

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 929 – 02 / 19

V souladu s požadavkem objednatele posudku ze dne 15. 1. 2019 a zákona č. 151/1997 v platném znění, znalec zjišťuje administrativní cenu nemovitých věcí, jak je specifikováno (viz příloha č. 1. až č. 4. znaleckého posudku).



**Objednavatel znaleckého posudku:** Hotel BARTUŠEK, spol. s r. o.,  
*pan Leoš KRÁL*  
Masarykovo nám. 112  
285 31 Nové Dvory

**Účel znaleckého posudku:** Na základě požadavku zadavatele ZP ze dne 15. 1. 2019, je požadováno určit cenu nemovitých věcí podle **LV 1473** a to **par. č. st. 30**, se stavbou „hotel „Bartušek“, k. ú. Studená, podle **zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.,** podle stavu ke dni **22. 1. 2019**, den prohlídky nemovitých věcí znalcem.

Zjištěná cena bude sloužit jako podklad pro předpokládanou dražbu z nemovitých věcí, zde oceněných. V přílohách ZP uvést aktuální výpisy z výše uvedeného LV 1473, snímek katastrální mapy, identifikace pozemků ze snímků KÚ získaných na Internetu a další potřebné dokumentace zařazené znalcem a dodané vlastníkem nemovitých věcí.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013**

Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 22. 1. 2019 znalecký posudek vypracoval:

**Ing. Miroslav Fejfar**  
Pod Jarovem 2029/16  
130 00 Praha 3

Počet stran: **34** včetně titulního listu a **28** listů příloh. Objednavateli se předává ve **2** vyhotoveních.

**V Praze 28. 1. 2019**

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Ocenění nemovité věci, uvedeného v účelu ocenění ke dni **22. 1. 2019** a podle zjištění prohlídky znalcem pro hotel „Bartušek - Žlutá sova“, Počátecká č. p. 136, Studená s par. č. st. 30, **LV 1473**, k. ú. Studená, okr. Jindřichův Hradec.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Hotel BARTUŠEK "Žlutá sova"  
Adresa předmětu ocenění: Počátecká 136  
378 56 Studená  
LV: 1473  
Kraj: Jihočeský  
Okres: Jindřichův Hradec  
Obec: Studená  
Katastrální území: Studená  
Počet obyvatel: 2 313  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 060,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Jindřichův Hradec - Studená po cestě....27 km	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - je zde elektřina, vodovod, kanalizace, ČOV a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Jen autobusové spojení (dálkové a místní)	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - restaurace, hotel, MŠ, ZŠ, pošta, policie, dům s pečovatelskou službou, ambulantní zdravotní zařízení (3 ordinace), lékárna, koupaliště, hřiště a lyžařský vlek Studená.	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 445,00 \text{ Kč/m}^2$

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22. 1. 2019 za přítomnosti znalce a dočasného správce, pana Španiela.

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

1. Seznam nemovitostí na LV 1473, stav k 16. 1. 2019 (viz příloha č. 1. znaleckého posudku);
  2. Informace o pozemku par. č. st. 30, stav k 16. 1. 2019 (viz příloha č. 2. znaleckého posudku);
  3. Informace o řízení č. **V-269/2019**, stav k 16. 1. 2019 (viz příloha č. 3. znaleckého posudku);
  4. Informace o parcele-sousední parcely kolem par. č. st. 30, stav k 16. 1. 2019 (viz příloha č. 4. znaleckého posudku);
  5. Katastrální mapa s par. č. st. 30 v měř.1:1000, stav k 16. 1. 2019 (viz příloha č. 5. znaleckého posudku);
  6. Letecký záběr na budovu v ul. Počátecká 136, Studená, ze dne 20. 6. 2017 z Internetu „Mapy.cz“ (viz příloha č. 6. znaleckého posudku);
  7. Půdorys části stavby - I. patro ze dne (neuveďeno), (viz příloha č. 7. znaleckého posudku);
  8. Půdorys části stavby - II. patro ze dne (neuveďeno), (viz příloha č. 8. znaleckého posudku);
  9. Katastrální mapa + ortofoto v měř.1:500 se zákresem pozemků vedené na LV 1473, k 16. 1. 2019 (viz příloha č. 9. znaleckého posudku);
  10. Pohled na část „hotelu“ od S strany s vjezdem do dvora z ul. Počátecká, stav **ze srpna 2011**, dle Internetu „Google“ (viz příloha č. 10. znaleckého posudku);
  11. Pohled na část „hotelu“ od JV strany z ul. Počátecká, stav **z dubna 2012**, dle Internetu „Google“ (viz příloha č. 11. znaleckého posudku);
  12. Pohled na část „hotelu“ od SV strany z ul. Počátecká, vstup do objektu s úpravami fasády, odvodu vody ze střešní konstrukce do nádrží na vodu v suterénu, stav **z 10. 10. 2018**, dle Internetu „Google“ (viz příloha č. 12. znaleckého posudku);
  13. Modernizace Hotelu „Studená“ pro Jednotu SD Jindřichův Hradec - část půdorysu přízemí se schválením Odboru výstavby čj: 1125/80 ze dne 21. 5. 1980 (viz příloha č. 13. znaleckého posudku);
  14. Modernizace Hotelu „Studená“ pro Jednotu SD Jindřichův Hradec - půdorys přízemí se schválením Odboru výstavby čj: 1125/80 ze dne 21. 5. 1980 - fotografie plánu - nekvalitní provedení znalcem (viz příloha č. 14. znaleckého posudku);
  15. Fotodokumentace z prohlídky ze dne 22. 1. 2019 s popisem oceňované nemovitosti (viz příloha č. 15. znaleckého posudku);
  16. Certifikát ze dne 6. 11. 2010 pro Ing. Fejfara (viz příloha č. 16. znaleckého posudku);
  17. Certifikát z absolvovaného mezinárodního kurzu expertízy stavebních konstrukcí, uskutečněné dne 30. 11. 2018 v Praze v gesci KSZ ČR, o. s.; ČVUT - FS; ASN Experts & Consultants s. r. o. s licenci No 310001-116742004 **pro Ing. Miroslava Fejfara** (viz příloha č. 17. znaleckého posudku);
- Prohlídka na místě s měřením, pomocí ručního laserového dálkoměru „DISTO lite<sup>5</sup>“, výř. č. 729529 od f. Leica;
  - informace stávajícího správce, pana Španiela, provádějící opravy a údržbu, podle pokynů vlastníka v rámci prohlídky 22. 1. 2019.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

