693	615 693	4,31
3. Stropy	8,40	615 693	675 797	4,74
4. Střecha	5,20	762 287	837 050	5,87
5. Krytina	3,20	469 100	516 010	3,62
6. Klempířské konstrukce	0,80	117 275	213 441	1,50
7. Vnitřní omítky	6,20	908 880	998 303	7,00
8. Fasádní omítky	3,10	454 440	499 884	3,51
9. Vnější obklady	0,40	58 637	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	337 165	370 882	2,60
11. Schody	2,40	175 912	193 504	1,36
11. Schody	2,40	175 912	193 504	1,36
12. Dveře	3,30	483 759	532 135	3,73
13. Okna	5,20	762 287	837 050	5,87
14. Podlahy obytných místností	2,20	322 506	354 757	2,49
15. Podlahy ostatních místností	1,10	161 253	177 378	1,24
16. Vytápění	4,40	645 012	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,10	601 034	661 137	4,64
18. Bleskosvod	0,60	87 956	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	439 781	483 759	3,39
20. Zdroj teplé vody	1,80	263 869	290 255	2,04
21. Instalace plynu	0,50	73 297	80 626	0,57
22. Kanalizace	2,80	410 462	451 508	3,17
23. Vybavení kuchyně	0,50	73 297	80 626	0,57
24. Vnitřní vybavení	5,10	747 627	820 924	5,76
25. Záchod	0,40	58 637	64 501	0,45
26. Ostatní	3,60	527 737	0	0,00
Upravená reprodukční cena			14 258 576 Kč	
Množství			1 408,20 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		10 125 Kč/m^3	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP	Část	UP	PP	Stáří	Živ.	Opotř.	Opotř. z

		[%]	[%]	[%]	[%]	části	celku
1. Základy	X	7,29	100,00	7,29	7,29	70,00	5,1030
2. Zdivo	X	22,92	100,00	22,92	22,92	80,00	18,3360
3. Stropy	X	4,31	100,00	4,31	4,31	85,00	3,6635
3. Stropy	S	4,74	100,00	4,74	4,74	75,00	3,5550
4. Střecha	S	5,87	100,00	5,87	5,87	80,00	4,6960
5. Krytina	S	3,62	100,00	3,62	3,62	70,00	2,5340
6. Klempířské konstrukce	X	1,50	100,00	1,50	1,50	50,00	0,7500
7. Vnitřní omítky	S	7,00	100,00	7,00	7,00	75,00	5,2500
8. Fasádní omítky	S	3,51	100,00	3,51	3,51	75,00	2,6325
10. Vnitřní obklady	S	2,60	100,00	2,60	2,60	85,00	2,2100
11. Schody	S	1,36	100,00	1,36	1,36	85,00	1,1560
11. Schody	S	1,36	100,00	1,36	1,36	60,00	0,8160
12. Dveře	S	3,73	100,00	3,73	3,73	75,00	2,7975
13. Okna	S	5,87	100,00	5,87	5,87	70,00	4,1090
14. Podlahy obytných místností	S	2,49	100,00	2,49	2,49	80,00	1,9920
15. Podlahy ostatních místností	S	1,24	100,00	1,24	1,24	80,00	0,9920
17. Elektroinstalace	S	4,64	100,00	4,64	4,64	80,00	3,7120
19. Rozvod vody	S	3,39	100,00	3,39	3,39	80,00	2,7120
20. Zdroj teplé vody	S	2,04	100,00	2,04	2,04	99,00	2,0196
21. Instalace plynu	S	0,57	100,00	0,57	0,57	85,00	0,4845
22. Kanalizace	S	3,17	100,00	3,17	3,17	85,00	2,6945
23. Vybavení kuchyně	S	0,57	100,00	0,57	0,57	85,00	0,4845
24. Vnitřní vybavení	S	5,76	100,00	5,76	5,76	90,00	5,1840
25. Záchod	S	0,45	100,00	0,45	0,45	90,00	0,4050
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:		78,3000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	180
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 408,20
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	10 125
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	10 125
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	14 258 025
Opotřebení	%	78,30
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**3 093 991**

