

# 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: 21160-549/2020

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 2769 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb (LV č. 3467), pozemku p.č. 278/3 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 278/15 - orná půda, pozemku p.č. 284/90 - orná půda, pozemku p.č. 284/91 - orná půda, pozemku p.č. 284/106 - orná půda, pozemku p.č. 284/117 - orná půda, pozemku p.č. 284/119 - orná půda, pozemku p.č. 284/120 - orná půda, pozemku p.č. 284/124 - orná půda a pozemku p.č. 284/125 - ostatní plocha, vše v k.ú. Nové Strašecí, obec Nové Strašecí, okres Rakovník.

**Objednavatel posudku:**

JUDr. Jiří Bulvas  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha  
Jablonecká 322  
190 00 Praha 9  
IČ: 72078201

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 146 EX 1444/12-117

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 17.3.2020 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://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 29 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 7.12.2020

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 3.3.2020 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 EX 1444/12-117**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 2769** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb (LV č. 3467), pozemku **p.č. 278/3** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 278/15** - orná půda, pozemku **p.č. 284/90** - orná půda, pozemku **p.č. 284/91** - orná půda, pozemku **p.č. 284/106** - orná půda, pozemku **p.č. 284/117** - orná půda, pozemku **p.č. 284/119** - orná půda, pozemku **p.č. 284/120** - orná půda, pozemku **p.č. 284/124** - orná půda, a dále pozemku **p.č. 284/125** - ostatní plocha, vše v k.ú. Nové Strašecí, obec Nové Strašecí, okres Rakovník.

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 určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 17.3.2020, 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., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 17.3.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

## **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z katastru nemovitostí č. 3639, pro k.ú. Nové Strašecí, obec Nové Strašecí, okres Rakovník, vyhotovený objednavatelem dne 3.3.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nové Strašecí, obec Nové Strašecí, okres Rakovník, vyhotovená znaleckým ústavem dne 17.3.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Nové Strašecí.

Vyjádření Městského úřadu Nové Strašecí ze dne 5.5.2020.

Plánovací smlouva ze dne 3.6.2009.

Vyjádření k pasportu komunikaci obce Nové Strašecí ze dne 8.10.2020.

Rozhodnutí č. 77 ze dne 6.4.2009 - STAVEBNÍ POVOLENÍ - ke stavbě vodního díla tj. stavby „Zástavba 23 RD - vodovodní řad, splašková a dešťová kanalizace - Na Spravedlnosti - Nové Strašecí“, které bylo objednavatelem doručeno dne 3.9.2020.

OPRAVNÉ ROZHODNUTÍ - STAVEBNÍ POVOLENÍ ze dne 31.3.2009 na stavbu: ZTV pro zástavbu RD - Nové Strašecí - „U Spravedlnosti“ obj. C1 KOMUNIKACE, které bylo objednavatelem předloženo 3.9.2020.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://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.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Rakovník  
**Obec:** Nové Strašecí  
**Katastrální území:** Nové Strašecí (706744)

**List vlastnictví číslo:** 3639

**Vlastník:**

Křivoklátská vyhlídka s.r.o.  
Křivoklátská 968, 27101 Nové Strašecí

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 2769** - zastavěná plocha a nádvoří (na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb, LV č. 3467), pozemku **p.č. 278/3** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 278/15** - orná půda, pozemku **p.č. 284/90** - orná půda, pozemku **p.č. 284/91** - orná půda, pozemku **p.č. 284/106** - orná půda, pozemku **p.č. 284/117** - orná půda, pozemku **p.č. 284/119** - orná půda, pozemku **p.č. 284/120** - orná půda, pozemku **p.č. 284/124** - orná půda a pozemku **p.č. 284/125** - ostatní plocha, vše v k.ú. Nové Strašecí, obec Nové Strašecí, okres Rakovník, které jsou situovány v zastavěné, okrajové části města Nové Strašecí.

Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2129/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Nové Strašecí, Komenského náměstí 201, 271 01 Nové Strašecí. Při místním šetření bylo pracovníkem Znaleckého ústavu zjištěno, že na výše uvedených pozemcích se nachází těleso zpevněné komunikace. Pozemek p.č. 284/125 tvoří část chodníku a komunikace.

Na pozemku p.č. St. 2769 se nachází stavba bez čp/če - tech. vyb (LV č. 3467), která je ve vlastnictví jiného subjektu, a proto není předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku.

Dle Vyjádření Městského úřadu Nové Strašecí ze dne 5.5.2020 se povinný (spol. Křivoklátská vyhlídka s.r.o.) závazal Plánovací smlouvou ze dne 3.6.2009:

- darovat městu pozemky p.č. 284/90, p.č. 284/91, p.č. 284/119 a p.č. 278/3 s funkčním využitím „zeleň s funkcí krajinnotvornou, veřejnou a rekreační“, podle platného územního plánu jsou v současné době pozemky p.č. 278/3, p.č. 284/117 a p.č. 284/119 s funkčním využitím „plochy veřejných prostranství - zeleň (ZV-S) a pozemku p.č. 284/90, p.č. 284/91 s funkčním využitím „plochy veřejných prostranství (PV-N).

- darovat městu pozemky pod stavbou dopravní infrastruktury (pod místními komunikacemi) p.č. 284/106, p.č. 284/120, p.č. 278/15 a p.č. 284/124 podle platného územního plánu s funkčním využitím „plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace (DSm-S) - na těchto komunikacích se provádí zimní i letní údržba.

- účelové komunikace Nad Obíralkou a Vackova jsou součástí pasportu komunikací obce  
Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

**Ke dni ocenění nebyly zpracovateli předloženy žádné listiny upravující vlastnickou strukturu venkovních úprav (zpevněné plochy) a inženýrských staveb (elektrické vedení, vodovod, dešťová a tlaková kanalizace, plynovod, veřejné osvětlení) mezi povinným, Křivoklátská vyhlídka s.r.o. a obcí Nové Strašecí, proto jsou tyto předmětem ocenění.**

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

## 6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
  - a) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 278/15
  - b) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/91
  - c) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/106
  - d) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/106
  - e) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/120
  - f) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/120
  - g) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/124
  - h) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/124
  - i) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/125
  - j) Vedení elektrické
  - k) Vodovod
    - l) Splašková kanalizace
  - m) Dešťová kanalizace
  - n) Plynovod
  - o) Osvětlovací vedení
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
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

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	III. Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,00
5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00

6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,600$			

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### 1.1.a) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 278/15 – § 18

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek: 516,00 m<sup>2</sup>

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,348

#### Ocenění

Základní cena: 516,00 m<sup>2</sup> × 270,- Kč/m<sup>2</sup> 139 320,- Kč

#### Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,3480

**Cena stavby:** = **327 123,36 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 11 roků

Předpokládaná další životnost: 29 roků

Opotřebení: 100 × 11 / (11 + 29) = 27,500 %

Odpočet opotřebení: 327 123,36 Kč × 27,500 % – 89 958,92 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **237 164,44 Kč**

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I<sub>T</sub> = 1,000

Index polohy: I<sub>p</sub> = 0,600

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub> = 237 164,44 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I<sub>T</sub> × I<sub>p</sub> × 0,600

**Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp** = **142 298,66 Kč**

#### Zpevněná plocha na pozemku p.č. 278/15 – zjištěná

**cena:** 142 298,66 Kč



**1.1.b) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/91 – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění****8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm:** 5,00 m<sup>2</sup>

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,348

**Ocenění**Základní cena: 5,00 m<sup>2</sup> × 480,- Kč/m<sup>2</sup> 2 400,- Kč**Korekce základní ceny:**Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 1,0000Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,3480**Cena stavby:** = **5 635,20 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 11 roků

