

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 19753-788/2019

O ceně nemovitostního celku sestávajícího z:

I) nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1108 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), v k.ú. Jenišov, obec Jenišov, okres Karlovy Vary.

II) nemovitých věcí evidovaných na LV č. 981 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), v k.ú. Jenišov, obec Jenišov, okres Karlovy Vary.

Objednavatel posudku:

JUDr. Jiří Bulvas
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 1
Jablonecká 322
190 00 Praha 9
IČ: 61187836

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 146 Ex 349/18-61**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 25.4.2019 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 97 stran a 23 stran příloh.

V Praze, dne 12.6.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 11.4.2019 vydané Exekutorským úřadem Praha 1, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 Ex 349/18-61**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:

I) nemovitých věcí:

rozestavěné jednotky č. 1, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1169/26736;

rozestavěné jednotky č. 2, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1096/26736;

rozestavěné jednotky č. 3, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1169/26736;

rozestavěné jednotky č. 4, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1096/26736;

rozestavěné jednotky č. 5, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1169/26736;

rozestavěné jednotky č. 6, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1096/26736;

rozestavěné jednotky č. 7, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1169/26736;

rozestavěné jednotky č. 8, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1096/26736;

rozestavěné jednotky č. 9, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 2158/26736;

rozestavěné jednotky č. 10, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 2158/26736;

rozestavěné jednotky č. 11, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 2158/26736;

rozestavěné jednotky č. 12, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 2158/26736;

rozestavěné jednotky č. 13, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1096/26736;

rozestavěné jednotky č. 14, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1165/26736;

rozestavěné jednotky č. 15, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1096/26736;

rozestavěné jednotky č. 16, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1165/26736;

rozestavěné jednotky č. 17, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1096/26736;

rozestavěné jednotky č. 18, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1165/26736;

rozestavěné jednotky č. 19, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1096/26736;

rozestavěné jednotky č. 20, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1165/26736;

vše výše uvedené zapsané na listu vlastnictví č. 1108 a listu vlastnictví č. 1107, vše v k.ú. Jenišov, obec Jenišov, okres Karlovy Vary.

II) nemovitých věcí - pozemku p.č. 99/1 - orná půda, pozemku p.č. 99/4 - ostatní plocha, pozemku p.č. 99/11 - orná půda, pozemku p.č. 347/68 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 348/2 - orná půda, pozemku p.č. 348/3 - ostatní plocha, pozemku p.č. 348/19 - ostatní plocha, pozemku p.č. 348/39 - ostatní plocha, pozemku p.č. 348/137 - ostatní plocha, pozemku p.č. 348/138 - ostatní plocha, pozemku p.č. 348/139 - ostatní plocha, pozemku p.č. 348/140 - ostatní plocha, pozemku p.č. 348/141 - ostatní plocha, pozemku p.č. 358/9 - ostatní plocha, pozemku p.č. 457/1 - orná půda, pozemku p.č. 465 - ostatní plocha, a pozemku p.č. 843 - orná půda, vše výše uvedené zapsané na listu vlastnictví č. 981 v k.ú. Jenišov, obec Jenišov, okres Karlovy Vary.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 25.4.2019 dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 25.4.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a správce objektu.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1108, pro k.ú. Jenišov, obec Jenišov, okres Karlovy Vary, vyhotovený objednavatelem, dne 11.4.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1107, pro k.ú. Jenišov, obec Jenišov, okres Karlovy Vary, vyhotovený objednavatelem, dne 11.4.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 981, pro k.ú. Jenišov, obec Jenišov, okres Karlovy Vary, vyhotovený objednavatelem, dne 11.4.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru

nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Jenišov, obec Jenišov, okres Karlovy Vary, vyhotovené znaleckým ústavem, dne 25.4.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Jenišov.

Znalecký posudek č. 28/4/2009 ze dne 28.10.2009, vyhotovený Ing. Stanislavem Bartošem.

Znalecký posudek č.159813414 ze dne 8.10.2014, vyhotovený Tomášem Maršálem.

Kopie Rozhodnutí stavební povolení na stavbu Bytové domy Jenišov ze dne 15.4.2011, vydané Magistrátem města Karlovy Vary, Stavební úřad, spis.zn.: SÚ/12418/10/Ko-330

Kopie Rozhodnutí Krajského úřadu Karlovarského Kraje, odbor stavební úřad, ze dne 22.7.2011, č.j. 835/SÚ/11-4.

Kopie Rozhodnutí Krajského soudu v Plzni ze dne 29.11.2013, č.j. 57A 76/2011-172.

Kopie Kasační stížnosti ze dne 27.1.2014, sp.zn. A 746, podaná stěžovatelem společností VAPROSTAV s.r.o.

Kopie doplnění Kasační stížnosti ze dne 27.1.2014, ze dne 10.3.2014, sp.zn. A 746, podaná stěžovatelem společností VAPROSTAV s.r.o.

Kopie Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu v Brně ze dne 9.4.2014, č.j. 1 As 12/2014-135.

Kopie Rozhodnutí stavební povolení v opakovaném stavebním řízení na stavbu Bytové domy Jenišov ze dne 30.3.2015, vydané Magistrátem města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a Stavební úřad, č.j. 3933/SÚ/15.

Kopie Sdělení o nabytí právní moci Rozhodnutí stavební povolení ze dne 6.11.2015, vydané Magistrátem města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a Stavební úřad, č.j. 13444/SÚ/15

Kopie Rozhodnutí Krajského soudu v Plzni ze dne 29.6.2017, č.j. 57A 136/2015-101.

Kopie Rozhodnutí Krajského úřadu Karlovarského Kraje, odbor stavební úřad, ze dne 2.11.2017, č.j. 505/SÚ/15-14.

Kopie Výzvy k doplnění podkladů ze dne 7.5.2018, vydané Magistrátem města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a Stavební úřad, č.j. 5455/SÚ/18.

Kopie Usnesení o přerušení stavebního řízení ze dne 19.12.2018 vydané Magistrátem města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a Stavební úřad, č.j. 15495/SÚ/18.

Kupní smlouva ze dne 14.3.2012.

Kupní smlouva z 12/2010.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Ke dni ocenění nebyly znaleckému ústavu dodány žádné další listiny a informace týkající se předmětu ocenění.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Karlovarský
Okres: Karlovy Vary
Obec: Jenišov
Katastrální území: Jenišov (658391)

List vlastnictví číslo: 1108

Vlastník:

KREPOLO LTD id.č.HE 301977, Sotiras 2, 1st floor, Fiat/Office 16, Paralimni, Kyperská republika

Nemovitě věci evidované na LV č. 981, k.ú. Jenišov

List vlastnictví číslo: 981

Vlastník:

KREPOLO LTD id.č.HE 301977, Sotiras 2, 1st floor, Fiat/Office 16, Paralimni, Kyperská republika

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovité věci evidované na LV č. 1108, k.ú. Jenišov

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávajících z:

rozestavěné jednotky č. A/1, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1169/26736;

rozestavěné jednotky č. A/2, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1096/26736;

rozestavěné jednotky č. A/3, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1169/26736;

rozestavěné jednotky č. A/4, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1096/26736;

rozestavěné jednotky č. A/5, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1169/26736;

rozestavěné jednotky č. A/6, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1096/26736;

rozestavěné jednotky č. A/7, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1169/26736;

rozestavěné jednotky č. A/8, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1096/26736;

rozestavěné jednotky č. B/9, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 2158/26736;

rozestavěné jednotky č. B/10, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 2158/26736;

rozestavěné jednotky č. B/11, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 2158/26736;

rozestavěné jednotky č. B/12, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 2158/26736;

rozestavěné jednotky č. C/13, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1096/26736;

rozestavěné jednotky č. C/14, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1165/26736;

rozestavěné jednotky č. C/15, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1096/26736;

rozestavěné jednotky č. C/16, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1165/26736;

rozestavěné jednotky č. C/17, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1096/26736;

rozestavěné jednotky č. C/18, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1165/26736;

rozestavěné jednotky č. C/19, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1096/26736;

rozestavěné jednotky č. C/20, v rozestavěné budově na pozemku p.č. 348/143, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1165/26736;

vše výše uvedené zapsané na listu vlastnictví č. 1108 a listu vlastnictví č. 1107, vše v k.ú. Jenišov, obec Jenišov, okres Karlovy Vary.

Všechny uvedené jednotky se nacházejí v rozestavěném bytovém domě na pozemku p.č. 348/143, který je situován jako samostatně stojící. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími a sestává ze tří vchodů (A, B a C). Objekt je situován v zastavěné části obce Jenišov. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný ze zpevněné komunikace na pozemku p.č. 348/39 a dále přes pozemek p.č. 348/2, které jsou současně předmětem ocenění. Parkování bude možné v garážových a parkovacích stáních, které budou situovány v I. a II. podzemním podlaží objektu. V bytovém domě se nachází 8 rozestavěných bytových jednotek 3+kk (č. A/2, A/4, A/6, A/8, C/14, C/16, C/18 a C/20), 8 rozestavěných bytových jednotek 5+kk (č. A/1, A/3, A/5, A/7, C/13, C/15, C/17 a C/19) a 4 rozestavěné bytové jednotky 6+kk (č. B/9, B/10, B/11 a B/12), každá po dokončení s kompletním sociálním zázemím. Přesné situování jednotlivých jednotek je patrné ze situačních plánů (*Příloha č. 1. Rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám*), které jsou nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku. Při místním šetření bylo zjištěno, že přesné situování a dispozice jednotlivých jednotek neodpovídá doloženému dokumentu *Rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám* ze dne 22.1.2014. Výsledné hodnoty rozestavěných jednotek jsou stanoveny jako součet výměr všech rozestavěných jednotek. Po dokončení se předpokládá, že bude provedena změna prohlášení vlastníka, jež pak bude reflektovat skutečný stav jednotek.

