ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 076785/2026

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 50 tj, ocenění rodinného domu čp 205, který je součástí pozemku st 6, rodinného domu čp. 207, který je součástí pozemku č. 7/2, dále tři zemědělské stavby bez čísla popisného, které stojí na pozemcích jiného vlastníka podle stavu ke dni místního šetření, katastrální území Dolní 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: 3592/24/2026

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

Číslo jednací: 24/2026

TRŽNÍ HODNOTA	**6 200 000 Kč**

Počet stran: 40 a 12 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 23.9.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 5.10.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu (tržní hodnotu) veškerých nemovitých věcí dle LV 50 tj, ocenění rodinného domu čp 205, který je součástí pozemku st 6, rodinného domu čp. 207, který je součástí pozemku č. 7/2, dále tři zemědělské stavby bez čísla popisného, které stojí na pozemcích jiného vlastníka podle stavu ke dni místního šetření, katastrální území Dolní Ročov, obec Ročov, okr. Louny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určit obvyklou cenu (popřípadě tržní hodnotu) podle stavu k 23.9.2026 dni místního šetření.

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

Zadavatel posudku nesdělil žádné skutečnosti, které by měli vliv na závěr posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.9.2026 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. 50 Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny pro KÚ Dolní Ročov ze dne 21.9.2026
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 23.9.2026

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Metodika ocenění:

Pro zjištění skutečné technické hodnoty domu čp. 205 a 207, které splňují podmínku § 13 vyh. a jsou charakterizovány jako domy rodinné**,** je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení k věku a intenzitě užívání, dále jsou předmětem ocenění zemědělské stavby postavené na pozemku jiného vlastníka. Základem hodnoty je výpočet obestavěného prostoru.

Pro výpočet tržní hodnoty je dále použito podkladů RTS (THU) a sazby za OP zajištěny

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 st 9 a 7/2 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. Dolní Ročov
Adresa nemovité věci: Dolní Ročov 205 a 207, 439 67 Ročov

Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 50 podle stavu k 21.9.2026
IMR Resort s.r.o., IČ 01558471
č.p. 71, 43967 Ročov

Dokumentace a skutečnost

Jedná se o stavby zděné ze smíšeného zdiva, dle způsobu výstavby a technickým možnostem lze předpokládat výstavbu v 19.století kolem roku 1840. 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 a má se za to, že ke dni ocenění není schopna užívání k danému účelu bez závad. 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. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění. Zemědělské stavby navíc stojí na pozemku jiného vlastníka, přičemž jejich tržní hodnota na pozemku jiného vlastníka je nižší než tržní hodnota srovnatelné stavby, která stojí na vlastním pozemku. V realitní praxi se u takových objektů běžně uplatňuje srážka z ceny ve výši 20 % až 50 %

Místopis

Oceňované nemovitosti se nacházejí v KÚ Dolní Ročov, obec Ročov, okr Louny, přístup na pozemky je přímo z veřejné komunikace a napojeny 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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Celkový popis nemovité věci

N á l e z

Technický popis oceňovaných nemovitostí

Jedná se o rodinné domy čp. 205 a 207, které splňují podmínku § 13 vyhl.a jsou charakterizovány jako domy rodinné, které jsou součástí pozemku č. st. 6 a st 7/2 v katastru nemovitostí evidované jako zastavěné plochy a nádvoří, předmětem ocenění jsou dále vedlejší stavby charakteru zemědělských stavení postavené na pozemcích jiného vlastníka, katastrální území Dolní Ročov, obec Ročov, okr Louny.

Rodinný dům čp. 205

Patrový nepodsklepený se střechou sedlovou s možností využití podkroví k účelovému využití, ke dni ocenění jen nedělený půdní prostor. Obvodové konstrukce jsou tvořeny ze smíšeného zdiva s dozdívkou z cihel tradičního formátu, izolace proti zemní vlhkosti nejsou funkční, dřevěný krov - sedlová střecha, střešní krytina pálená tašková, klempířské konstrukce žlaby a svody z pozink plechu, vytápění el kotlem do radiátorů ke dni ocenění nefunkční, dveře plné nebo prosklené, okna špaletová, podlahy prkené, sociální zařízení umyvadlo, sprchový kout, WC ve značně poškozeném stavu, kuchyňská linka bez spotřebičů, atd. Objekt lze celkově hodnotit s prvky podstandardního 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.

Rodinný dům čp. 207

Patrový nepodsklepený se střechou sedlovou s možností využití podkroví k účelovému využití, ke dni ocenění jen nedělený půdní prostor. Obvodové konstrukce jsou tvořeny ze smíšeného zdiva, celkový stav lze hodnotit jako velmi špatný bez vybavení a jako hrubou stavbu před rekonstrukcí. 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

Hala – skladování a manipulace na pozemku č. 7/4 jiného vlastníka

Patrový se střechou sedlovou bez využitého prostoru v podkroví, jen nedělený půdní prostor. Obvodové konstrukce ze smíšeného zdiva, krytina pálená tašková, klempířské konstrukce žlaby a svody z pozink plechu, okna jednoduchá nebo chybějící, vrata svlaková, podlahy hrubé betonové, bez el. instalace atd. Objekt slouží ke skladování, 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.