1.2. Zemědělské stavení - hospodářská budova postavena na pp 68/3

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
vrchní stavba INP	43,40*7,30 =	316,82	3,30 m
vrchní stavba IINP včetně zastřešení	43,40*7,30 =	316,82	3,25 m
zastřešení		316,82	2,40 m
		950,46 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	vrchní stavba INP	(43,40*7,30)*(3,30+0,1) =	1 077,19
NP	vrchní stavba IINP	(43,40*7,30)*(3,25) =	
	včetně zastřešení		1 029,67
Z	zastřešení	(1/6)*7,30*2,40*(3*43,40-7,70) =	357,70
Obestavěný prostor - celkem:			**2 464,56 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo
3. Stropy	keramické
4. Krov, střecha	krov dřevěný, střecha půlvalbová
5. Krytiny střech	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí
8. Úprava vnějších povrchů	chybí
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	dřevěné vnější
11. Dveře	svlakové
12. Vrata	dřevěná svlaková
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	betonová
14. Povrchy podlah	chybí
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí

Jednotková cena	3 990 Kč/m^3
Množství	2 464,56 m^3
Reprodukční cena	9 833 594 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	12,30	1 209 532	1 543 874	15,70
2. Svislé konstrukce	29,80	2 930 411	3 740 699	38,04
3. Stropy	9,10	894 857	1 142 664	11,62
4. Krov, střecha	11,20	1 101 363	1 405 221	14,29
5. Krytiny střech	2,80	275 341	351 059	3,57
6. Klempířské konstrukce	0,70	68 835	87 519	0,89

7. Úprava vnitřních povrchů	6,00	590 016	0	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	314 675	0	0,00
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,70	68 835	87 519	0,89
11. Dveře	2,10	206 505	263 540	2,68
12. Vrata	2,40	236 006	300 908	3,06
13. Okna	4,40	432 678	0	0,00
14. Povrchy podlah	4,90	240 923	307 791	3,13
14. Povrchy podlah	4,90	240 923	0	0,00
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	4,80	472 013	602 799	6,13
17. Bleskosvod	0,40	39 334	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	511 347	0	0,00
Upravená reprodukční cena			9 833 594 Kč	
Množství			2 464,56 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 990 Kč/m^3	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	15,70	100,00	15,70	15,70			70,00	10,9900
2. Svislé konstrukce	S	38,04	100,00	38,04	38,04			80,00	30,4320
3. Stropy	S	11,62	100,00	11,62	11,62			80,00	9,2960
4. Krov, střecha	S	14,29	100,00	14,29	14,29			75,00	10,7175
5. Krytiny střech	S	3,57	100,00	3,57	3,57			70,00	2,4990
6. Klempířské konstrukce	S	0,89	100,00	0,89	0,89			40,00	0,3560
10. Schody	S	0,89	100,00	0,89	0,89			85,00	0,7565
11. Dveře	S	2,68	100,00	2,68	2,68			80,00	2,1440
12. Vrata	S	3,06	100,00	3,06	3,06			85,00	2,6010
14. Povrchy podlah	S	3,13	100,00	3,13	3,13			85,00	2,6605
16. Elektroinstalace	S	6,13	100,00	6,13	6,13			85,00	5,2105
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:				77,7000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	317
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	2 464,56
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	3 990
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	3 990
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 833 594
Opotřebení	%	77,70
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**2 192 892**

1.3. Budova - živočišná produkce - chlév na pp 68/3

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
vrchní stavba	17,50*4,30 =	75,25	4,65 m
zastřešení		75,25	1,95 m
		150,50 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	vrchní stavba	(17,50*4,30)*(4,65+0,1) =	357,44
Z	zastřešení	(75,25)*(1,95/2) =	73,37
Obestavěný prostor - celkem:			**430,81 m^3**