Dle informací z místního šetření a dle dostupných údajů byla výstavba objektu zahájena v roce 2011 a v roce 2015 byly stavební práce přerušeny. S ohledem na celkový stav a stáří je uvažováno opotřebení lineární metodou s celkovou životností 100 roků. Podrobný technický popis, výměra a vnitřní vybavení jednotek je patrné z ocenění.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 981, k.ú. Jenišov

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 99/1 - orná půda, pozemku p.č. 99/4 - ostatní plocha, pozemku p.č. 99/11 - orná půda, pozemku p.č. 347/68 - trvalý travní

porost, pozemku p.č. 348/2 - orná půda, pozemku p.č. 348/3 - ostatní plocha, pozemku p.č. 348/19 - ostatní plocha, pozemku p.č. 348/39 - ostatní plocha, pozemku p.č. 348/137 - ostatní plocha, pozemku p.č. 348/138 - ostatní plocha, pozemku p.č. 348/139 - ostatní plocha, pozemku p.č. 348/140 - ostatní plocha, pozemku p.č. 348/141 - ostatní plocha, pozemku p.č. 358/9 - ostatní plocha, pozemku p.č. 457/1 - orná půda, pozemku p.č. 465 - ostatní plocha, a pozemku p.č. 843 - orná půda, vše výše uvedené zapsané na listu vlastnictví č. 981 v k.ú. Jenišov, obec Jenišov, okres Karlovy Vary, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Jenišov. Pozemky jsou situovány v rovinném až mírně sklonitém, sklonitém terénu a tvoří funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 183/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Jenišov, č.p. 88, 360 01 Jenišov. Pozemek p.č. 348/3 je navíc přístupný přes pozemek p.č. 347/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Jenišov, č.p. 88, 360 01 Jenišov. Pozemek p.č. 99/11 je navíc přístupný přes pozemek p.č. 94 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Jenišov, č.p. 88, 360 01 Jenišov.

Dle informací ČSÚ v obci Jenišov je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Jenišov jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „Bč - území čistého bydlení“, „Bm - území bydlení městského typu“ a dále jako „dopravní plochy“. Informace získány z WWW stránek obce Jenišov.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na pozemcích p.č. 99/4, p.č. 348/3, p.č. 348/19, p.č. 348/39, p.č. 348/137, p.č. 348/138, p.č. 348/139, p.č. 348/140, p.č. 348/141 a p.č. 465 se nachází těleso zpevněné komunikace, které je dle sdělení účastníka místního šetření ve vlastnictví povinného. Dále bylo účastníkem místního šetření sděleno, že ve vlastnictví povinného jsou dále vodovodní a kanalizační řády.

Při místním šetření bylo dále zjištěno toto příslušenství pozemků:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. 348/2 se nachází rozestavěný, nevidovaný objekt podzemní garáže betonové konstrukce, se dvěma podzemními podlažími a plochou střechou krytou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojka vody 160 mm - délka: 2 203,30 m
- přípojka vody 110 mm - délka: 401,90 m
- přípojka vody 90 mm - délka: 401,90 m
- přípojka vody 63 mm - délka: 216,40 m
- přípojka kanalizace 300 mm - délka: 165,95 m
- přípojka kanalizace 250 mm - délka: 1994,90 m
- přípojka tlakové kanalizace 110 mm - délka: 302,55 m
- zpevněná plocha živičné konstrukce - množství: 6 200m²
- zděná zídka - množství: 8,63 m²
- betonová opěrná zídka - množství: 3,20 m³
- zpevněná plocha betonová - množství: 53,70 m²
- zpevněná plocha dlážděná - množství: 63,20 m²
- opěrná zídka z betonových tvarovek - množství: 85,80 m²
- osvětlovací síť - množství: 1240 m

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovitě věci evidované na LV č. 1108, k.ú. Jenišov

I. Pozemek

- 1) Pozemky
 - a) Pozemek

II. Byty

- 1) Byty
 - a) Rozestavěná bytová jednotka č. A/1
 - b) Rozestavěná bytová jednotka č. A/2
 - c) Rozestavěná bytová jednotka č. A/3
 - d) Rozestavěná bytová jednotka č. A/4
 - e) Rozestavěná bytová jednotka č. A/5
 - f) Rozestavěná bytová jednotka č. A/6
 - g) Rozestavěná bytová jednotka č. A/7
 - h) Rozestavěná bytová jednotka č. A/8
 - i) Rozestavěná bytová jednotka č. B/9
 - j) Rozestavěná bytová jednotka č. B/10
 - k) Rozestavěná bytová jednotka č. B/11
 - l) Rozestavěná bytová jednotka č. B/12
 - m) Rozestavěná bytová jednotka č. C/13
 - n) Rozestavěná bytová jednotka č. C/14
 - o) Rozestavěná bytová jednotka č. C/15
 - p) Rozestavěná bytová jednotka č. C/16
 - q) Rozestavěná bytová jednotka č. C/17
 - r) Rozestavěná bytová jednotka č. C/18
 - s) Rozestavěná bytová jednotka č. C/19
 - t) Rozestavěná bytová jednotka č. C/20

Nemovitě věci evidované na LV č. 981, k.ú. Jenišov

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 4.6.2008
 - b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění 14.2.2008
 - c) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění 26.2.2007
 - d) Věcné břemeno chůze a jízdy 25.5.2011
 - e) Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 24.6.2016

Komparativní metoda – rozestavěné bytové jednotky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - stavební pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

U znaku 11. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, vzhledem k přerušenému stavebnímu řízení ke dni ocenění.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Reziidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,20

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,818$$

Nemovité věci evidované na LV č. 1108, k.ú. Jenišov

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$

Nemovitě věci evidované na LV č. 981, k.ú. Jenišov

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmět ocenění je omezen věcnými břemeny.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV č. 1108, k.ú. Jenišov

I. Pozemek

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.a.1) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Jenišov
Název okresu: Karlovy Vary

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,979,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 710,-$ Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: I_T = 1,000

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0,818$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,818$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 580,7800 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
348/143	Zastavěná plocha a nádvoří	929	539 544,62

Pozemek – zjištěná cena: 539 544,62 Kč

II. Byty

1) Byty

1.a) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.a.1) Rozestavěná bytová jednotka č. A/1 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

celková podlahová plocha 116,90 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:		9 630,- Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9119
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1670
Základní jednotková cena upravená:	=	14 295,13 Kč
Základní cena upravená: 116,90 m ² × 14 295,13 Kč	=	1 671 100,70 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy		
8,20 % / 0,9119 × (100 – 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 90) %	+	0,340 %
9. Vnitřní obklady keramické		
2,10 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	2,303 %
10. Schody		
3,00 % / 0,9119 × (100 – 70) %	+	0,987 %
11. Dveře		
3,20 % / 0,9119 × (100 – 20) %	+	2,807 %

14. Povrchy podlah		
3,10 % / $0,9119 \times (100 - 30) \%$	+	2,380 %
15. Vytápění		
4,70 % / $0,9119 \times (100 - 60) \%$	+	2,062 %
16. Elektroinstalace		
5,20 % $\times 0,46 / 0,9119 \times (100 - 80) \%$	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod		
3,30 % / $0,9119 \times (100 - 80) \%$	+	0,724 %
19. Vnitřní kanalizace		
3,20 % / $0,9119 \times (100 - 80) \%$	+	0,702 %
22. Vybavení kuchyní		
1,80 % / $0,9119 \times (100 - 0) \%$	+	1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení		
3,80 % / $0,9119 \times (100 - 0) \%$	+	4,167 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	20,934 %

Úprava ceny: $1\,671\,100,70 \text{ Kč} \times 20,934 \%$	–	349 828,22 Kč
Základní cena jednotky:	=	1 321 272,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpčet opotřebení: $1\,321\,272,48 \text{ Kč} \times 4,000 \%$

	–	52 850,90 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 268 421,58 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00

	výskytu záplav	
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_P = 0,818$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,268\,421,58 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,682$

Cena stavby: CS = $CS_N \times pp = 865\,063,52 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 539 544,62 Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times 1\,169 / 26\,736$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 23 590,95 Kč

+ 23 590,95 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 888 654,47 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. A/1 – zjištěná cena: 888 654,47 Kč

1.a.2) Rozestavěná bytová jednotka č. A/2 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

celková podlahová plocha 109,60 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované	0,70 %	Standardní

Název, popis (parapety)	Obj. podíl	Hodnocení
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:		9 630,- Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9119
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1670
Základní jednotková cena upravená:	=	14 295,13 Kč
Základní cena upravená: 109,60 m ² × 14 295,13 Kč	=	1 566 746,25 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy		
8,20 % / 0,9119 × (100 – 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 90) %	+	0,340 %