Stodola na pozemku č. 7/1 jiného vlastníka

Přízemní, nepodsklepený objekt se střechou sedlovou bez možnosti využití podkroví - chybí strop jedná se o polodkrytou stavbu. Klempířské konstrukce chybí, krytina tašková, vrata a okna chybí, 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.

Hala – skladování a manipulace na pozemku č. 9 jiného vlastníika

Přízemní se střechou sedlovou bez možnosti využitého prostoru v podkroví, chybí strop. Obvodové konstrukce ze smíšeného zdiva, krytina pálená tašková, bez klempířských konstrukcí, bez oken, jen kovová vrata s výplní pletiva, podlahy hrubé betonové, bez el. instalace atd. Objekt slouží ke skladování, 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.

Pozemky

Stavební, jsou v katastru nemovitostí evidovány jako zastavěné plochy a nádvoří, katastrální území Dolní Ročov, okr Louny. Územním plánem určené k zastavění

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ Si – řadové patrové domy. Stavební čára musí být zachována viz popis v příloze

zastavěná plocha a nádvoří	st 6	447 m2
zastavěná plocha a nádvoří	st 7/2	328 m2

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
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: **Tržní hodnota stavby na pozemku jiného vlastníka je ve většině případů výrazně nižší** než tržní hodnota srovnatelné stavby, která stojí na vlastním pozemku. V realitní praxi se u takových objektů běžně uplatňuje **srážka z ceny ve výši 20 % až 50 %**

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

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 důn čp.205 na pozemku č. 6 zastavěná plocha
2. Rodinný důn čp.207 na pozemku st 7/2
3. Hospodářské stavení bez čp. postavené na pp 7/4 jiného vlastníka
4. Stodola na pp 7/1 pozemek jiného vlastníka
5. Hospodářské stavení bez čp. na pp 9 jiného vlastníka
6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
7. Pozemky č. 6 a 7/2 zastavěné plochy

Obsah ocenění na tržních principech

Pozemky stavební

1. Hodnota pozemků
1.1. Pozemky dle LV 50

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Rodinný důn čp.205 na pozemku č. 6 zastavěná plocha
1.2. Rodinný důn čp.207 na pozemku st 7/2
1.3. Hospodářské stavení bez čp. postavené na pp 7/4 jiného vlastníka
1.4. Stodola na pp 7/1 pozemek jiného vlastníka
1.5. Hospodářské stavení bez čp. na pp 9 jiného vlastníka
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:	Rodinný dům čp. 205 a 207, dále 3 zemědělské stavby
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Ročov 205 a 207 439 67 Ročov
LV:	50
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Ročov
Katastrální území:	Dolní 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/m²**

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 $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **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: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
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 $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,768}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,548**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,760**

1. Rodinný důn čp.205 na pozemku č. 6 zastavěná plocha

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:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
INP	18,00*(10,55+10,70)/2 =	191,25	3,80 m
IINP		191,25	4,50 m
zastřešení		191,25	4,10 m
		573,75 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	INP	(18,00*(10,55+10,70)/2)*(3,80+0,1) =	745,88
NP	IINP	(191,25)*(4,50) =	860,63
Z	zastřešení	(191,25)*(4,10) =	784,13
Obestavěný prostor - celkem:			**2 390,64 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 masivní	P	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	betonové nemo kamenné	P	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	prkenná bez povrchvé úpravy	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová nefunkční	P	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	elek. kotel nefunkční	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka bez spotřebičů	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, WC, sprcha	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	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
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	P	2,40	100	0,46	1,10
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	P	4,10	100	0,46	1,89
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	C	0,50	100	0,00	0,00
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					71,12
Koeficient vybavení K_4:					**0,7112**

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	4,60			75,00	3,4500
2. Zdivo	P	22,30	100,00	0,46	10,26	14,43			85,00	12,2655
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	11,81			85,00	10,0385
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,31			75,00	5,4825
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,50			80,00	3,6000
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	1,12			50,00	0,5600
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	8,72			80,00	6,9760
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,36			90,00	3,9240
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,23			80,00	2,5840
11. Schody	P	2,40	100,00	0,46	1,10	1,55			80,00	1,2400
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,64			85,00	3,9440
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,31			85,00	6,2135
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	3,09			85,00	2,6265
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,55			75,00	1,1625
17. Elektroinstalace	P	4,10	100,00	0,46	1,89	2,66			85,00	2,2610
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,22			85,00	3,5870

20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,53	95,00	2,4035
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,94	80,00	3,1520
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,70	80,00	0,5600
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	7,17	85,00	6,0945
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,56	85,00	0,4760
Opotřebení:								**82,6 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7112
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1720
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 564,40**
Plná cena: 2 390,64 m^3 * 3 564,40 Kč/m^3	=	**8 521 197,20 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 82,6 % /100)	*	0,174
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 482 688,30 Kč**
Koeficient pp	*	0,760
Cena stavby CS	=	**1 126 843,11 Kč**

Rodinný dům čp.205 na pozemku č. 6 zastavěná plocha – cena zjištěná = **1 126 843,11 Kč**