Předpokládaná další životnost: 29 roků

Opotřebení:  $100 \times 11 / (11 + 29) = 27,500 \%$ 

Odpočet opotřebení: 5 635,20 Kč × 27,500 % - 1 549,68 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **4 085,52 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu: I<sub>T</sub> = 1,000Index polohy: I<sub>P</sub> = 0,600Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub> = 4 085,52 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> × 0,600**Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp = 2 451,31 Kč****Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/91 – zjištěná cena:****2 451,31 Kč****1.1.c) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/106 – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění****8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm:** 456,00 m<sup>2</sup>

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,348

**Ocenění**Základní cena: 456,00 m<sup>2</sup> × 480,- Kč/m<sup>2</sup> 218 880,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,3480
<b>Cena stavby:</b>	=	<b>513 930,24 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 11 roků

Předpokládaná další životnost: 29 roků

Opotřebení:  $100 \times 11 / (11 + 29) = 27,500 \%$ Odpočet opotřebení: 513 930,24 Kč  $\times$  27,500 %**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **372 599,42 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 1,000$ Index polohy:  $I_P = 0,600$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 372 599,42 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,600**Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$**  = **223 559,65 Kč****Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/106 – zjištěná cena:****223 559,65 Kč****1.1.d) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/106 – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění****8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek:** 1 663,00 m<sup>2</sup>

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,348

**Ocenění**Základní cena: 1 663,00 m<sup>2</sup>  $\times$  270,- Kč/m<sup>2</sup> 449 010,- Kč**Korekce základní ceny:**Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,0000Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,3480**Cena stavby:** = **1 054 275,48 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 11 roků

Předpokládaná další životnost: 29 roků

Opotřebení:  $100 \times 11 / (11 + 29) = 27,500 \%$ Odpočet opotřebení: 1 054 275,48 Kč  $\times$  27,500 %**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **764 349,72 Kč**

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

<b>Index trhu:</b> $I_T = 1,000$		
<b>Index polohy:</b> $I_P = 0,600$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	764 349,72 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,600
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>458 609,83 Kč</b>

**Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/106 – zjištěná cena:** **458 609,83 Kč**

**1.1.e) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/120 – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění**

**8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm: 406,00 m<sup>2</sup>**

**Polohový koeficient: 1,000**

**Kód klasifikace CZ-CC: 211** Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

**Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5** komunikace pozemní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby: 2,348**

**Ocenění**

Základní cena:  $406,00 \text{ m}^2 \times 480,- \text{ Kč/m}^2$  194 880,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,3480

**Cena stavby:** = **457 578,24 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří: 11 roků**

**Předpokládaná další životnost: 29 roků**

Opotřebení:  $100 \times 11 / (11 + 29) = 27,500 \%$

Odpočet opotřebení:  $457 578,24 \text{ Kč} \times 27,500 \%$  – 125 834,02 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **331 744,22 Kč**

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 0,600$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 331 744,22 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,600

**Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$**  = **199 046,53 Kč**

**Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/120 – zjištěná cena:** **199 046,53 Kč**

**1.1.f) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/120 – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění****8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek: 907,00 m<sup>2</sup>****Polohový koeficient: 1,000****Kód klasifikace CZ-CC: 211** Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace**Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5** komunikace pozemní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby: 2,348****Ocenění**Základní cena: 907,00 m<sup>2</sup> × 270,- Kč/m<sup>2</sup> 244 890,- Kč**Korekce základní ceny:**Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 1,0000Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,3480**Cena stavby:** = **575 001,72 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 11 roků