**HOTEL BARTUŠEK spol. s r. o.**, RČ/IČO: 063 27 109, Masarykovo nám. 112,

**285 31 Nové Dvory, ..... podíl 1 / 1**

Evidenční údaje viz příloha č. 1. až č. 4. znaleckého posudku.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Jednotlivé součásti nemovitosti jsou uvedeny v bodě 9. „Obsah posudku“ znaleckého posudku. Znalec vychází ze skutečností zjištěných prohlídkou dne 22. 1. 2019 a využívá poznatky a informace vlastníka nemovitých věcí od listopadu 2017.

V souladu s ustanovením § 9 zák. č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, se pro účely oceňování pozemky člení na stavební, kterými jsou pozemky evidované v KN v druhu pozemky zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny nebo tvoří funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaný v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu. Dále jsou to plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v KN. V souladu s ustanovením § 9, odst. 3, zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. ***Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.*** Tento princip znalec uplatnil u stavby, vedené jako „rodinný dům“. Podle znalce oceňovaná stavba nikdy nemohla být rádným RD.

Požadavek na RD: Rodinný dům je stavba, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Objekt - stavba je skutečně stavebně členěna, jako hotel s prostorami pro služby hotelového rázu, provozovaného dle informace do roku 2010. Snad dříve objekt mohl být užíván i jako bytový dům.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Obec Studená se rozkládá po obou stranách historické česko-moravské zemské hranice a administrativně náleží do okresu Jindřichův Hradec v Jihočeském kraji. Žije v ní 2 313 obyvatel. Téměř celé území obce náleží k Moravě, k Čechám patří jen úzký cíp území na jihu katastrálního území Domašín, zahrnující severní část samoty Nový Svět.

Oceňovaná nemovitosti je situovaná při komunikaci **II/409** vedoucí od SZ, v obci je označena, jako ul. Počátecká, kdy při napojení s ul. Tyršova, vedoucí od S strany je před touto křižovatkou **hotel Bartušek**. V Internetu „Mapa.cz“, je uvedený i název „**Žlutá sova**“. Dále komunikace Tyršova, vede na J stranu na náměstí Sv. J. Nepomuckého, dále ul. Ludvíka Svobody je v pokračování silnice **I/23**.

Podle informací stavba byla užívána již koncem 19. století a v průběhu roků, přistavována a upravována, jak nyní zde zůstal členitý půdorys stavby. Největší rekonstrukcí byla úprava v roce **cca 1981** (viz příloha č. 13. a č. 14. znaleckého posudku). Zde je doklad členění jednotlivých místností pro ubytování klientů, včetně kuchyně, jídelen, výčep, sál, jeviště a další účelové místnosti.

Je zarážející, že doposud je budova s číslem popisným, Počátecká č. **p. 136**, Studená, vedena v KN jako „**rodinný dům**“, což neodpovídá definici (viz „ 6. Dokumentace a skutečnost“). Je-li předpoklad po prodeji pokračovat v pohostinských a ubytovacích službách, je nutné provést rekolaudaci nebo úpravu jen pro ubytování (hostel) či jako bytový dům (BD), jistě ale ne, jako RD.