2. Rodinný dům čp.207 na pozemku st 7/2

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:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
INP	15,5*10,75 =	166,63	3,50 m
IINP	15,5*10,75 =	166,63	3,50 m
zastřešení		166,63	5,10 m
		499,89 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	INP	(15,5*10,75)*(3,50+0,1) =	599,85
NP	IINP	(15,5*10,75)*(3,50) =	583,19
Z	zastřešení	166,63*1,1+166,63*4,1/2 =	524,88
Obestavěný prostor - celkem:			**1 707,92 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	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	30
7. Vnitřní omítky	chybí	C	70
8. Fasádní omítky	vápenné omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	chybí	C	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	prkenná bez povrchvé úpravy	P	40
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	60
15. Podlahy ostatních místností	chybí	C	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	chybí	C	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plastové trubky poškozené	S	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	chybí	C	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chybí	C	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	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	30	1,00	1,86
7. Vnitřní omítky	C	6,20	70	0,00	0,00
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	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	C	3,30	100	0,00	0,00

13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	40	0,46	0,40
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	60	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	C	1,10	100	0,00	0,00
16. Vytápění	C	4,40	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,10	100	0,00	0,00
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	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	2,80	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	5,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,40	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					47,09
Koeficient vybavení K_4:					**0,4709**

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	6,94			80,00	5,5520
2. Zdivo	P	22,30	100,00	0,46	10,26	21,79			85,00	18,5215
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	17,84			85,00	15,1640
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	11,04			75,00	8,2800
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	6,80			85,00	5,7800
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	1,70			50,00	0,8500
7. Vnitřní omítky	S	6,20	30,00	1,00	1,86	3,95			85,00	3,3575
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	6,58			90,00	5,9220
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	5,10			90,00	4,5900
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	11,04			90,00	9,9360
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	40,00	0,46	0,40	0,85			95,00	0,8075
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	6,37			95,00	6,0515
Opotřebení:									**84,8 %**	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,4709
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2420
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**2 412,10**
Plná cena: 1 707,92 m^3 * 2 412,10 Kč/m^3	=	**4 119 673,80 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 84,8 % /100)	*	0,152
Nákladová cena stavby CS_N	=	**626 190,40 Kč**
Koeficient pp	*	0,760
Cena stavby CS	=	**475 904,70 Kč**
Rodinný dům čp.207 na pozemku st 7/2 - cena zjištěná	=	**475 904,70 Kč**

3. Hospodářské stavení bez čp. postavené na pp 7/4 jiného vlastníka

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 není součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
vrchní stavba	17,65*10,70	=	188,86
zastřešení	17,65*10,70	=	188,86

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
vrchní stavba	188,86 m^2	5,60 m	1 057,62
zastřešení	188,86 m^2	5,80 m	1 095,39
Součet	**377,72 m^2**		**2 153,01**

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 153,01 / 377,72 = 5,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 377,72 / 2 = 188,86 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	(17,65*10,70)*(5,60+0,1)	=	1 076,47 m^3
zastřešení	(17,65*10,70)*(5,80/2)	=	547,68 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	1 076,47 m^3
zastřešení	Z	547,68 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 624,15 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	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo	P	100
3. Stropy	klenbové	P	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	svlakové	P	100
12. Vrata	dřevěná	P	100

13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	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	S	6,00	100	1,00	6,00
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	C	0,70	100	0,00	0,00
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	P	4,90	100	0,46	2,25
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,80	100	1,00	4,80
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					53,38
Koeficient vybavení K_4:					**0,5338**

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	10,60		85,00	9,0100
2. Svislé konstrukce	P	29,80	100,00	0,46	13,71	25,68		90,00	23,1120
3. Stropy	P	9,10	100,00	0,46	4,19	7,85		85,00	6,6725
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	20,98		85,00	17,8330
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	5,25		85,00	4,4625
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,31		60,00	0,7860
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00	11,24		98,00	11,0152
11. Dveře	P	2,10	100,00	0,46	0,97	1,82		90,00	1,6380
12. Vrata	P	2,40	100,00	0,46	1,10	2,06		90,00	1,8540
14. Povrchy podlah	P	4,90	100,00	0,46	2,25	4,22		85,00	3,5870
16. Elektroinstalace	S	4,80	100,00	1,00	4,80	8,99		90,00	8,0910

Opotřebení:			**88,1 %**
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):		*	0,9549
Koeficient K_3 = 0,30+(2,80/PVP):		*	0,7912
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,5338
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]		=	**1 634,40**
Plná cena:	1 624,15 m^3 * 1 634,40 Kč/m^3	=	**2 654 510,80 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 88,1 % /100)		*	0,119
Nákladová cena stavby CS_N		=	**315 886,80 Kč**
Koeficient pp		*	0,548
Cena stavby CS		=	**173 105,97 Kč**
Hospodářské stavení bez čp.postavené na pp 7/4 jiného vlatníka - cena zjištěná		=	**173 105,97 Kč**

4. Stodola na pp 7/1 pozemek jiného vlastníka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
INP	7,05*12,25	=	86,36
zastřešení	86,36	=	86,36