**Předpokládaná další životnost: 29 roků**

Opotřebení: 100 × 11 / (11 + 29) = 27,500 %

Odpočet opotřebení: 575 001,72 Kč × 27,500 % – 158 125,47 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **416 876,25 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu: I<sub>T</sub> = 1,000Index polohy: I<sub>P</sub> = 0,600Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub> = 416 876,25 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> × 0,600**Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp** = **250 125,75 Kč****Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/120 – zjištěná cena:****250 125,75 Kč****1.1.g) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/124 – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění****8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek: 42,00 m<sup>2</sup>****Polohový koeficient: 1,000****Kód klasifikace CZ-CC: 211** Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace**Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5** komunikace pozemní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby: 2,348****Ocenění**Základní cena: 42,00 m<sup>2</sup> × 270,- Kč/m<sup>2</sup> 11 340,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,3480
<b>Cena stavby:</b>	=	<b>26 626,32 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 11 roků

Předpokládaná další životnost: 29 roků

Opotřebení:  $100 \times 11 / (11 + 29) = 27,500 \%$ Odpočet opotřebení: 26 626,32 Kč  $\times$  27,500 %**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **19 304,08 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 1,000$ Index polohy:  $I_P = 0,600$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 19 304,08 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,600**Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$**  = **11 582,45 Kč****Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/124 – zjištěná cena:****11 582,45 Kč****1.1.h) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/124 – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění****8.1.2. Plochy s povrchem prašným - Štěrkové tl. do 250 mm:** 28,00 m<sup>2</sup>

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,348

**Ocenění**Základní cena: 28,00 m<sup>2</sup>  $\times$  95,- Kč/m<sup>2</sup> 2 660,- Kč**Korekce základní ceny:**Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,0000Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,3480**Cena stavby:** = **6 245,68 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 11 roků

Předpokládaná další životnost: 29 roků

Opotřebení:  $100 \times 11 / (11 + 29) = 27,500 \%$ Odpočet opotřebení: 6 245,68 Kč  $\times$  27,500 %**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **4 528,12 Kč**

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 1,000$ Index polohy:  $I_P = 0,600$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 4\,528,12$  KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P = 0,600$ **Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp = 2\,716,87$  Kč****Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/124 – zjištěná****cena: 2 716,87 Kč****1.1.i) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/125 – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění****8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek: 43,00 m<sup>2</sup>****Polohový koeficient: 1,000****Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace****Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené****Koeficient změny ceny stavby: 2,348****Ocenění**Základní cena:  $43,00 \text{ m}^2 \times 270,- \text{ Kč/m}^2 = 11\,610,- \text{ Kč}$ **Korekce základní ceny:**Polohový koeficient  $K_5: \times 1,0000$ Koeficient změny cen staveb  $K_i: \times 2,3480$ **Cena stavby: = 27 260,28 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou:****Stáří: 11 roků****Předpokládaná další životnost: 29 roků**Opotřebení:  $100 \times 11 / (11 + 29) = 27,500 \%$ Odpočet opotřebení:  $27\,260,28 \text{ Kč} \times 27,500 \% = 7\,496,58 \text{ Kč}$ **Cena objektu po odečtení opotřebení: = 19 763,70 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 1,000$ Index polohy:  $I_P = 0,600$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 19\,763,70$  KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P = 0,600$ **Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp = 11\,858,22$  Kč****Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/125 – zjištěná****cena: 11 858,22 Kč**

**1.1.j) Vedení elektrické – § 17****Zatřídění pro potřeby ocenění****Typ stavby:** 16a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody**Objekt:** KV 10kV 3× 50 až 90**Počet a umístění kabelů:** v zastavěném terénu 1 kabel**Polohový koeficient:** 1,000**Kód klasifikace CZ-CC:** 2214 Vedení dálková elektrická**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.34.1 vedení dálková VVN venkovní**Koeficient změny ceny stavby:** 2,318**Množství:** 450,00 m**Ocenění**

Základní jednotková cena:		428,- Kč/m	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,3180	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	992,10 Kč/m	
<b>Základní cena upravená:</b> 450,00 m × 992,10 Kč/m	=		446 445,- Kč
<b>Cena stavby:</b>	=		<b>446 445,- Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:****Stáří:** 11 roků**Předpokládaná další životnost:** 29 rokůOpotřebení:  $100 \times 11 / (11 + 29) = 27,500 \%$ 