9. Vnitřní obklady keramické		
2,10 % / $0,9119 \times (100 - 0)$ %	+	2,303 %
10. Schody		
3,00 % / $0,9119 \times (100 - 70)$ %	+	0,987 %
11. Dveře		
3,20 % / $0,9119 \times (100 - 20)$ %	+	2,807 %
14. Povrchy podlah		
3,10 % / $0,9119 \times (100 - 30)$ %	+	2,380 %
15. Vytápění		
4,70 % / $0,9119 \times (100 - 60)$ %	+	2,062 %
16. Elektroinstalace		
5,20 % $\times 0,46$ / $0,9119 \times (100 - 80)$ %	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod		
3,30 % / $0,9119 \times (100 - 80)$ %	+	0,724 %
19. Vnitřní kanalizace		
3,20 % / $0,9119 \times (100 - 80)$ %	+	0,702 %
22. Vybavení kuchyní		
1,80 % / $0,9119 \times (100 - 0)$ %	+	1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení		
3,80 % / $0,9119 \times (100 - 0)$ %	+	4,167 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	20,934 %

Úprava ceny: 1 566 746,25 Kč \times 20,934 %	-	327 982,66 Kč
Základní cena jednotky:	=	1 238 763,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000$ %Odpočet opotřebení: 1 238 763,59 Kč \times 4,000 %

	-	49 550,54 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 189 213,05 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo	II. Bez vlivu	0,00

stavby)		
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_P = 0,818$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,189\,213,05 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,682$

Cena stavby: CS = $CS_N \times pp = 811\,043,30 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	539 544,62 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	1 096 / 26 736	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	22 117,78 Kč	
	+		22 117,78 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		833 161,08 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. A/2 – zjištěná cena: 833 161,08 Kč

1.a.3) Rozestavěná bytová jednotka č. A/3 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

celková podlahová plocha 116,90 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
--------------	------------	-----------

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:		9 630,- Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9119
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1670
Základní jednotková cena upravená:	=	14 295,13 Kč
Základní cena upravená: 116,90 m ² × 14 295,13 Kč	=	1 671 100,70 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy		
8,20 % / 0,9119 × (100 – 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 90) %	+	0,340 %
9. Vnitřní obklady keramické		
2,10 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	2,303 %
10. Schody		
3,00 % / 0,9119 × (100 – 70) %	+	0,987 %
11. Dveře		
3,20 % / 0,9119 × (100 – 20) %	+	2,807 %
14. Povrchy podlah		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 30) %	+	2,380 %
15. Vytápění		
4,70 % / 0,9119 × (100 – 60) %	+	2,062 %
16. Elektroinstalace		
5,20 % × 0,46 / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod		
3,30 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,724 %
19. Vnitřní kanalizace		
3,20 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,702 %
22. Vybavení kuchyní		
1,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení		
3,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	4,167 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	20,934 %

Úprava ceny: 1 671 100,70 Kč × 20,934 %	–	349 828,22 Kč
Základní cena jednotky:	=	1 321 272,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpočet opotřebení: 1 321 272,48 Kč × 4,000 %

	–	52 850,90 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 268 421,58 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo	0,00

	jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území 0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu 0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů 0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav 1,00
7	Význam obce	IV. Ostatní obce 0,90
8	Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) 1,03
9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná 0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_P = 0,818$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	1 268 421,58 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,682
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	865 063,52 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	539 544,62 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	1 169 / 26 736
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	23 590,95 Kč
	+	23 590,95 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	888 654,47 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. A/3 – zjištěná cena: 888 654,47 Kč

1.a.4) Rozestavěná bytová jednotka č. A/4 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K_1 . domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

celková podlahová plocha 109,60 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:		9 630,- Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9119

Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1670	
Základní jednotková cena upravená:	=	14 295,13 Kč	
Základní cena upravená: $109,60 \text{ m}^2 \times 14 295,13 \text{ Kč}$	=		1 566 746,25 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy			
8,20 % / 0,9119 × (100 – 95) %	+	0,450 %	
7. Úprava vnitřních povrchů			
6,90 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	1,513 %	
8. Úprava vnějších povrchů			
3,10 % / 0,9119 × (100 – 90) %	+	0,340 %	
9. Vnitřní obklady keramické			
2,10 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	2,303 %	
10. Schody			
3,00 % / 0,9119 × (100 – 70) %	+	0,987 %	
11. Dveře			
3,20 % / 0,9119 × (100 – 20) %	+	2,807 %	
14. Povrchy podlah			
3,10 % / 0,9119 × (100 – 30) %	+	2,380 %	
15. Vytápění			
4,70 % / 0,9119 × (100 – 60) %	+	2,062 %	
16. Elektroinstalace			
5,20 % × 0,46 / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,525 %	
18. Vnitřní vodovod			
3,30 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,724 %	
19. Vnitřní kanalizace			
3,20 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,702 %	
22. Vybavení kuchyní			
1,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	1,974 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení			
3,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	4,167 %	
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	20,934 %	

Úprava ceny: $1 566 746,25 \text{ Kč} \times 20,934 \%$	–	327 982,66 Kč
Základní cena jednotky:	=	1 238 763,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpočet opotřebení: $1 238 763,59 \text{ Kč} \times 4,000 \%$

	–	49 550,54 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 189 213,05 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_P = 0,818$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	1 189 213,05 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,682
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	811 043,30 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	539 544,62 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	$\frac{1\ 096}{26\ 736}$
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	22 117,78 Kč
	+	22 117,78 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	833 161,08 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. A/4 – zjištěná cena: 833 161,08 Kč

1.a.5) Rozestavěná bytová jednotka č. A/5 – § 21**Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167**Podlahové plochy jednotky (PP):**celková podlahová plocha 116,90 m²**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:Základní koeficient K₄: 1,0000Úprava koeficientu K₄:

16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 5,20 \%$	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,60 \%$	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:	9 630,- Kč/m ²	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,9119	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1670	
Základní jednotková cena upravená:	= 14 295,13 Kč	
Základní cena upravená: 116,90 m ² × 14 295,13 Kč		= 1 671 100,70 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy		
8,20 % / 0,9119 × (100 - 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 - 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 - 90) %	+	0,340 %
9. Vnitřní obklady keramické		
2,10 % / 0,9119 × (100 - 0) %	+	2,303 %
10. Schody		
3,00 % / 0,9119 × (100 - 70) %	+	0,987 %
11. Dveře		
3,20 % / 0,9119 × (100 - 20) %	+	2,807 %
14. Povrchy podlah		
3,10 % / 0,9119 × (100 - 30) %	+	2,380 %
15. Vytápění		
4,70 % / 0,9119 × (100 - 60) %	+	2,062 %
16. Elektroinstalace		
5,20 % × 0,46 / 0,9119 × (100 - 80) %	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod		
3,30 % / 0,9119 × (100 - 80) %	+	0,724 %
19. Vnitřní kanalizace		
3,20 % / 0,9119 × (100 - 80) %	+	0,702 %
22. Vybavení kuchyní		
1,80 % / 0,9119 × (100 - 0) %	+	1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení		
3,80 % / 0,9119 × (100 - 0) %	+	4,167 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	20,934 %

Úprava ceny: 1 671 100,70 Kč × 20,934 %	-	349 828,22 Kč
Základní cena jednotky:	=	1 321 272,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpčet opotřebení: 1 321 272,48 Kč \times 4,000 %

– 52 850,90 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 1 268 421,58 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: I_p = 0,818

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 1 268 421,58 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T \times I_p

\times 0,682

Cena stavby: CS = CS_N \times pp

= 865 063,52 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 539 544,62 Kč

Spoluvlastnický podíl: \times 1 169 / 26 736

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 23 590,95 Kč

	+	23 590,95 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	888 654,47 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. A/5 – zjištěná cena: 888 654,47 Kč

1.a.6) Rozestavěná bytová jednotka č. A/6 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

celková podlahová plocha 109,60 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizovaní	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:		9 630,- Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9119
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1670
Základní jednotková cena upravená:	=	14 295,13 Kč
Základní cena upravená: 109,60 m ² × 14 295,13 Kč	=	1 566 746,25 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy		
8,20 % / 0,9119 × (100 - 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 - 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 - 90) %	+	0,340 %
9. Vnitřní obklady keramické		
2,10 % / 0,9119 × (100 - 0) %	+	2,303 %
10. Schody		
3,00 % / 0,9119 × (100 - 70) %	+	0,987 %
11. Dveře		
3,20 % / 0,9119 × (100 - 20) %	+	2,807 %
14. Povrchy podlah		
3,10 % / 0,9119 × (100 - 30) %	+	2,380 %
15. Vytápění		
4,70 % / 0,9119 × (100 - 60) %	+	2,062 %
16. Elektroinstalace		
5,20 % × 0,46 / 0,9119 × (100 - 80) %	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod		
3,30 % / 0,9119 × (100 - 80) %	+	0,724 %
19. Vnitřní kanalizace		
3,20 % / 0,9119 × (100 - 80) %	+	0,702 %
22. Vybavení kuchyní		
1,80 % / 0,9119 × (100 - 0) %	+	1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení		

$$\begin{array}{rcl} 3,80 \% / 0,9119 \times (100 - 0) \% & + & 4,167 \% \\ \text{Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:} & = & 20,934 \% \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Úprava ceny: } 1\,566\,746,25 \text{ Kč} \times 20,934 \% & - & 327\,982,66 \text{ Kč} \\ \text{Základní cena jednotky:} & = & 1\,238\,763,59 \text{ Kč} \end{array}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpočet opotřebení: $1\,238\,763,59 \text{ Kč} \times 4,000 \%$

$$\begin{array}{rcl} & - & 49\,550,54 \text{ Kč} \\ \text{Cena objektu po odečtení opotřebení:} & = & 1\,189\,213,05 \text{ Kč} \end{array}$$