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	86,36 m^2	3,35 m	289,31
zastřešení	86,36 m^2	6,05 m	522,48
Součet	**172,72 m^2**		**811,79**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	811,79 / 172,72	= 4,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	172,72 / 2	= 86,36 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
INP	(7,05*12,25)*(3,35+0,1)	=	297,95 m^3
zastřešení	(86,36)*(6,05/2)	=	261,24 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	297,95 m^3
zastřešení	Z	261,24 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		559,19 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	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	udusaná zem	S	100
15. Vytápění	chybí	C	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	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	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	6,00	100	0,46	2,76

2. Svislé konstrukce	P	18,80	100	0,46	8,65
3. Stropy	C	8,20	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,00	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					22,21
Koeficient vybavení K_4:					**0,2221**

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	6,00	100,00	0,46	2,76	12,42			80,00	9,9360
2. Svislé konstrukce	P	18,80	100,00	0,46	8,65	38,95			85,00	33,1075
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	23,86			85,00	20,2810
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	10,81			85,00	9,1885
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	13,96			85,00	11,8660
Opotřebení:										**84,4 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9964
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7468
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,2221
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1720
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**846,70**

Plná cena:	559,19 m^3 * 846,70 Kč/m^3	=	**473 466,20 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 84,4 % /100)		*	0,156
Nákladová cena stavby CS_N		=	**73 860,70 Kč**
Koeficient pp		*	0,548
Cena stavby CS		=	**40 475,66 Kč**

Stodola na pp 7/1 pozemek jiného vlastníka - cena zjištěná = **40 475,66 Kč**

5. Hospodářské stavení bez čp. na pp 9 jiného vlastníka

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 není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
INP	34,10*10,40	=	354,64
zastřešení	354,64	=	354,64

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	354,64 m^2	4,50 m	1 595,88
zastřešení	354,64 m^2	4,80 m	1 702,27
Součet	**709,28 m^2**		**3 298,15**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 298,15 / 709,28	= 4,65 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	709,28 / 2	= 354,64 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
INP	(34,10*10,40)*(4,50+0,1)	=	1 631,34 m^3
zastřešení	(354,64)*(4,80/2)	=	851,14 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	1 631,34 m^3
zastřešení	Z	851,14 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		2 482,48 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	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo	P	100

3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovový rám s drátěnou výplní	P	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	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	C	9,10	100	0,00	0,00
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	C	0,70	100	0,00	0,00
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	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,10	100	0,00	0,00
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	100	1,00	4,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,80	100	1,00	4,80
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					44,17
Koeficient vybavení K_4:					**0,4417**

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	12,81			75,00	9,6075
2. Svislé konstrukce	P	29,80	100,00	0,46	13,71	31,04			80,00	24,8320
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	25,36			80,00	20,2880
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	6,34			80,00	5,0720
12. Vrata	P	2,40	100,00	0,46	1,10	2,49			90,00	2,2410
14. Povrchy podlah	S	4,90	100,00	1,00	4,90	11,09			85,00	9,4265
16. Elektroinstalace	S	4,80	100,00	1,00	4,80	10,87			85,00	9,2395
Opotřebení:										**80,7 %**

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):	*	0,9386
Koeficient K_3 = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9022
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,4417
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]	=	**1 515,80**
Plná cena: 2 482,48 m^3 * 1 515,80 Kč/m^3	=	**3 762 943,20 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 80,7 % /100)	*	0,193
Nákladová cena stavby CS_N	=	**726 248,- Kč**
Koeficient pp	*	0,548
Cena stavby CS	=	**397 983,90 Kč**

Hospodářské stavení bez čp. na pp 9 jiného vlastníka - cena zjištěná = 397 983,90 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: 2,00 %
Stanovená cena staveb **1 602 748,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		1 602 748,00
2,00 % z ceny staveb	*	0,0200
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná	=	**32 054,96 Kč**

7. Pozemky č. 6 a 7/2 zastavěné plochy

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,768}$

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 * 0,768 = **0,760**

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,-	0,760		500,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6	447	500,08	223 535,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	7/2	328	500,08	164 026,20
Stavební pozemky - celkem			775		**387 562,-**

Pozemky č. 6 a 7/2 zastavěné plochy - cena zjištěná celkem = 387 562,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky dle LV 50

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Prodej stavebního pozemku 608 m2, p.č.: st 148**
Lokalita: Ročov 89, Louny
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-1019/2026-507
Cena transakce: 3 600 000 Kč 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
Informace o stavbě na parcele:
Dokončení stavby:
Způsob využití: rodinný dům
Podlahová plocha (odhad): 94 m2
Zastavěná plocha: 144 m2
Je výtah?: ne 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	2 868 Kč/m2
PARCELA:	24/2 (zahrada), kú: Horní Ročov	197 m2	468 Kč/m2
PARCELA:	39/1 (zahrada), kú: Horní Ročov	493 m2	468 Kč/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 375 m2, p.č.: st. 207**
Lokalita: Ročov 162, Louny
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-402/2026-507
Podání: 5. 2. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 914 180 Kč
Typ parcely: StavebníDruh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 207 Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 375 m2 LV parcely na KN: 274

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** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
914 180	375	2 437,81	1,00	**2 437,81**