Odpočet opotřebení: 446 445,- Kč × 27,500 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

-	122 772,38 Kč
=	<b>323 672,62 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:**  $I_T = 1,000$ **Index polohy:**  $I_P = 0,600$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$ Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$ **Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$ 

=	323 672,62 Kč
×	0,600
=	<b>194 203,57 Kč</b>

**Vedení elektrické – zjištěná cena:** **194 203,57 Kč****1.1.k) Vodovod – § 17****Zatřídění pro potřeby ocenění****Typ stavby:** 12. Vodovody trubní**Profil potrubí DN:** 100 mm**Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):** z trub z plastických hmot**Hloubka uložení potrubí:** 2,50 m**Polohový koeficient:** 1,000**Kód klasifikace CZ-CC:** 222211 Sítě místní vodovodní rozvodné

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.31.2 řady vodovodní přívodní a zásobovací  
**Koeficient změny ceny stavby:** 2,445  
**Množství:** 461,50 m

### Ocenění

Základní jednotková cena:		2 063,- Kč/m	
Korekce za hloubku uložení potrubí:	×	1,2000	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,4450	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	6 052,84 Kč/m	
<b>Základní cena upravená:</b> 461,50 m × 6 052,84 Kč/m			= 2 793 385,66 Kč
<b>Cena stavby:</b>			= <b>2 793 385,66 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 11 roků

**Předpokládaná další životnost:** 29 roků

Opotřebení:  $100 \times 11 / (11 + 29) = 27,500 \%$

Odpočet opotřebení: 2 793 385,66 Kč × 27,500 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

$$- \quad 768\,181,06 \text{ Kč}$$

$$= \quad \underline{\underline{2\,025\,204,60 \text{ Kč}}}$$

### Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 0,600$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$

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

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$

$$= \quad 2\,025\,204,60 \text{ Kč}$$

$$\times \quad 0,600$$

$$= \quad \underline{\underline{1\,215\,122,76 \text{ Kč}}}$$

**Vodovod – zjištěná cena:** **1 215 122,76 Kč**

## 1.1.I) Splašková kanalizace – § 17

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Typ stavby:** 13. Kanalizace trubní

**Profil potrubí DN:** 300 mm

**Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):** z plastických hmot

**Hloubka uložení potrubí:** 2,50 m

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 2223 Vedení kanalizace místní trubní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.41.4 kanalizace trubní

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,416

**Množství:** 455,00 m

### Ocenění

Základní jednotková cena:		2 163,- Kč/m
Korekce za hloubku uložení potrubí:	×	1,2000
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,0000



Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,4160	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	6 270,97 Kč/m	
<b>Základní cena upravená:</b> 455,00 m × 6 270,97 Kč/m			= 2 853 291,35 Kč
<b>Cena stavby:</b>			= <b>2 853 291,35 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 11 roků

Předpokládaná další životnost: 29 roků

Opotřebení:  $100 \times 11 / (11 + 29) = 27,500 \%$ 

Odpočet opotřebení: 2 853 291,35 Kč × 27,500 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **2 068 636,23 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 1,000$ Index polohy:  $I_P = 0,600$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 2 068 636,23 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,600Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$  = **1 241 181,74 Kč**Splašková kanalizace – zjištěná cena: **1 241 181,74 Kč****1.1.m) Dešťová kanalizace – § 17****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ stavby: 13. Kanalizace trubní

Profil potrubí DN: 300 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z plastických hmot

Hloubka uložení potrubí: 2,50 m

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.41.4 kanalizace trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,416

Množství: 129,50 m

**Ocenění**

Základní jednotková cena:		2 163,— Kč/m	
Korekce za hloubku uložení potrubí:	×	1,2000	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,4160	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	6 270,97 Kč/m	
<b>Základní cena upravená:</b> 129,50 m × 6 270,97 Kč/m			= 812 090,62 Kč
<b>Cena stavby:</b>			= <b>812 090,62 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 11 roků