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

Jednotková cena	3 990 Kč/m^3
Množství	430,81 m^3
Reprodukční cena	1 718 932 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	10,80	185 645	92 823	8,75
2. Svislé konstrukce	25,60	440 047	220 024	20,74
3. Stropy	11,70	201 115	287 062	27,06
4. Krov, střecha	6,90	118 606	169 143	15,94
5. Krytiny střech	2,80	48 130	48 130	4,54
6. Klempířské konstrukce	0,70	12 033	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	4,40	75 633	107 949	10,17
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	53 287	0	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	2,30	39 535	39 535	3,73
11. Dveře	2,40	41 254	41 254	3,89
12. Vrata	1,80	30 941	0	0,00
13. Okna	4,30	73 914	0	0,00
14. Povrchy podlah	3,20	55 006	55 006	5,18
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	7,00	120 325	0	0,00
17. Bleskosvod	0,30	5 157	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	2,40	41 254	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	2,30	39 535	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,40	6 876	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,30	39 535	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,30	91 103	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 060 926 Kč	
Množství			430,81 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		2 463 Kč/m^3	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	X	8,75	100,00	8,75	8,75			80,00	7,0000
2. Svislé konstrukce	X	20,74	100,00	20,74	20,74			85,00	17,6290
3. Stropy	S	27,06	100,00	27,06	27,06			85,00	23,0010
4. Krov, střecha	S	15,94	100,00	15,94	15,94			85,00	13,5490
5. Krytiny střech	X	4,54	100,00	4,54	4,54			80,00	3,6320
7. Úprava vnitřních povrchů	S	10,17	100,00	10,17	10,17			85,00	8,6445
10. Schody	X	3,73	100,00	3,73	3,73			90,00	3,3570
11. Dveře	X	3,89	100,00	3,89	3,89			80,00	3,1120
14. Povrchy podlah	X	5,18	100,00	5,18	5,18			85,00	4,4030
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:				84,3000

Ocenění

Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	75
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	430,81
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	2 463
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	2 463
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 061 085
Opotřebení	%	84,30
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**166 590**

1.4. Stodola s dílnou na pp 68/2

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
INP vrchní stavba	11,95*25,10 =	299,95	4,70 m
zastřešení		299,95	5,80 m
		599,90 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	INP vrchní stavba	(11,95*25,10)*(4,70+0,1) =	1 439,74
Z	zastřešení	(299,95)*(5,80/2) =	869,86
Obestavěný prostor - celkem:			**2 309,60 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	založení bez izolace
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo
3. Stropy	chybí
3. Stropy	rovné nebo klenbové
4. Krov, střecha	střecha sedlová
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí
8. Úprava vnějších povrchů	chybí
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	kovový rám s drátěnou výplní
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	betonová
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí

23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí

Jednotková cena	3 990 Kč/m^3
Množství	2 309,60 m^3
Reprodukční cena	9 215 304 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	12,30	1 133 482	1 602 541	17,39
2. Svislé konstrukce	29,80	2 746 161	3 883 329	42,14
3. Stropy	9,10	670 874	0	0,00
3. Stropy	9,10	167 719	236 833	2,57
4. Krov, střecha	11,20	1 032 114	1 459 704	15,84
5. Krytiny střech	2,80	258 029	364 926	3,96
6. Klempířské konstrukce	0,70	64 507	91 232	0,99
7. Úprava vnitřních povrchů	6,00	552 918	0	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	294 890	0	0,00
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,70	64 507	0	0,00
11. Dveře	2,10	193 521	0	0,00
12. Vrata	2,40	221 167	312 399	3,39
13. Okna	4,40	405 473	0	0,00
14. Povrchy podlah	4,90	451 550	638 621	6,93
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	4,80	442 335	625 719	6,79
17. Bleskosvod	0,40	36 861	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	479 196	0	0,00
Upravená reprodukční cena			9 215 304 Kč	
Množství			2 309,60 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 990 Kč/m^3	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	17,39	100,00	17,39	17,39			80,00	13,9120
2. Svislé konstrukce	S	42,14	100,00	42,14	42,14			85,00	35,8190
3. Stropy	S	2,57	100,00	2,57	2,57			80,00	2,0560