Název: **Prodej stavebního pozemku 690 m2, p.č.: st. 177**
Lokalita: Ročov 132, Louny
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-3836/2025-507
Podání: 17. 12. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 2 687 790 Kč
Typ parcely: Stavební Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 177 Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 690 m2 LV parcely na KN: 106
Informace o stavbě na parcele:
Konstrukce: Cihla, smíšené. Dokončení stavby: 1990
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
Koeficienty:

vybavenost pozemku - horší 0,80



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
2 687 790	690	3 895,35	0,64	**2 493,02**

Název: **Prodej stavebního pozemku 17 m2, p.č.: st. 270/1**
Lokalita: Ročov, Louny
Popis: Informace o transakci:Řízení (KN): V-1118/2026-507
Podání: 9. 4. 2026
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 54 440 Kč
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 270/1
Katastrální území: Horní Ročov (740250)
Výměra parcely: 17 m2
Informace o stavbě na parcele:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Způsob využití: garáž
Podlahová plocha (odhad): 19 m2 Zastavěná plocha: 17 m2
Část obce: Ročov (140252)
Obec: Ročov (566667)
Okres: Louny
Kraj: Ústecký kraj

Koeficienty:
velikost pozemku - snížení za menší pozemek=vyšší cena za m2, obdoba malometrážních bytů, doporučené rozpětí 0,8až1,20,80



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **Kc**	Upravená JC. [Kč/m^2]
54 440	17	3 202,35	0,80	**2 561,88**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 437,81 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 590,11 Kč/m^2
Medián	2 527,45 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	2 867,75 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	6	447	1 450,00		648 150
zastavěná plocha a nádvoří	7/2	328	1 450,00		475 600
Celková výměra pozemků		**775**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 123 750**

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný důn čp.205 na pozemku č. 6 zastavěná plocha

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
INP	18,00*(10,55+10,70)/2 =	191,25	3,80 m
IINP		191,25	4,50 m
zastřešení		191,25	4,10 m
		573,75 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	INP	(18,00*(10,55+10,70)/2)*(3,80+0,1) =	745,88
NP	IINP	(191,25)*(4,50) =	860,63
Z	zastřešení	(191,25)*(4,10) =	784,13
Obestavěný prostor - celkem:			**2 390,64 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné bez izolace
2. Zdivo	smíšené zdivo masivní
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenné omítky
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	betonové nemo kamenné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	dvojitá špaletová
14. Podlahy obytných místností	prkenná bez povrchvé úpravy
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	elek. kotel nefunkční
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	litinové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka bez spotřebičů
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, WC, sprcha
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	10 410 Kč/m^3
Množství	2 390,64 m^3
Reprodukční cena	24 886 562 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	7,10	1 766 946	883 473	6,03
2. Zdivo	22,30	5 549 703	2 774 852	18,95
3. Stropy	8,40	2 090 471	1 045 236	7,13
4. Střecha	5,20	1 294 101	1 430 977	9,78
5. Krytina	3,20	796 370	880 984	6,02
6. Klempířské konstrukce	0,80	199 093	219 002	1,50
7. Vnitřní omítky	6,20	1 542 967	1 704 730	11,65
8. Fasádní omítky	3,10	771 483	853 609	5,83
9. Vnější obklady	0,40	99 546	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	572 391	286 196	1,96
11. Schody	2,40	597 277	659 494	4,51
12. Dveře	3,30	821 257	410 629	2,81
13. Okna	5,20	1 294 101	647 051	4,42
14. Podlahy obytných místností	2,20	547 504	273 752	1,87
15. Podlahy ostatních místností	1,10	273 752	303 616	2,07
16. Vytápění	4,40	1 095 009	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,10	1 020 349	510 175	3,49
18. Bleskosvod	0,60	149 319	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	746 597	373 299	2,55
20. Zdroj teplé vody	1,80	447 958	223 979	1,53
21. Instalace plynu	0,50	124 433	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	696 824	348 412	2,38
23. Vybavení kuchyně	0,50	124 433	62 217	0,43
24. Vnitřní vybavení	5,10	1 269 215	634 608	4,34
25. Záchod	0,40	99 546	109 501	0,75
26. Ostatní	3,60	895 916	0	0,00
Upravená reprodukční cena			14 635 792 Kč	
Množství			2 390,64 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 122 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	X	6,03	100,00	6,03	6,03			75,00	4,5225
2. Zdivo	X	18,95	100,00	18,95	18,95			85,00	16,1075
3. Stropy	X	7,13	100,00	7,13	7,13			85,00	6,0605
4. Střecha	S	9,78	100,00	9,78	9,78			75,00	7,3350
5. Krytina	S	6,02	100,00	6,02	6,02			80,00	4,8160
6. Klempířské konstrukce	S	1,50	100,00	1,50	1,50			50,00	0,7500
7. Vnitřní omítky	S	11,65	100,00	11,65	11,65			80,00	9,3200
8. Fasádní omítky	S	5,83	100,00	5,83	5,83			90,00	5,2470
10. Vnitřní obklady	X	1,96	100,00	1,96	1,96			80,00	1,5680
11. Schody	S	4,51	100,00	4,51	4,51			80,00	3,6080
12. Dveře	X	2,81	100,00	2,81	2,81			85,00	2,3885