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_P = 0,818$

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem: } CS_N = 1\,189\,213,05 \text{ Kč}$$

$$\text{Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: } pp = I_T \times I_P = 0,682$$

Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	811 043,30 Kč
--	---	----------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	539 544,62 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	1 096 / 26 736
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	22 117,78 Kč
	+	22 117,78 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	833 161,08 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. A/6 – zjištěná cena:		833 161,08 Kč
--	--	----------------------

1.a.7) Rozestavěná bytová jednotka č. A/7 – § 21**Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167**Podlahové plochy jednotky (PP):**celková podlahová plocha 116,90 m²**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:	9 630,- Kč/m ²	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,9119	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1670	
Základní jednotková cena upravená:	= 14 295,13 Kč	
Základní cena upravená: 116,90 m ² × 14 295,13 Kč		= 1 671 100,70 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy		
8,20 % / 0,9119 × (100 – 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 90) %	+	0,340 %
9. Vnitřní obklady keramické		
2,10 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	2,303 %
10. Schody		
3,00 % / 0,9119 × (100 – 70) %	+	0,987 %
11. Dveře		
3,20 % / 0,9119 × (100 – 20) %	+	2,807 %
14. Povrchy podlah		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 30) %	+	2,380 %
15. Vytápění		
4,70 % / 0,9119 × (100 – 60) %	+	2,062 %
16. Elektroinstalace		
5,20 % × 0,46 / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod		

3,30 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+ 0,724 %
19. Vnitřní kanalizace	
3,20 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+ 0,702 %
22. Vybavení kuchyní	
1,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+ 1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení	
3,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+ 4,167 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	= 20,934 %

Úprava ceny: 1 671 100,70 Kč × 20,934 %	– 349 828,22 Kč
Základní cena jednotky:	= 1 321 272,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpočet opotřebení: 1 321 272,48 Kč × 4,000 %

	– 52 850,90 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 1 268 421,58 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_p = 0,818$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,268\,421,58 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_p = 0,682$

Cena stavby: CS = $CS_N \times pp = 865\,063,52 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 539 544,62 Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times 1\,169 / 26\,736$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 23 590,95 Kč

+ 23 590,95 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 888 654,47 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. A/7 – zjištěná cena: 888 654,47 Kč

1.a.8) Rozestavěná bytová jednotka č. A/8 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K_1 . domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

celková podlahová plocha 109,60 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:	9 630,- Kč/m ²	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,9119	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1670	
Základní jednotková cena upravená:	= 14 295,13 Kč	
Základní cena upravená: 109,60 m ² × 14 295,13 Kč		= 1 566 746,25 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy		
8,20 % / 0,9119 × (100 – 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 90) %	+	0,340 %
9. Vnitřní obklady keramické		
2,10 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	2,303 %
10. Schody		
3,00 % / 0,9119 × (100 – 70) %	+	0,987 %
11. Dveře		
3,20 % / 0,9119 × (100 – 20) %	+	2,807 %
14. Povrchy podlah		

3,10 % / 0,9119 × (100 – 30) %	+	2,380 %
15. Vytápění		
4,70 % / 0,9119 × (100 – 60) %	+	2,062 %
16. Elektroinstalace		
5,20 % × 0,46 / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod		
3,30 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,724 %
19. Vnitřní kanalizace		
3,20 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,702 %
22. Vybavení kuchyní		
1,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení		
3,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	4,167 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	20,934 %

Úprava ceny: 1 566 746,25 Kč × 20,934 %	–	327 982,66 Kč
Základní cena jednotky:	=	1 238 763,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpočet opotřebení: 1 238 763,59 Kč × 4,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

–	49 550,54 Kč
=	1 189 213,05 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_P = 0,818$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,189\,213,05 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,682$

Cena stavby: CS = $CS_N \times pp = 811\,043,30 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	539 544,62 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	1 096 / 26 736	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	22 117,78 Kč	
			+ 22 117,78 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		833 161,08 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. A/8 – zjištěná cena: 833 161,08 Kč

1.a.9) Rozestavěná bytová jednotka č. B/9 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K_1 . domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

celková podlahová plocha 215,80 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:	9 630,- Kč/m ²	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,9119	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1670	
Základní jednotková cena upravená:	= 14 295,13 Kč	
Základní cena upravená: 215,80 m ² × 14 295,13 Kč		= 3 084 889,05 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy		
8,20 % / 0,9119 × (100 – 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 90) %	+	0,340 %
9. Vnitřní obklady keramické		

	$2,10 \% / 0,9119 \times (100 - 0) \%$	+	2,303 %
10. Schody	$3,00 \% / 0,9119 \times (100 - 70) \%$	+	0,987 %
11. Dveře	$3,20 \% / 0,9119 \times (100 - 20) \%$	+	2,807 %
14. Povrchy podlah	$3,10 \% / 0,9119 \times (100 - 30) \%$	+	2,380 %
15. Vytápění	$4,70 \% / 0,9119 \times (100 - 60) \%$	+	2,062 %
16. Elektroinstalace	$5,20 \% \times 0,46 / 0,9119 \times (100 - 80) \%$	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod	$3,30 \% / 0,9119 \times (100 - 80) \%$	+	0,724 %
19. Vnitřní kanalizace	$3,20 \% / 0,9119 \times (100 - 80) \%$	+	0,702 %
22. Vybavení kuchyní	$1,80 \% / 0,9119 \times (100 - 0) \%$	+	1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení	$3,80 \% / 0,9119 \times (100 - 0) \%$	+	4,167 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:		=	20,934 %

Úprava ceny: 3 084 889,05 Kč × 20,934 %	-	645 790,67 Kč
Základní cena jednotky:	=	2 439 098,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpočet opotřebení: 2 439 098,38 Kč × 4,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

-	97 563,94 Kč
=	2 341 534,44 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00

5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_P = 0,818$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 2\,341\,534,44 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,682$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 1\,596\,926,49 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 539 544,62 Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times \frac{2\,158}{26\,736}$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 43 549,42 Kč

+ 43 549,42 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 1 640 475,91 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. B/9 – zjištěná cena: 1 640 475,91 Kč

1.a.10) Rozestavěná bytová jednotka č. B/10 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

celková podlahová plocha 215,80 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizovaní	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:		9 630,- Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9119
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1670
Základní jednotková cena upravená:	=	14 295,13 Kč
Základní cena upravená: 215,80 m ² × 14 295,13 Kč	=	3 084 889,05 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy

8,20 % / 0,9119 × (100 – 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 90) %	+	0,340 %
9. Vnitřní obklady keramické		
2,10 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	2,303 %
10. Schody		
3,00 % / 0,9119 × (100 – 70) %	+	0,987 %
11. Dveře		
3,20 % / 0,9119 × (100 – 20) %	+	2,807 %
14. Povrchy podlah		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 30) %	+	2,380 %
15. Vytápění		
4,70 % / 0,9119 × (100 – 60) %	+	2,062 %
16. Elektroinstalace		
5,20 % × 0,46 / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod		
3,30 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,724 %
19. Vnitřní kanalizace		
3,20 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,702 %
22. Vybavení kuchyní		
1,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení		
3,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	4,167 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	20,934 %

Úprava ceny: 3 084 889,05 Kč × 20,934 %	–	645 790,67 Kč
Základní cena jednotky:	=	2 439 098,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpčet opotřebení: 2 439 098,38 Kč × 4,000 %

	–	97 563,94 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	2 341 534,44 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00

3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_P = 0,818$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 2\,341\,534,44 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,682$

Cena stavby: CS = $CS_N \times pp = 1\,596\,926,49 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	539 544,62 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	2 158 / 26 736	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	43 549,42 Kč	
	+		43 549,42 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		1 640 475,91 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. B/10 – zjištěná cena: 1 640 475,91 Kč

1.a.11) Rozestavěná bytová jednotka č. B/11 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

celková podlahová plocha 215,80 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:		9 630,- Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9119

Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1670	
Základní jednotková cena upravená:	=	14 295,13 Kč	
Základní cena upravená: 215,80 m ² × 14 295,13 Kč	=		3 084 889,05 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy			
8,20 % / 0,9119 × (100 – 95) %	+	0,450 %	
7. Úprava vnitřních povrchů			
6,90 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	1,513 %	
8. Úprava vnějších povrchů			
3,10 % / 0,9119 × (100 – 90) %	+	0,340 %	
9. Vnitřní obklady keramické			
2,10 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	2,303 %	
10. Schody			
3,00 % / 0,9119 × (100 – 70) %	+	0,987 %	
11. Dveře			
3,20 % / 0,9119 × (100 – 20) %	+	2,807 %	
14. Povrchy podlah			
3,10 % / 0,9119 × (100 – 30) %	+	2,380 %	
15. Vytápění			
4,70 % / 0,9119 × (100 – 60) %	+	2,062 %	
16. Elektroinstalace			
5,20 % × 0,46 / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,525 %	
18. Vnitřní vodovod			
3,30 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,724 %	
19. Vnitřní kanalizace			
3,20 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,702 %	
22. Vybavení kuchyní			
1,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	1,974 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení			
3,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	4,167 %	
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	20,934 %	