4. Krov, střecha	S	15,84	100,00	15,84	15,84	80,00	12,6720
5. Krytiny střech	S	3,96	100,00	3,96	3,96	75,00	2,9700
6. Klempířské konstrukce	S	0,99	100,00	0,99	0,99	85,00	0,8415
12. Vrata	S	3,39	100,00	3,39	3,39	90,00	3,0510
14. Povrchy podlah	S	6,93	100,00	6,93	6,93	85,00	5,8905
16. Elektroinstalace	S	6,79	100,00	6,79	6,79	90,00	6,1110
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:		83,3000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	300
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	2 309,60
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	3 990
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	3 990
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 215 304
Opotřebení	%	83,30
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 538 956**

1.5. Mlýn na pp 68/1

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
INP vrchní stavba	12,85*9,1 =	116,94	3,25 m
IINP		116,94	3,70 m
IIINP		116,94	3,65 m
zastřešení		116,94	2,65 m
		467,76 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	INP vrchní stavba	(12,85*9,1)*(3,25+0,1) =	391,73
NP	IINP	(116,94)*(3,70) =	432,68
NP	IIINP	(116,94)*(3,65) =	426,83
Z	zastřešení	(116,94)*(2,65/2) =	154,95
Obestavěný prostor - celkem:			**1 406,19 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy vč. zemních prací	založení bez izolace proti zemní vlhkosti
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo
3. Stropy	dřevěné
4. Krov, střecha	střecha sedlová
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	chybí
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	dřevěné
11. Dveře	chybí

12. Vrata	chybí
13. Okna	jednoduchá
14. Povrchy podlah	prkna
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	10 720 Kč/m^3
Množství	1 406,19 m^3
Reprodukční cena	15 074 357 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,30	1 251 172	1 703 402	11,30
2. Svislé konstrukce	21,40	3 225 912	4 395 683	29,16
3. Stropy	11,30	1 703 402	2 321 451	15,40
4. Krov, střecha	6,20	934 610	1 273 783	8,45
5. Krytiny střech	2,20	331 636	452 231	3,00
6. Klempířské konstrukce	0,60	90 446	123 610	0,82
7. Úprava vnitřních povrchů	5,80	874 313	1 190 874	7,90
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	482 379	0	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	0,80	120 595	0	0,00
10. Schody	3,10	467 305	636 138	4,22
11. Dveře	3,20	482 379	0	0,00
12. Vrata	0,30	45 223	0	0,00
13. Okna	5,20	783 867	1 067 264	7,08
14. Povrchy podlah	2,90	437 156	595 437	3,95
15. Vytápění	3,80	572 826	0	0,00
16. Elektroinstalace	6,40	964 759	1 314 484	8,72
17. Bleskosvod	0,30	45 223	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	2,20	331 636	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	2,00	301 487	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	256 264	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,90	437 156	0	0,00
24. Výtahy	1,00	150 744	0	0,00
25. Ostatní	5,20	783 867	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		15 074 357 Kč
Množství		1 406,19 m^3
Základní upravená jedn. cena	(JC)	10 720 Kč/m^3

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100,00	11,30	11,30			80,00	9,0400
2. Svislé konstrukce	S	29,16	100,00	29,16	29,16			85,00	24,7860
3. Stropy	S	15,40	100,00	15,40	15,40			95,00	14,6300
4. Krov, střecha	S	8,45	100,00	8,45	8,45			80,00	6,7600
5. Krytiny střech	S	3,00	100,00	3,00	3,00			80,00	2,4000
6. Klempířské konstrukce	S	0,82	100,00	0,82	0,82			85,00	0,6970
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,90	100,00	7,90	7,90			90,00	7,1100
10. Schody	S	4,22	100,00	4,22	4,22			95,00	4,0090
13. Okna	S	7,08	100,00	7,08	7,08			80,00	5,6640
14. Povrchy podlah	S	3,95	100,00	3,95	3,95			90,00	3,5550
16. Elektroinstalace	S	8,72	100,00	8,72	8,72			90,00	7,8480
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:				86,5000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	117
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 406,19
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	10 720
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	10 720
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	15 074 357
Opotřebení	%	86,50
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**2 035 038**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %
Stanovená cena staveb **3 093 991,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		3 093 991,00
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná	**=**	**108 289,69 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům čp. 71 na pp 68/1	1 075 406,- Kč
2. Zemědělské stavení - hospodářská budova postavena na pp 68/3	1 121 729,- Kč
3. Budova - živočišná produkce - chlév na pp 68/3	160 631,- Kč
4. Stodola s dílnou na pp 68/2	449 242,- Kč
5. Mlýn na pp 68/1	435 894,- Kč
6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	37 639,- Kč
7. Pozemky dle LV 100	7 952 686,- Kč
Cena - celkem:	**11 233 227,- Kč**
Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem:	**11 233 230,- Kč**
Cena zjištěná - celkem:	**11 233 230,- Kč**