13. Okna	X	4,42	100,00	4,42	4,42	85,00	3,7570
14. Podlahy obytných místností	X	1,87	100,00	1,87	1,87	85,00	1,5895
15. Podlahy ostatních místností	S	2,07	100,00	2,07	2,07	75,00	1,5525
17. Elektroinstalace	X	3,49	100,00	3,49	3,49	85,00	2,9665
19. Rozvod vody	X	2,55	100,00	2,55	2,55	85,00	2,1675
20. Zdroj teplé vody	X	1,53	100,00	1,53	1,53	95,00	1,4535
22. Kanalizace	X	2,38	100,00	2,38	2,38	80,00	1,9040
23. Vybavení kuchyně	X	0,43	100,00	0,43	0,43	80,00	0,3440
24. Vnitřní vybavení	X	4,34	100,00	4,34	4,34	85,00	3,6890
25. Záchod	S	0,75	100,00	0,75	0,75	85,00	0,6375
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:		81,8000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	191
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	2 390,64
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	6 122
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	6 122
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	14 635 498
Opotřebení	%	81,80
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**2 663 661**

1.2. Rodinný dům čp.207 na pozemku st 7/2

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
INP	15,5*10,75 =	166,63	3,50 m
IINP	15,5*10,75 =	166,63	3,50 m
zastřešení		166,63	5,10 m
		499,88 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	INP	(15,5*10,75)*(3,50+0,1) =	599,85
NP	IINP	(15,5*10,75)*(3,50) =	583,19
Z	zastřešení	166,63*1,1+166,63*4,1/2 =	524,88
Obestavěný prostor - celkem:			**1 707,92 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	kamenné bez izolace
2. Zdivo	smíšené zdivo
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
7. Vnitřní omítky	chybí
8. Fasádní omítky	vápenné omítky
9. Vnější obklady	chybí

10. Vnitřní obklady	chybí
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	chybí
13. Okna	dvojitá špaletová
14. Podlahy obytných místností	chybí
14. Podlahy obytných místností	prkenná bez povrchvé úpravy
15. Podlahy ostatních místností	chybí
16. Vytápění	chybí
17. Elektroinstalace	chybí
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plastové trubky poškozené
20. Zdroj teplé vody	chybí
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	chybí
23. Vybavení kuchyně	pouze příprava pro kuchyňskou linku
24. Vnitřní vybavení	chybí
25. Záchod	chybí
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	10 410 Kč/m^3
Množství	1 707,92 m^3
Reprodukční cena	17 779 447 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	7,10	1 262 341	568 053	7,65
2. Zdivo	22,30	3 964 817	1 784 168	23,98
3. Stropy	8,40	1 493 474	672 063	9,03
4. Střecha	5,20	924 531	1 457 915	19,60
5. Krytina	3,20	568 942	896 084	12,05
6. Klempířské konstrukce	0,80	142 236	224 021	3,01
7. Vnitřní omítky	6,20	330 698	520 938	7,00
7. Vnitřní omítky	6,20	771 628	0	0,00
8. Fasádní omítky	3,10	551 163	275 582	3,70
9. Vnější obklady	0,40	71 118	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	408 927	0	0,00
11. Schody	2,40	426 707	213 354	2,87
12. Dveře	3,30	586 722	0	0,00
13. Okna	5,20	924 531	462 266	6,21
14. Podlahy obytných místností	2,20	234 689	0	0,00
14. Podlahy obytných místností	2,20	156 459	97 787	1,31
15. Podlahy ostatních místností	1,10	195 574	0	0,00
16. Vytápění	4,40	782 296	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,10	728 957	0	0,00
18. Bleskosvod	0,60	106 677	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	533 383	266 692	3,59
20. Zdroj teplé vody	1,80	320 030	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	88 897	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	497 825	0	0,00

23. Vybavení kuchyně	0,50	88 897	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	5,10	906 752	0	0,00
25. Záchod	0,40	71 118	0	0,00
26. Ostatní	3,60	640 060	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 438 923 Kč	
Množství			1 707,92 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 356 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	X	7,65	100,00	7,65	7,65			80,00	6,1200
2. Zdivo	X	23,98	100,00	23,98	23,98			85,00	20,3830
3. Stropy	X	9,03	100,00	9,03	9,03			85,00	7,6755
4. Střecha	S	19,60	100,00	19,60	19,60			75,00	14,7000
5. Krytina	S	12,05	100,00	12,05	12,05			85,00	10,2425
6. Klempířské konstrukce	S	3,01	100,00	3,01	3,01			50,00	1,5050
7. Vnitřní omítky	S	7,00	100,00	7,00	7,00			85,00	5,9500
8. Fasádní omítky	X	3,70	100,00	3,70	3,70			90,00	3,3300
11. Schody	X	2,87	100,00	2,87	2,87			90,00	2,5830
13. Okna	X	6,21	100,00	6,21	6,21			90,00	5,5890
14. Podlahy obytných místností	X	1,31	100,00	1,31	1,31			95,00	1,2445
19. Rozvod vody	X	3,59	100,00	3,59	3,59			95,00	3,4105
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:				82,7000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	167
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 707,92
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	4 356
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	4 356
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 439 700
Opotřebení	%	82,70
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 287 068**