Úprava ceny: 3 084 889,05 Kč × 20,934 %	–	645 790,67 Kč
Základní cena jednotky:	=	2 439 098,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpočet opotřebení: 2 439 098,38 Kč × 4,000 %

	–	97 563,94 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	2 341 534,44 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_P = 0,818$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	2 341 534,44 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,682
Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$	=	1 596 926,49 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	539 544,62 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	$\frac{2\,158}{26\,736}$
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	43 549,42 Kč
	+	43 549,42 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	1 640 475,91 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. B/11 – zjištěná cena: 1 640 475,91 Kč

1.a.12) Rozestavěná bytová jednotka č. B/12 – § 21**Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167**Podlahové plochy jednotky (PP):**celková podlahová plocha 215,80 m²**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:Základní koeficient K₄: 1,0000Úprava koeficientu K₄:

16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 5,20 \%$	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,60 \%$	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:	9 630,- Kč/m ²	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,9119	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1670	
Základní jednotková cena upravená:	= 14 295,13 Kč	
Základní cena upravená: 215,80 m ² × 14 295,13 Kč		= 3 084 889,05 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy		
8,20 % / 0,9119 × (100 - 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 - 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 - 90) %	+	0,340 %
9. Vnitřní obklady keramické		
2,10 % / 0,9119 × (100 - 0) %	+	2,303 %
10. Schody		
3,00 % / 0,9119 × (100 - 70) %	+	0,987 %
11. Dveře		
3,20 % / 0,9119 × (100 - 20) %	+	2,807 %
14. Povrchy podlah		
3,10 % / 0,9119 × (100 - 30) %	+	2,380 %
15. Vytápění		
4,70 % / 0,9119 × (100 - 60) %	+	2,062 %
16. Elektroinstalace		
5,20 % × 0,46 / 0,9119 × (100 - 80) %	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod		
3,30 % / 0,9119 × (100 - 80) %	+	0,724 %
19. Vnitřní kanalizace		
3,20 % / 0,9119 × (100 - 80) %	+	0,702 %
22. Vybavení kuchyní		
1,80 % / 0,9119 × (100 - 0) %	+	1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení		
3,80 % / 0,9119 × (100 - 0) %	+	4,167 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	20,934 %

Úprava ceny: 3 084 889,05 Kč × 20,934 %	-	645 790,67 Kč
Základní cena jednotky:	=	2 439 098,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpčet opotřebení: 2 439 098,38 Kč \times 4,000 %

– 97 563,94 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= **2 341 534,44 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: I_p = 0,818

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 2 341 534,44 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T \times I_p

\times 0,682

Cena stavby: CS = CS_N \times pp

= **1 596 926,49 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 539 544,62 Kč

Spoluvlastnický podíl: \times 2 158 / 26 736

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 43 549,42 Kč

	+	43 549,42 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	1 640 475,91 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. B/12 – zjištěná cena: 1 640 475,91 Kč

1.a.13) Rozestavěná bytová jednotka č. C/13 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

celková podlahová plocha 109,60 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:		9 630,- Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9119
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1670
Základní jednotková cena upravená:	=	14 295,13 Kč
Základní cena upravená: 109,60 m ² × 14 295,13 Kč	=	1 566 746,25 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy		
8,20 % / 0,9119 × (100 - 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 - 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 - 90) %	+	0,340 %
9. Vnitřní obklady keramické		
2,10 % / 0,9119 × (100 - 0) %	+	2,303 %
10. Schody		
3,00 % / 0,9119 × (100 - 70) %	+	0,987 %
11. Dveře		
3,20 % / 0,9119 × (100 - 20) %	+	2,807 %
14. Povrchy podlah		
3,10 % / 0,9119 × (100 - 30) %	+	2,380 %
15. Vytápění		
4,70 % / 0,9119 × (100 - 60) %	+	2,062 %
16. Elektroinstalace		
5,20 % × 0,46 / 0,9119 × (100 - 80) %	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod		
3,30 % / 0,9119 × (100 - 80) %	+	0,724 %
19. Vnitřní kanalizace		
3,20 % / 0,9119 × (100 - 80) %	+	0,702 %
22. Vybavení kuchyní		
1,80 % / 0,9119 × (100 - 0) %	+	1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení		

$$\begin{array}{rcl} 3,80 \% / 0,9119 \times (100 - 0) \% & + & 4,167 \% \\ \text{Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:} & = & 20,934 \% \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Úprava ceny: } 1\,566\,746,25 \text{ Kč} \times 20,934 \% & - & 327\,982,66 \text{ Kč} \\ \text{Základní cena jednotky:} & = & 1\,238\,763,59 \text{ Kč} \end{array}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpočet opotřebení: $1\,238\,763,59 \text{ Kč} \times 4,000 \%$

$$\begin{array}{rcl} & - & 49\,550,54 \text{ Kč} \\ \text{Cena objektu po odečtení opotřebení:} & = & 1\,189\,213,05 \text{ Kč} \end{array}$$

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_P = 0,818$

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem: } CS_N = 1\,189\,213,05 \text{ Kč}$$

$$\text{Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: } pp = I_T \times I_P = 0,682$$

Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	811 043,30 Kč
--	----------	----------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	539 544,62 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	1 096 / 26 736
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	22 117,78 Kč
	+	22 117,78 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	833 161,08 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. C/13 – zjištěná cena:		833 161,08 Kč
---	--	----------------------

1.a.14) Rozestavěná bytová jednotka č. C/14 – § 21**Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167**Podlahové plochy jednotky (PP):**celková podlahová plocha 116,50 m²**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:	9 630,- Kč/m ²	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,9119	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1670	
Základní jednotková cena upravená:	= 14 295,13 Kč	
Základní cena upravená: 116,50 m ² × 14 295,13 Kč		= 1 665 382,65 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy		
8,20 % / 0,9119 × (100 – 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 90) %	+	0,340 %
9. Vnitřní obklady keramické		
2,10 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	2,303 %
10. Schody		
3,00 % / 0,9119 × (100 – 70) %	+	0,987 %
11. Dveře		
3,20 % / 0,9119 × (100 – 20) %	+	2,807 %
14. Povrchy podlah		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 30) %	+	2,380 %
15. Vytápění		
4,70 % / 0,9119 × (100 – 60) %	+	2,062 %
16. Elektroinstalace		
5,20 % × 0,46 / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod		

3,30 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+ 0,724 %
19. Vnitřní kanalizace	
3,20 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+ 0,702 %
22. Vybavení kuchyní	
1,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+ 1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení	
3,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+ 4,167 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	= 20,934 %

Úprava ceny: 1 665 382,65 Kč × 20,934 %	– 348 631,20 Kč
Základní cena jednotky:	= 1 316 751,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpočet opotřebení: 1 316 751,45 Kč × 4,000 %

	– 52 670,06 Kč
--	----------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 1 264 081,39 Kč
---	--------------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_p = 0,818$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,264\,081,39 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_p = 0,682$

Cena stavby: CS = $CS_N \times pp = 862\,103,51 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 539 544,62 Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times 1\,165 / 26\,736$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 23 510,23 Kč

+ 23 510,23 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 885 613,74 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. C/14 – zjištěná cena: 885 613,74 Kč

1.a.15) Rozestavěná bytová jednotka č. C/15 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

celková podlahová plocha 109,60 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:	9 630,- Kč/m ²	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,9119	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1670	
Základní jednotková cena upravená:	= 14 295,13 Kč	
Základní cena upravená: 109,60 m ² × 14 295,13 Kč		= 1 566 746,25 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy		
8,20 % / 0,9119 × (100 – 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 90) %	+	0,340 %
9. Vnitřní obklady keramické		
2,10 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	2,303 %
10. Schody		
3,00 % / 0,9119 × (100 – 70) %	+	0,987 %
11. Dveře		
3,20 % / 0,9119 × (100 – 20) %	+	2,807 %
14. Povrchy podlah		

3,10 % / 0,9119 × (100 – 30) %	+	2,380 %
15. Vytápění		
4,70 % / 0,9119 × (100 – 60) %	+	2,062 %
16. Elektroinstalace		
5,20 % × 0,46 / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod		
3,30 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,724 %
19. Vnitřní kanalizace		
3,20 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,702 %
22. Vybavení kuchyní		
1,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení		
3,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	4,167 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	20,934 %

Úprava ceny: 1 566 746,25 Kč × 20,934 %	–	327 982,66 Kč
Základní cena jednotky:	=	1 238 763,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpočet opotřebení: 1 238 763,59 Kč × 4,000 %

	–	49 550,54 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 189 213,05 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_P = 0,818$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,189\,213,05 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,682$

Cena stavby: CS = $CS_N \times pp = 811\,043,30 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	539 544,62 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	1 096 / 26 736	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	22 117,78 Kč	
	+		22 117,78 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		833 161,08 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. C/15 – zjištěná cena: 833 161,08 Kč

1.a.16) Rozestavěná bytová jednotka č. C/16 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K_1 . domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

celková podlahová plocha 116,50 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:	9 630,- Kč/m ²	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,9119	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1670	
Základní jednotková cena upravená:	= 14 295,13 Kč	
Základní cena upravená: 116,50 m ² × 14 295,13 Kč		= 1 665 382,65 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy		
8,20 % / 0,9119 × (100 – 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 90) %	+	0,340 %
9. Vnitřní obklady keramické		