slovy: Jedenáct milionů dvě stě třicet tři tisíc dvě stě třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 11 233 230 Kč

slovy: Jedenáct milionů dvě stě třicet tři tisíc dvě stě třicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Pozemky stavební UP určené k zastavění Sj

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky stavební UP určené k zastavění Sj	5 427 982,- Kč
1.2. Pozemky stavební UP určené k zastavění Sj ve funkčním celku	217 958,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	**5 645 940,- Kč**

Pozemky stavební UP určené k zastavění Ri

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky stavební UP určené k zastavění Ri	2 657 213,- Kč
1.2. Pozemky stavební UP určené k zastavění Ri ve funkčním celku	2 360 912,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	**5 018 125,- Kč**

Pozemky v UP určené k využití W1

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky stavební UP určené k využití W1	841 463,- Kč

Pozemky v UP určené k využití zahrady

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky stavební UP určené k využití Plochy zeleně	265 437,- Kč

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům čp. 71 na pp 68/1	3 093 991,- Kč
1.2. Zemědělské stavení - hospodářská budova postavena na pp 68/3	2 192 892,- Kč
1.3. Budova - živočišná produkce - chlév na pp 68/3	166 590,- Kč
1.4. Stodola s dílnou na pp 68/2	1 538 956,- Kč
1.5. Mlýn na pp 68/1	2 035 038,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	**9 027 467,- Kč**
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	108 290,- Kč

Věcná hodnota	**20 906 722 Kč**
z toho hodnota pozemku	11 770 965 Kč

Tržní hodnota	**20 900 000 Kč**
slovy: Dvacet milionů devět set tisíc Kč	

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určit obvyklou cenu (tržní hodnotu) veškerých nemovitých věcí dle LV 100 podle stavu ke dni místního šetření, katastrální území Horní Ročov, obec Ročov, okr. Louny.

5.2. Účel znaleckého posudku

Určit obvyklou cenu (popřípadě tržní hodnotu) podle stavu k 15.9.2026 dni místního šetření.

Tržní hodnota	**20 900 000 Kč**
slovy: Dvacet milionů devět set tisíc Kč	

Obvyklou cenu ve smyslu § 2, odst. 2 zákona v daném případě není možné určit z již prodaných nemovitých věcí, neboť tyto v dané lokalitě nebyly v dostatečném počtu sjednané a odhad by byl nepřezkoumatelný. Ocenění provedeno ve smyslu § 2, odst. 3 tržní hodnotou. (věcná hodnota) vypočtena nákladovým způsobem, RTS (THU) a sazby za OP zjištěny z Českých stavebních standardů – Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2026.

Obvyklou hodnotu lze v daném případě určit porovnávacím způsobem jen u pozemků, které jsou porovnávané ve smyslu § 2, odst. 2 zákona s více než 3. předměty již zobchodovanými.

Pro určení obvyklé hodnoty pozemku je použito nejméně 3. obdobných předmětů ocenění již sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů, tak jak zní definice obvyklé ceny, že obvyklá cena se určí ze **sjednaných cen porovnáním**.

Ve smyslu § 127a, občanského soudního řádu prohlašuji, že si jsem vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Posudek vypracován dne 2.10.2026

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor EKONOMIKA (36/1967 Sb.), odvětví ceny a odhady (36/1967 Sb.), specializaci nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 075328/2026.

Číslo posudku v evidenci znalce: 3591/23/2026

Byla sjednána smluvní odměna, znalečné a náhradu nákladů účtuji dle dokladu č. 23/2026

Zdeněk Myslík
K Trninám 610/20
16300 Praha 6
telefon: 602352186
e-mail: znalec@myslikz.cz
IČ 629 28 627