1.3. Hospodářské stavení bez čp.postavené na pp 7/4 jiného vlatníka

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
vrchní stavba	17,65*10,70 =	188,86	5,60 m
zastřešení	17,65*10,70 =	188,86	5,80 m
		377,71 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	vrchní stavba	(17,65*10,70)*(5,60+0,1) =	1 076,47
Z	zastřešení	(17,65*10,70)*(5,80/2) =	547,68
Obestavěný prostor - celkem:			**1 624,15 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo
3. Stropy	klenbové
4. Krov, střecha	střecha sedlová
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	chybí
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	svlakové
12. Vrata	dřevěná
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	betonová
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná
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	1 624,15 m^3
Reprodukční cena	6 480 359 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	12,30	797 084	398 542	10,34
2. Svislé konstrukce	29,80	1 931 147	965 574	25,03
3. Stropy	9,10	589 713	294 857	7,64
4. Krov, střecha	11,20	725 800	843 095	21,86
5. Krytiny střech	2,80	181 450	210 612	5,46
6. Klempířské konstrukce	0,70	45 363	22 682	0,59
7. Úprava vnitřních povrchů	6,00	388 822	451 681	11,71
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	207 371	0	0,00
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00

10. Schody	0,70	45 363	0	0,00
11. Dveře	2,10	136 088	68 044	1,76
12. Vrata	2,40	155 529	77 765	2,02
13. Okna	4,40	285 136	0	0,00
14. Povrchy podlah	4,90	317 538	368 732	9,56
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	4,80	311 057	155 529	4,03
17. Bleskosvod	0,40	25 921	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	336 979	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 857 113 Kč	
Množství			1 624,15 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		2 375 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	10,34	100,00	10,34	10,34			85,00	8,7890
2. Svislé konstrukce	X	25,03	100,00	25,03	25,03			90,00	22,5270
3. Stropy	X	7,64	100,00	7,64	7,64			85,00	6,4940
4. Krov, střecha	S	21,86	100,00	21,86	21,86			85,00	18,5810
5. Krytiny střech	S	5,46	100,00	5,46	5,46			85,00	4,6410
6. Klempířské konstrukce	X	0,59	100,00	0,59	0,59			60,00	0,3540
7. Úprava vnitřních povrchů	S	11,71	100,00	11,71	11,71			98,00	11,4758
11. Dveře	X	1,76	100,00	1,76	1,76			90,00	1,5840
12. Vrata	X	2,02	100,00	2,02	2,02			90,00	1,8180
14. Povrchy podlah	S	9,56	100,00	9,56	9,56			85,00	8,1260
16. Elektroinstalace	X	4,03	100,00	4,03	4,03			90,00	3,6270
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:				88,0000

Ocenění			
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]		189
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]		1 624,15
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]		2 375
Rozestavěnost	%		100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]		2 375
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]		3 857 356
Opotřebení	%		88,00
Věcná hodnota před korekcí ceny			462 883
Stavba na pozemku jiného vlastníka			- 30,00
		=	324 018
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**		**324 018**

1.4. Stodola na pp 7/1 pozemek jiného vlastníka

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
INP	7,05*12,25 =	86,36	3,35 m
zastřešení		86,36	6,05 m
		172,72 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	INP	(7,05*12,25)*(3,35+0,1) =	297,95
Z	zastřešení	(86,36)*(6,05/2) =	261,24
Obestavěný prostor - celkem:			**559,19 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	střecha sedlová
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí
8. Úprava vnějších povrchů	chybí
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	chybí
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	betonová mazanina,
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	

Jednotková cena	3 540 Kč/m^3
Množství	559,19 m^3
Reprodukční cena	1 979 533 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,10	259 319	129 660	19,63
2. Svislé konstrukce	30,40	601 778	300 889	45,52
3. Stropy	13,80	273 176	0	0,00
4. Krov, střecha	7,00	138 567	69 284	10,48
5. Krytiny střech	2,90	57 406	101 748	15,39
6. Klempířské konstrukce	0,70	13 857	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	3,90	77 202	0	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	2,70	53 447	0	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	35 632	0	0,00
11. Dveře	2,40	47 509	0	0,00
12. Vrata	3,00	59 386	0	0,00
13. Okna	3,40	67 304	0	0,00
14. Povrchy podlah	3,00	59 386	59 386	8,98
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	6,10	120 752	0	0,00
17. Bleskosvod	0,40	7 918	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 hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,40	106 895	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			660 967 Kč	
Množství			559,19 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		1 182 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	19,63	100,00	19,63	19,63			80,00	15,7040
2. Svislé konstrukce	X	45,52	100,00	45,52	45,52			85,00	38,6920
4. Krov, střecha	X	10,48	100,00	10,48	10,48			85,00	8,9080
5. Krytiny střech	S	15,39	100,00	15,39	15,39			85,00	13,0815
14. Povrchy podlah	X	8,98	100,00	8,98	8,98			85,00	7,6330
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:				84,0000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	86
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	559,19
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	1 182
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	1 182

Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]		660 963
Opotřebení	%		84,00
Věcná hodnota před korekcí ceny			105 754
stavba na pozemku jiného vlastníka			- 30,00
		=	74 028
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**		**74 028**