	$2,10 \% / 0,9119 \times (100 - 0) \%$	+	2,303 %
10. Schody	$3,00 \% / 0,9119 \times (100 - 70) \%$	+	0,987 %
11. Dveře	$3,20 \% / 0,9119 \times (100 - 20) \%$	+	2,807 %
14. Povrchy podlah	$3,10 \% / 0,9119 \times (100 - 30) \%$	+	2,380 %
15. Vytápění	$4,70 \% / 0,9119 \times (100 - 60) \%$	+	2,062 %
16. Elektroinstalace	$5,20 \% \times 0,46 / 0,9119 \times (100 - 80) \%$	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod	$3,30 \% / 0,9119 \times (100 - 80) \%$	+	0,724 %
19. Vnitřní kanalizace	$3,20 \% / 0,9119 \times (100 - 80) \%$	+	0,702 %
22. Vybavení kuchyní	$1,80 \% / 0,9119 \times (100 - 0) \%$	+	1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení	$3,80 \% / 0,9119 \times (100 - 0) \%$	+	4,167 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:		=	20,934 %

Úprava ceny: 1 665 382,65 Kč × 20,934 %	–	348 631,20 Kč
Základní cena jednotky:	=	1 316 751,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpočet opotřebení: 1 316 751,45 Kč × 4,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

–	52 670,06 Kč
=	1 264 081,39 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00

5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_P = 0,818$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,264\,081,39 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,682$

Cena stavby: CS = $CS_N \times pp = 862\,103,51 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	539 544,62 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	$1\,165 / 26\,736$	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	23 510,23 Kč	
			+ 23 510,23 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		885 613,74 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. C/16 – zjištěná cena: 885 613,74 Kč

1.a.17) Rozestavěná bytová jednotka č. C/17 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

celková podlahová plocha 109,60 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizovaní	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:		9 630,- Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9119
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1670
Základní jednotková cena upravená:	=	14 295,13 Kč
Základní cena upravená: 109,60 m ² × 14 295,13 Kč	=	1 566 746,25 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy

8,20 % / 0,9119 × (100 – 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 90) %	+	0,340 %
9. Vnitřní obklady keramické		
2,10 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	2,303 %
10. Schody		
3,00 % / 0,9119 × (100 – 70) %	+	0,987 %
11. Dveře		
3,20 % / 0,9119 × (100 – 20) %	+	2,807 %
14. Povrchy podlah		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 30) %	+	2,380 %
15. Vytápění		
4,70 % / 0,9119 × (100 – 60) %	+	2,062 %
16. Elektroinstalace		
5,20 % × 0,46 / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod		
3,30 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,724 %
19. Vnitřní kanalizace		
3,20 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,702 %
22. Vybavení kuchyní		
1,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení		
3,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	4,167 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	20,934 %

Úprava ceny: 1 566 746,25 Kč × 20,934 %	–	327 982,66 Kč
Základní cena jednotky:	=	1 238 763,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpočet opotřebení: 1 238 763,59 Kč × 4,000 %

	–	49 550,54 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 189 213,05 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00

3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_p = 0,818$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,189\,213,05 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_p = 0,682$

Cena stavby: CS = $CS_N \times pp = 811\,043,30 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	539 544,62 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	1 096 / 26 736	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	22 117,78 Kč	
			+ 22 117,78 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		833 161,08 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. C/17 – zjištěná cena: 833 161,08 Kč

1.a.18) Rozestavěná bytová jednotka č. C/18 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

celková podlahová plocha 116,50 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:		9 630,- Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9119

Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1670	
Základní jednotková cena upravená:	=	14 295,13 Kč	
Základní cena upravená: $116,50 \text{ m}^2 \times 14 295,13 \text{ Kč}$	=		1 665 382,65 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy			
8,20 % / $0,9119 \times (100 - 95) \%$	+	0,450 %	
7. Úprava vnitřních povrchů			
6,90 % / $0,9119 \times (100 - 80) \%$	+	1,513 %	
8. Úprava vnějších povrchů			
3,10 % / $0,9119 \times (100 - 90) \%$	+	0,340 %	
9. Vnitřní obklady keramické			
2,10 % / $0,9119 \times (100 - 0) \%$	+	2,303 %	
10. Schody			
3,00 % / $0,9119 \times (100 - 70) \%$	+	0,987 %	
11. Dveře			
3,20 % / $0,9119 \times (100 - 20) \%$	+	2,807 %	
14. Povrchy podlah			
3,10 % / $0,9119 \times (100 - 30) \%$	+	2,380 %	
15. Vytápění			
4,70 % / $0,9119 \times (100 - 60) \%$	+	2,062 %	
16. Elektroinstalace			
5,20 % $\times 0,46$ / $0,9119 \times (100 - 80) \%$	+	0,525 %	
18. Vnitřní vodovod			
3,30 % / $0,9119 \times (100 - 80) \%$	+	0,724 %	
19. Vnitřní kanalizace			
3,20 % / $0,9119 \times (100 - 80) \%$	+	0,702 %	
22. Vybavení kuchyní			
1,80 % / $0,9119 \times (100 - 0) \%$	+	1,974 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení			
3,80 % / $0,9119 \times (100 - 0) \%$	+	4,167 %	
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	20,934 %	

Úprava ceny: $1 665 382,65 \text{ Kč} \times 20,934 \%$	-	348 631,20 Kč
Základní cena jednotky:	=	1 316 751,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$ Odpočet opotřebení: $1 316 751,45 \text{ Kč} \times 4,000 \%$

	-	52 670,06 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 264 081,39 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_P = 0,818$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,264\,081,39 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,682$

Cena stavby: CS = $CS_N \times pp = 862\,103,51 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 539 544,62 Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times \frac{1\,165}{26\,736}$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 23 510,23 Kč

+ 23 510,23 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 885 613,74 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. C/18 – zjištěná cena: 885 613,74 Kč

1.a.19) Rozestavěná bytová jednotka č. C/19 – § 21**Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167**Podlahové plochy jednotky (PP):**celková podlahová plocha 109,60 m²**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizovaní	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:Základní koeficient K₄: 1,0000Úprava koeficientu K₄:

16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 5,20 \%$	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,60 \%$	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:	9 630,- Kč/m ²	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,9119	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1670	
Základní jednotková cena upravená:	= 14 295,13 Kč	
Základní cena upravená: 109,60 m ² × 14 295,13 Kč		= 1 566 746,25 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy		
8,20 % / 0,9119 × (100 – 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 90) %	+	0,340 %
9. Vnitřní obklady keramické		
2,10 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	2,303 %
10. Schody		
3,00 % / 0,9119 × (100 – 70) %	+	0,987 %
11. Dveře		
3,20 % / 0,9119 × (100 – 20) %	+	2,807 %
14. Povrchy podlah		
3,10 % / 0,9119 × (100 – 30) %	+	2,380 %
15. Vytápění		
4,70 % / 0,9119 × (100 – 60) %	+	2,062 %
16. Elektroinstalace		
5,20 % × 0,46 / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod		
3,30 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,724 %
19. Vnitřní kanalizace		
3,20 % / 0,9119 × (100 – 80) %	+	0,702 %
22. Vybavení kuchyní		
1,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení		
3,80 % / 0,9119 × (100 – 0) %	+	4,167 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	20,934 %

Úprava ceny: 1 566 746,25 Kč × 20,934 %	-	327 982,66 Kč
Základní cena jednotky:	=	1 238 763,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpčet opotřebení: 1 238 763,59 Kč \times 4,000 %

– 49 550,54 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= **1 189 213,05 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: I_p = 0,818

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 1 189 213,05 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T \times I_p

\times 0,682

Cena stavby: CS = CS_N \times pp

= **811 043,30 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 539 544,62 Kč

Spoluvlastnický podíl: \times 1 096 / 26 736

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 22 117,78 Kč

	+	22 117,78 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	833 161,08 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. C/19 – zjištěná cena: 833 161,08 Kč

1.a.20) Rozestavěná bytová jednotka č. C/20 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tři a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

celková podlahová plocha 116,50 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – sádrové omítky, SDK	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – imitace cihelného obkladu	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední společným plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V	5,20 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3× osobní	1,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9119

Ocenění:

Základní cena ZC:		9 630,- Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9119
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1670
Základní jednotková cena upravená:	=	14 295,13 Kč
Základní cena upravená: 116,50 m ² × 14 295,13 Kč	=	1 665 382,65 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy		
8,20 % / 0,9119 × (100 - 95) %	+	0,450 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9119 × (100 - 80) %	+	1,513 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,10 % / 0,9119 × (100 - 90) %	+	0,340 %
9. Vnitřní obklady keramické		
2,10 % / 0,9119 × (100 - 0) %	+	2,303 %
10. Schody		
3,00 % / 0,9119 × (100 - 70) %	+	0,987 %
11. Dveře		
3,20 % / 0,9119 × (100 - 20) %	+	2,807 %
14. Povrchy podlah		
3,10 % / 0,9119 × (100 - 30) %	+	2,380 %
15. Vytápění		
4,70 % / 0,9119 × (100 - 60) %	+	2,062 %
16. Elektroinstalace		
5,20 % × 0,46 / 0,9119 × (100 - 80) %	+	0,525 %
18. Vnitřní vodovod		
3,30 % / 0,9119 × (100 - 80) %	+	0,724 %
19. Vnitřní kanalizace		
3,20 % / 0,9119 × (100 - 80) %	+	0,702 %
22. Vybavení kuchyní		
1,80 % / 0,9119 × (100 - 0) %	+	1,974 %
23. Vnitřní hygienické vybavení		

$$3,80 \% / 0,9119 \times (100 - 0) \% \quad + \quad 4,167 \%$$

$$\text{Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:} \quad = \quad 20,934 \%$$

$$\text{Úprava ceny: } 1\,665\,382,65 \text{ Kč} \times 20,934 \% \quad - \quad 348\,631,20 \text{ Kč}$$

$$\text{Základní cena jednotky:} \quad = \quad 1\,316\,751,45 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 96 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 96) = 4,000 \%$