**Předpokládaná další životnost:** 29 rokůOpotřebení:  $100 \times 11 / (11 + 29) = 27,500 \%$ Odpočet opotřebení: 812 090,62 Kč  $\times$  27,500 %

– 223 324,92 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:****= 588 765,70 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:**  $I_T = 1,000$ **Index polohy:**  $I_P = 0,600$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$ 

= 588 765,70 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  $\times$  0,600**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp$** **= 353 259,42 Kč****Dešťová kanalizace – zjištěná cena:****353 259,42 Kč**

### 1.1.n) Plynovod – § 17

**Zatřídění pro potřeby ocenění****Typ stavby:** 21. Plynovody nízkotlaké a středotlaké (uložené)**Profil potrubí DN:** 63 mm**Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):** z trub plastových**Polohový koeficient:** 1,000**Kód klasifikace CZ-CC:** 222112 Sítě místní plynovodní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.42.3 sítě místní plynovodní**Koeficient změny ceny stavby:** 2,433**Množství:** 481,00 m**Ocenění**

Základní jednotková cena: 970,- Kč/m

Polohový koeficient  $K_5$ :  $\times$  1,0000Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :  $\times$  2,4330**Základní jednotková cena upravená:** = 2 360,01 Kč/m**Základní cena upravená:** 481,00 m  $\times$  2 360,01 Kč/m

= 1 135 164,81 Kč

**Cena stavby:****= 1 135 164,81 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou:****Stáří:** 11 roků**Předpokládaná další životnost:** 29 rokůOpotřebení:  $100 \times 11 / (11 + 29) = 27,500 \%$ Odpočet opotřebení: 1 135 164,81 Kč  $\times$  27,500 %

– 312 170,32 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:****= 822 994,49 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:**  $I_T = 1,000$ **Index polohy:**  $I_P = 0,600$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$ 

= 822 994,49 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  $\times$  0,600

<b>Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp</b>	=	<b>493 796,69 Kč</b>
--	---	----------------------

<b>Plynovod – zjištěná cena:</b>		<b>493 796,69 Kč</b>
----------------------------------	--	----------------------

### 1.1.o) Osvětlovací vedení – § 17

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Typ stavby:** 16b. Vedení elektr. - sítě osvětlovací nízkého napětí

**Sítě kabelové se sloupy:** uličními do 8 m

**Hodnotit:** za 1 m délky vedení (vč. podílu ceny sloupů)

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.43.2 vedení místní NN venkovní nadzemní

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,307

**Množství:** 16,00 m ( nebo ks)

#### Ocenění

Základní jednotková cena:		580,- Kč/m ( nebo ks)
---------------------------	--	-----------------------

Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,0000
--------------------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,3070
--	---	--------

<b>Základní jednotková cena upravená:</b>		1 338,06 Kč/m ( = nebo ks)
---	--	----------------------------

<b>Základní cena upravená:</b> 16,00 m ( nebo ks) × 1 338,06 Kč/m ( nebo ks)		= 21 408,96 Kč
--	--	----------------

<b>Cena stavby:</b>		<b>21 408,96 Kč</b>
---------------------	--	---------------------

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 11 roků

**Předpokládaná další životnost:** 29 roků

Opotřebení:  $100 \times 11 / (11 + 29) = 27,500 \%$

Odpočet opotřebení: 21 408,96 Kč × 27,500 %

	–	5 887,46 Kč
--	---	-------------

<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>		<b>15 521,50 Kč</b>
---	--	---------------------

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:** I<sub>T</sub> = 1,000

**Index polohy:** I<sub>P</sub> = 0,600

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub>

	=	15 521,50 Kč
--	---	--------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub>

	×	0,600
--	---	-------

<b>Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp</b>		<b>9 312,90 Kč</b>
--	--	--------------------