1.5. Hospodářské stavení bez čp. na pp 9 jiného vlastníka

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
INP	34,10*10,40 =	354,64	4,50 m
zastřešení		354,64	4,80 m
		709,28 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	INP	(34,10*10,40)*(4,50+0,1) =	1 631,34
Z	zastřešení	(354,64)*(4,80/2) =	851,14
Obestavěný prostor - celkem:			**2 482,48 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	střecha sedlová
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	chybí
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 výplní pletiva
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	betonová
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienická vybavení	
24. Výtahy	
25. Ostatní	chybí

Jednotková cena	3 990 Kč/m^3
Množství	2 482,48 m^3
Reprodukční cena	9 905 095 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	12,30	1 218 327	609 164	12,92
2. Svislé konstrukce	29,80	2 951 718	1 475 859	31,28
3. Stropy	9,10	901 364	0	0,00
4. Krov, střecha	11,20	1 109 371	1 626 417	34,47
5. Krytiny střech	2,80	277 343	407 099	8,63
6. Klempířské konstrukce	0,70	69 336	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	6,00	594 306	0	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	316 963	0	0,00
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,70	69 336	0	0,00
11. Dveře	2,10	208 007	0	0,00
12. Vrata	2,40	237 722	118 861	2,52
13. Okna	4,40	435 824	0	0,00
14. Povrchy podlah	4,90	485 350	242 675	5,14
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	4,80	475 445	237 723	5,04
17. Bleskosvod	0,40	39 620	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	515 065	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 717 798 Kč	
Množství			2 482,48 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		1 900 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	12,92	100,00	12,92	12,92			75,00	9,6900
2. Svislé konstrukce	X	31,28	100,00	31,28	31,28			80,00	25,0240
4. Krov, střecha	S	34,47	100,00	34,47	34,47			80,00	27,5760
5. Krytiny střech	S	8,63	100,00	8,63	8,63			80,00	6,9040
12. Vrata	X	2,52	100,00	2,52	2,52			90,00	2,2680
14. Povrchy podlah	X	5,14	100,00	5,14	5,14			85,00	4,3690
16. Elektroinstalace	X	5,04	100,00	5,04	5,04			85,00	4,2840
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:				80,1000

Ocenění			
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]		355
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]		2 482,48
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]		1 900
Rozestavěnost	%		100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]		1 900
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]		4 716 712
Opotřebení	%		80,10
Věcná hodnota před korekcí ceny			938 626
stavba na pozemku jiného vlastníka			- 30,00
		=	657 038
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**		**657 038**

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: 2,00 %
Stanovená cena staveb **3 950 729,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		3 950 729,00
2,00 % z ceny staveb	*	0,0200
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná	=	**79 014,58 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům čp.205 na pozemku č. 6 zastavěná plocha	1 126 843,- Kč
2. Rodinný dům čp.207 na pozemku st 7/2	475 905,- Kč
3. Hospodářské stavení bez čp.postavené na pp 7/4 jiného vlatníka	173 106,- Kč
4. Stodola na pp 7/1 pozemek jiného vlastníka	40 476,- Kč
5. Hospodářské stavení bez čp. na pp 9 jiného vlastníka	397 984,- Kč
6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	32 055,- Kč
7. Pozemky č. 6 a 7/2 zastavěné plochy	387 562,- Kč
Bez zařazení do částí - celkem:	**2 633 931,- Kč**
Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem:	**2 633 930,- Kč**
Cena zjištěná - celkem:	**2 633 930,- Kč**

slovy: Dva miliony šest set třicet tři tisíc devět set třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**2 633 930 Kč**
slovy: Dva miliony šest set třicet tři tisíc devět set třicet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Pozemky stavební

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky dle LV 50	1 123 750,- Kč

Bez zařazení do částí

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp.205 na pozemku č. 6 zastavěná plocha	2 663 661,- Kč
1.2. Rodinný dům čp.207 na pozemku st 7/2	1 287 068,- Kč
1.3. Hospodářské stavení bez čp.postavené na pp 7/4 jiného vlatníka	324 018,- Kč
1.4. Stodola na pp 7/1 pozemek jiného vlastníka	74 028,- Kč
1.5. Hospodářské stavení bez čp. na pp 9 jiného vlastníka	657 038,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	**5 005 813,- Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	79 015,- Kč

Věcná hodnota	**6 208 578 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 123 750 Kč

Tržní hodnota	**6 200 000 Kč**

slovy: Šest milionů dvě stě tisíc Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu (tržní hodnotu) veškerých nemovitých věcí dle LV 50 tj, ocenění rodinného domu čp 205, který je součástí pozemku st 6, rodinného domu čp. 207, který je součástí pozemku č. 7/2, dále tři zemědělské stavby bez čísla popisného, které stojí na pozemcích jiného vlastníka podle stavu ke dni místního šetření, katastrální území Dolní Ročov, obec Ročov, okr. Louny.

5.2. Účel znaleckého posudku

Určit obvyklou cenu (popřípadě tržní hodnotu) podle stavu k 23.9.2026 dni místního šetření.

Tržní hodnota	**6 200 000 Kč**
slovy: Šest milionů dvě stě tisíc Kč	

5.3. Odpověď

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 5.10.2026

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 076785/2026.

Číslo posudku v evidenci znalce: 3592/24/2026

Byla sjednána smluvní odměna, znalečné a náhradu nákladů účtuji dle dokladu č. 24/2026

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