Odpočet opotřebení: $1\,316\,751,45 \text{ Kč} \times 4,000 \%$

$$\text{Cena objektu po odečtení opotřebení:} \quad - \quad 52\,670,06 \text{ Kč}$$

$$\quad = \quad 1\,264\,081,39 \text{ Kč}$$

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

Index polohy: $I_P = 0,818$

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem: } CS_N \quad = \quad 1\,264\,081,39 \text{ Kč}$$

$$\text{Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: } pp = I_T \times I_P \quad \times \quad 0,682$$

Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	862 103,51 Kč
--	---	----------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	539 544,62 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	1 165 / 26 736
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	23 510,23 Kč
	+	23 510,23 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	885 613,74 Kč

Rozestavěná bytová jednotka č. C/20 – zjištěná cena:		885 613,74 Kč
---	--	----------------------

Ceny bytů včetně opotřebení:

a) Rozestavěná bytová jednotka č. A/1	888 654,47 Kč
b) Rozestavěná bytová jednotka č. A/2	833 161,08 Kč
c) Rozestavěná bytová jednotka č. A/3	888 654,47 Kč
d) Rozestavěná bytová jednotka č. A/4	833 161,08 Kč
e) Rozestavěná bytová jednotka č. A/5	888 654,47 Kč
f) Rozestavěná bytová jednotka č. A/6	833 161,08 Kč
g) Rozestavěná bytová jednotka č. A/7	888 654,47 Kč
h) Rozestavěná bytová jednotka č. A/8	833 161,08 Kč
i) Rozestavěná bytová jednotka č. B/9	1 640 475,91 Kč
j) Rozestavěná bytová jednotka č. B/10	1 640 475,91 Kč
k) Rozestavěná bytová jednotka č. B/11	1 640 475,91 Kč
l) Rozestavěná bytová jednotka č. B/12	1 640 475,91 Kč
m) Rozestavěná bytová jednotka č. C/13	833 161,08 Kč
n) Rozestavěná bytová jednotka č. C/14	885 613,74 Kč
o) Rozestavěná bytová jednotka č. C/15	833 161,08 Kč
p) Rozestavěná bytová jednotka č. C/16	885 613,74 Kč
q) Rozestavěná bytová jednotka č. C/17	833 161,08 Kč
r) Rozestavěná bytová jednotka č. C/18	885 613,74 Kč
s) Rozestavěná bytová jednotka č. C/19	833 161,08 Kč
t) Rozestavěná bytová jednotka č. C/20	885 613,74 Kč
Ceny bytů včetně opotřebení činí celkem:	20 324 265,12 Kč
Cena po zaokrouhlení:	20 324 270,- Kč

Nemovitě věci evidované na LV č. 981, k.ú. Jenišov**1) Objekty****2) Pozemky****2.a) Vyhláška 457/2017 Sb.****2.a.1) Pozemky – § 4, 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Jenišov
 Název okresu: Karlovy Vary

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,979,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 710,-$ Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,960$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_p = 0,818$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,785$

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 167,2050 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
99/11	Orná půda	37	6 186,59
347/68	Trvalý travní porost	8	1 337,64
348/2	Orná půda	6 156	1 029 313,98
358/9	Ostatní plocha	4	668,82
457/1	Orná půda	103	17 222,12
843	Orná půda	7 603	1 271 259,62
	Součet:	13 911	2 325 988,77

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace (I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1201 m	-0,20
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,255$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 181,0500 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
99/1	Orná půda	59	10 681,95
99/4	Ostatní plocha	1 051	190 283,55
348/3	Ostatní plocha	216	39 106,80
348/19	Ostatní plocha	3 941	713 518,05
348/39	Ostatní plocha	1 836	332 407,80
348/137	Ostatní plocha	1 022	185 033,10
348/138	Ostatní plocha	691	125 105,55
348/139	Ostatní plocha	601	108 811,05
348/140	Ostatní plocha	630	114 061,50
348/141	Ostatní plocha	458	82 920,90
465	Ostatní plocha	1 002	181 412,10
	Součet:	11 507	2 083 342,35

Součet cen všech typů pozemků: = **4 409 331,12 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **4 409 331,12 Kč**

3) Věcná práva

3.a) Cenový předpis

3.a.1) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 4.6.2008 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení distribuční soustavy v rozsahu dle GP 787-21/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 4.6.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 1.7.2008. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV Podmokly, 405 02 Děčín, RČ/IČO: 24729035
a vázne na:

- Parcela: 348/39, Parcela: 465

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč

3.a.2) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění 14.2.2008 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení v rozsahu dle listiny a GP č. 739-30/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.2.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.3.2008. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV Podmokly, 405 02 Děčín, RČ/IČO: 24729035

a vázne na:

- Parcela: 348/141, Parcela: 348/19, Parcela: 348/3

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč

3.a.3) Věcné břemeno váznuocí na předmět ocenění 26.2.2007 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu dle GP č. 721-17/2006, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.2.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.10.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV Podmokly, 405 02 Děčín, RČ/IČO: 24729035

a vázne na:

- Parcela: 99/4

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč

3.a.4) Věcné břemeno chůze a jízdy 25.5.2011 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.5.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.6.2011. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 348/132, Parcela: 348/134, Parcela: 348/135, Parcela: 348/80

a vázne na:

- Parcela: 348/138, Parcela: 348/139, Parcela: 348/19, Parcela: 348/39

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč

3.a.5) Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 24.6.2016 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy v rozsahu dle listiny, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.7.2016. Zápis proveden dne 18.8.2016. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 348/107, Parcela: 348/108, Parcela: 348/109, Parcela: 348/110, Parcela: 348/111, Parcela: 348/112, Parcela: 348/120, Parcela: 348/121, Parcela: 348/122, Parcela: 348/123, Parcela: 348/18

a vázne na:

- Parcela: 348/140, Parcela: 348/19

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 4.6.2008	-10 000,-	Kč
b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění 14.2.2008	-10 000,-	Kč
c) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění 26.2.2007	-10 000,-	Kč
d) Věcné břemeno chůze a jízdy 25.5.2011	-10 000,-	Kč
e) Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 24.6.2016	-10 000,-	Kč
Cena věcných práv činí celkem:	-50 000,-	Kč
Cena po zaokrouhlení:	-50 000,-	Kč

Komparativní metoda - bytové jednotky

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Byt 3+kk, ul. Kosmonautů, Karlovy Vary - Rybáře

Byt 3+kk v osobním vlastnictví o výměře 87 m², který se nachází v prvním nadzemním podlaží novostavby skeletového domu s výtahem. K bytu náleží terasa o výměře 26,3 m² a praktická komora v bytě.

Nabídková CENA: 3 130 000,- Kč

2) Byt 3+kk, ul. Kosmonautů, Karlovy Vary - Rybáře

Byt 3+kk v osobním vlastnictví o výměře 95 m², který se nachází ve druhém nadzemním podlaží novostavby skeletového domu s výtahem. K bytu náleží dva balkóny o celkové výměře 13 m² s orientací na jih a východ.

Nabídková CENA: 3 340 000,- Kč

3) Byt 4+1, ul. Rolavská, Karlovy Vary - Stará Role

Byt 4+1 v osobním vlastnictví o výměře 123 m², který se nachází ve druhém nadzemním podlaží novostavby zděného domu bez výtahu. Součástí bytu není dodávka kuchyňské linky, k dispozici je vlastní plynový kotel.

Nabídková CENA: 3 849 000,- Kč

4) Byt 3+kk, ul. Kosmonautů, Karlovy Vary - Rybáře

Byt 3+kk v osobním vlastnictví o výměře 107 m², který se nachází ve druhém nadzemním podlaží novostavby skeletového domu s výtahem. K bytu náleží balkón o výměře 6 m² a možnost dokoupit parkovací stání.

Nabídková CENA: 3 900 000,- Kč

5) Byt 3+kk, ul. Mattoniho nábřeží, Karlovy Vary - Drahovice

Byt 3+kk v osobním vlastnictví o výměře 102 m², který se nachází ve třetím nadzemním podlaží novostavby zděného domu. K bytu náleží dva balkóny o celkové výměře 22 m². Samotný byt je nadstandardně vybaven (podlahové vytápění, masážní vana, obložkové dveře a další).

Nabídková CENA: 3 950 000,- Kč

6) Byt 4+1, ul. Kosmonautů, Karlovy Vary - Rybáře

Byt 4+1 v osobním vlastnictví o výměře 113 m², který se nachází ve třetím nadzemním podlaží novostavby skeletového domu s výtahem. K bytu náleží tři balkóny o celkové výměře 22 m² a možnost dokoupit parkovací stání.