<b>Osvětlovací vedení – zjištěná cena:</b>		<b>9 312,90 Kč</b>
--	--	--------------------

#### Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 278/15

		142 298,66 Kč
--	--	---------------

b) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/91	2 451,31 Kč
c) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/106	223 559,65 Kč
d) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/106	458 609,83 Kč
e) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/120	199 046,53 Kč
f) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/120	250 125,75 Kč
g) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/124	11 582,45 Kč
h) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/124	2 716,87 Kč
i) Zpevněná plocha na pozemku p.č. 284/125	11 858,22 Kč
j) Vedení elektrické	194 203,57 Kč
k) Vodovod	1 215 122,76 Kč
l) Splašková kanalizace	1 241 181,74 Kč
m) Dešťová kanalizace	353 259,42 Kč
n) Plynovod	493 796,69 Kč
o) Osvětlovací vedení	9 312,90 Kč
<b>Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>4 809 126,35 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení:</b>	<b>4 809 126,- Kč</b>

## 2) Pozemky

### 2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

#### 2.1.a) Pozemky – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Nové Strašecí

Název okresu: Rakovník

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,295,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 926,-$  Kč/m<sup>2</sup>  
(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 pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,600$$

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,600$**

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 555,6000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [ $\text{m}^2$ ]	Cena [Kč]
St. 2769	Zastavěná plocha a nádvoří	6	3 333,60

**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	IV. Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05

3 Povrchy	III. Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Index cenového porovnání: } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,285$$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 263,9100 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
278/3	Trvalý travní porost	105	27 710,55
284/90	Orná půda	578	152 539,98
284/91	Orná půda	32	8 445,12
284/117	Orná půda	426	112 425,66
284/119	Orná půda	62	16 362,42
284/120	Orná půda	1 313	346 513,83
	Součet:	2 516	663 997,56

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
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

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

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 236,1300 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
278/15	Orná půda	516	121 843,08
284/106	Orná půda	2 119	500 359,47
284/124	Orná půda	293	69 186,09
284/125	Orná půda	43	10 153,59
	Součet:	2 971	701 542,23

**Součet cen všech typů pozemků:** = **1 368 873,39 Kč**

**Pozemky – zjištěná cena:** **1 368 873,39 Kč**

### 3) 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) Pozemky, k.ú. Nové Strašecí, okres Rakovník

Prodej pozemku realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-1806/2019-212, zápis proveden dne 7.5.2019

Kupní CENA: 152 000,- Kč

#### 2) Pozemky, k.ú. Nové Strašecí, okres Rakovník

Prodej pozemku realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-1378/2019-212, zápis proveden dne 11.4.2019

Kupní CENA: 349 000,- Kč

**3) Pozemky, k.ú. Nové Strašecí, okres Rakovník**

Prodej pozemku realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-304/2016-212, zápis proveden dne 17.2.2016.

Kupní CENA: 294 820,- Kč

**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

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

S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici hodnot adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **450,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>Pozemky, k.ú. Nové Strašecí, okres Rakovník</b>		152 000,- Kč	152,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1 000,- Kč	1,0
<b>Pozemky, k.ú. Nové Strašecí, okres Rakovník</b>		349 000,- Kč	349,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1 000,- Kč	1,0
<b>Pozemky, k.ú. Nové Strašecí, okres Rakovník</b>		294 820,- Kč	660,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	446,70 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$



Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	446,70 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	815,57 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 000,- Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	450,- Kč
Jednotkové množství:	× 5 493,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 2 471 850,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 2 470 000,- 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 minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

**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.**

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	4 809 126,- Kč
Cena pozemků	1 368 873,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>6 177 999,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>2 470 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**2 470 000,– Kč**

**Cena slovy: dvamilionyčtyřístasedmdesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 7.12.2020

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

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
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. 21160-549/2020 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Vyjádření Městského úřadu Nové Strašecí