Nabídková CENA: 4 070 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- sociální zázemí ve zděném bytovém jádru
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- jednotky nejsou stavebně dokončeny

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **bytové jednotky (jako dokončené)**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obtížněji obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Byt 3+kk, ul. Kosmonautů, Karlovy Vary - Rybáře	
Výchozí cena (VC):	3 130 000,- Kč
Množství (M):	87,00 m ²
K _{polohy} :	1,20
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
Jednotková cena (JC):	27 255,31 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 3+kk, ul. Kosmonautů, Karlovy Vary - Rybáře	
Výchozí cena (VC):	3 340 000,- Kč
Množství (M):	95,00 m ²
K _{polohy} :	1,20
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,00

K _{objektivizační} :	1,10
Jednotková cena (JC):	26 634,77 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 4+1, ul. Rolavská, Karlovy Vary - Stará Role	
Výchozí cena (VC):	3 849 000,- Kč
Množství (M):	123,00 m ²
K _{polohy} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
Jednotková cena (JC):	25 861,72 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 3+kk, ul. Kosmonautů, Karlovy Vary - Rybáře	
Výchozí cena (VC):	3 900 000,- Kč
Množství (M):	107,00 m ²
K _{polohy} :	1,20
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
Jednotková cena (JC):	27 612,57 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 3+kk, ul. Mattoniho nábřeží, Karlovy Vary - Drahovice	
Výchozí cena (VC):	3 950 000,- Kč
Množství (M):	102,00 m ²
K _{polohy} :	1,20
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,05
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
Jednotková cena (JC):	27 940,47 Kč
Váha (V):	1,0

Byt 4+1, ul. Kosmonautů, Karlovy Vary - Rybáře	
Výchozí cena (VC):	4 070 000,- Kč
Množství (M):	113,00 m ²
K _{polohy} :	1,20
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
Jednotková cena (JC):	27 286,14 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{stav budovy}} \times K_{\text{stav bytu}} \times K_{\text{vybavení bytu}} \times K_{\text{umístění v domě}} \times K_{\text{typ vlastnictví}} \times K_{\text{objektivizační}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	25 861,72 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	27 098,50 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	27 940,47 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	27 100,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 27 100,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 27 100,- Kč

Komparativní metoda - stavební pozemky

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek, k.ú. Jenišov, okres Karlovy Vary

Pozemek o výměře 1.165 m² obchodován kupní smlouvou (V-8931/2018-403), právní účinky zápisu ke dni 31.10.2018.

Kupní CENA: 1 165 000,- Kč

2) Pozemek, k.ú. Jenišov, okres Karlovy Vary

Pozemek o výměře 918 m² obchodován kupní smlouvou (V-2640/2018-403), právní účinky zápisu ke dni 4.4.2018.

Kupní CENA: 1 100 000,- Kč

3) Pozemek, k.ú. Jenišov, okres Karlovy Vary

Pozemek o výměře 1.561 m² obchodován kupní smlouvou (V-6272/2018-403), právní účinky zápisu ke dni 1.8.2018.

Kupní CENA: 1 430 000,- Kč

4) Pozemky, k.ú. Jenišov, okres Karlovy Vary

Pozemky o celkové výměře 2.557 m² obchodovány kupní smlouvou (V-9992/2018-403), právní účinky zápisu ke dni 3.12.2018.

Kupní CENA: 2 045 600,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení
- možnost napojení na kompletní IS
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce

Použité koeficienty:

- koeficient polohy vyjadřuje rozdílnost atraktivnosti polohy v rámci obce a využití použitého vzorku,
- koeficient přístupu vyjadřuje rozdílnost zajištění přístupu po právní a faktické stránce,
- koeficient stavební připravenosti vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti pozemků pro daný způsob a využití použitého vzorku,

- koeficient objektivizační vyjadřuje časový aspekt obchodovaných vzorků,,
- koeficient velikosti vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků.

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 800,- do 1 200,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr hodnot adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **1 000,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	$K_{velikosti}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek, k.ú. Jenišov, okres Karlovy Vary					1 165 000,- Kč	1 165,00 m ²
1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	1 002,51 Kč	1,0
Pozemek, k.ú. Jenišov, okres Karlovy Vary					1 100 000,- Kč	918,00 m ²
1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	1 201,26 Kč	1,0
Pozemek, k.ú. Jenišov, okres Karlovy Vary					1 430 000,- Kč	1 561,00 m ²
1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	918,38 Kč	1,0
Pozemky, k.ú. Jenišov, okres Karlovy Vary					2 045 600,- Kč	2 557,00 m ²
1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	802,01 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{polohy} \times \text{K}_{objektivizační} \times \text{K}_{stavební\ připravenosti} \times \text{K}_{přístupu} \times \text{K}_{velikosti})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	802,01 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	981,04 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	1 201,26 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	1 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na podprůměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu minimální nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 1108, k.ú. Jenišov

Rozestavěná jednotka č.	Podlahová plocha jednotky [m ²]
A/1	116,9
A/2	109,6
A/3	116,9
A/4	109,6
A/5	116,9
A/6	109,6
A/7	116,9
A/8	109,6
B/9	215,8
B/10	215,8
B/11	215,8
B/12	215,8
C/13	109,6
C/14	116,5
C/15	109,6
C/16	116,5
C/17	109,6
C/18	116,5
C/19	109,6
C/20	116,5
Celková podlahová plocha	2 673,6

Nemovitě věci evidované na LV č. 1108	
Celková podlahová plocha	2.673,6 m ²
Obvyklá hodnota jednotky za m ²	27 100,- Kč
Obvyklá hodnota nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1108	72 454 560,- Kč

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, která je uvažována jako obvyklá hodnota budoucí, po dokončení objektu. Tuto hodnotu je nutné upravit rozestavěností, která je dle výše uvedeného výpočtu 79,07%. V našem konkrétním případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění se dostáváme k hodnotě po zaokrouhlení 57 290 000,- Kč.

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 981, k.ú. Jenišov

A) Pozemky komunikací p.č. 99/1, p.č. 99/4, p.č. 348/3, p.č. 348/19, p.č. 348/39, p.č. 348/137, p.č. 348/138, p.č. 348/139, p.č. 348/140, p.č. 348/141 a p.č. 465

Srovnatelné pozemky ostatních ploch se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu k výše uvedeným pozemkům považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu, a to ve výši **2 083 000,- Kč** (zaokrouhleno).

B) Ostatní pozemky p.č. 348/143, p.č. 843, p.č. 457/1, p.č. 348/2 a p.č. 99/11

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

Pozemky p.č. 348/143, p.č. 843, p.č. 457/1, p.č. 348/2 a p.č. 99/11	
Výměra pozemků	14.828 m ²
Obvyklá hodnota pozemků za m ²	1 000,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků činí: (zaokrouhleno)	14 830 000,- Kč

CELKOVÉ HODNOCENÍ

Pokud se budeme zabývat výslednou hodnotou tohoto nemovitostního celku, je nutné si uvědomit, že součet všech výše uvedených hodnot (57 290 000,- Kč + 2 083 000,- Kč + 14 830 000,- Kč) by byl možný pouze za předpokladu, že výše uvedený bytový dům s rozestavěnými jednotkami, by byl právně „čistý“, tzn. že by na tento objekt bylo vydáno platné stavební povolení (s případným územním rozhodnutím) s nabytím právní moci. Na základě dodaných podkladů bylo zjištěno, že k datu ocenění probíhá opakované stavební řízení sp. zn. SÚ/12418/10/Ko, č.j. 3933/SÚ/15 (viz příloha znaleckého posudku), a nebude-li v tomto opakovaném stavebním řízení stavba povolena, stavební úřad bez předchozího řízení rozhodnutím nařídí odstranění stavby. Zpracovatel znaleckého posudku není schopen jakkoliv anticipovat výsledek tohoto stavebního řízení a tudíž nelze ke dni ocenění do výsledných hodnot jakkoliv zahrnout hodnotu bytového domu, potažmo hodnotu rozestavěných bytových jednotek bez platného stavebního povolení.

Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem zohledňuje tedy pouze hodnotu všech uvedených pozemků, a je hodnocena jako nemovitostní celek. Jakékoliv vydání rozhodnutí ve stavebním řízení sp. zn. SÚ/12418/10/Ko, č.j. 3933/SÚ/15, pak má pak zcela zásadní vliv na stanovené výsledné hodnoty a musí být vypracován nový znalecký posudek, jež bude reflektovat případné rozhodnutí v uvedeném stavebním řízení. Výsledné hodnoty stanovené tímto znaleckým posudkem jsou platné pouze podle stavebně-právního stavu ke dni 25.4.2019.

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

2 083 000,- + 14 830 000,- = **16 913 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena bytů	20 324 270,- Kč
Cena pozemků	4 409 330,- Kč
Cena věcných práv	-50 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	24 683 600,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	16 913 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva vážnoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady vážnoucí (věcná břemena) byla zjištěna, jsou.*	- 50 000,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

16 913 000,- Kč (Obvyklá hodnota **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šestnáctmilionůdevětsetřinácttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

16 863 000,- Kč (Obvyklá hodnota **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šestnáctmilionůosmsetšedesátřitisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 12.6.2019

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Štěpán Orálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 19753-788/2019 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1108 a LV č. 981

Náhled katastrální mapy

Kopie Přílohy č. 1 k Rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám

Kopie Výzvy k doplnění podkladů

Kopie Usnesení o přerušení stavebního řízení