Stavba bude oceněna ve stáří k roku 1981, protože v tomto období byla provedena celková rekonstrukce, která je **starší 30 roků** (skutečně 38 roků), tedy je prakticky jedno, zda jeden či více účelových částí budovy bylo kdy postaveno, přistaveno, přestavěno, provedena nástavba či vestavba, dříve či později, je li objekt funkční. Stavba bude posuzována analytickou metodou výpočtu opotřebení pomocí cenových podílů konstrukcí a vybavení stavby podle zjištěného stavu, podle přílohy č. 21. oceňovací vyhlášky **č.457/2017 Sb.**

Podsklepení provedeno v převážné části budovy, mimo části „salonku, sálu, jeviště“ a přístavby kuchyňského bloku v roce 1982. Tyto prostory sklepů jsou přístupny po schodech ze vstupní haly, jak je dokumentováno na fotografiích (*viz obr. č. 47. až č. 63., přílohy č. 15. znaleckého posudku*). Ve sklepě je situovaná kopaná a skružená studna hl. 9,5 m.

Do zvýšeného 1. N. P. je hlavní vstup z ul. Počátecká, krátkou chodbou do vstupní haly. Z haly se doprava vstupuje chodbou do 2. a 3. N. P. schodištěm a do lokálu či jídelny s navazujícím výčepem a propojením do kuchyňské části s potřebnými, specializovanými místnostmi.

Vlevo od haly jsou sociální zařízení a šatny pro muže a ženy. Průchodem z haly přímo, je přístup do salonku, nyní předsálí se vstupem do vlastního sálu, většího jak 160 m<sup>2</sup>. Sál má vyvýšené jeviště přístupné oboustranně točitými schody. Dále jsou zde dvě šatny pro případné účinkující, kdy z jedné je vstup do prostoru pod jevištěm (*viz obr. č. 45., příloha č. 15. znaleckého posudku*).

Tedy z haly, jak již anoncováno je přístup schodištěm do 2. a 3. N. P., kde jsou bytovací prostory. Část místností mají společné WC a sprchy, některé již jsou začleněny do bytovacích místností. Všechny ale mají vlastní umyvadlo na pokoji. V roce 2018 provedena výměna všech oken, některé místnosti nemají ještě vnitřní zaštukování oken, naopak některé místnosti jsou vyštukovány a vymalovány.

Klasicky je budova uzpůsobena na vytápění plynovými kotli ve stáří cca 10 roků, kdy voda je rozváděna do radiátorů litinových z roku 1982, resp. do plechových v prostoru kuchyně a jídelny z roku 2010. Není centrální ohřev vody, jen v potřebných místech jsou elektrické boilers.

Další prováděné opravy a modernizace, kdy kromě plastových oken jsou nové plastové dveře do dvora, opraveny střechy, takže nikde nezatéká, opraveny okapy, umístěny záchytné nádrže na dešťovou vodu ve sklepních prostorech a umístěny laminátové nádrže na dešťovou vodu ve venkovním prostoru. Tímto ekonomickým opatřením se nemusí od instalace, platit obci tzv. „okapné“.

Dále je kompletně vybavená kuchyň restaurace nábytkem z nerez, ohřívačem teplých jídel, několik dvojitých fritéz, profi 4-plotýnkový sporák, několik stolů se dřezy, 2 x mrazák, 2 x lednice, mikrovlnná trouba, váha, aby mohla kuchyň fungovat.

V divadelním kino sále byla vytrhaná stará, vzdutá podlaha a položena na rošty nové podlahy, jen dřevotříska. Kinosál je vymalovaný, oškrábané a nově vyštukované, vymalované prostory restaurace, jídelny, salonku, kuchyně a všechny sklady okolo, pánské i dámské WC, vstupní chodba a několik dalších pokojů. Je zrestaurovaná a nově natřená fasáda domu, plotové zdi a kolna do dvora. Bez opravy fasády je prostor zadní části kolny a fasáda na JV straně části jeviště a salonku (*viz obr. č. 5., příloha č. 15. znaleckého posudku*). Ve všech světlech je osvětlení namontované úspornými LED - žárovkami. Je zrestaurovaný výčepní pult s barem a obložený dřevem. V jídelně jsou umístěna nová krbová kamna s teplovodním výměníkem. Sklepy jsou kompletně vyklizené a čisté. Dále jsou rekonstruované schody před hlavním vchodem. Podle stavu, zařízení a vybavení objektu, lze konstatovat možný provoz na úrovni nižší (asi \*\*), kdy ráz objektu je „retro“ z počátku 90-tých let minulého století.

Další poznatky k hotelu jsou uvedeny v popisu u ocenění ve ZP. Kromě předložených dokumentů, jsou přiloženy fotografie stavby s využitím Internet „Google” ze srpna 2011; dubna 2012 a 10. října 2018 (viz příloha č. 10. až č. 12 znaleckého posudku) prokazující zjištěný stav, cca osm let zpětně a nové úpravy budovy v roce 2018.

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

Podle zákona č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku dle změn provedených navazujícími zákony č.121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 22. 1. 2019, jako cena zjištěná.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

1. Hotel BARTUŠEK alias "Žlutá sova", Počátecká 136, Studená, okr. Jind. Hradec
2. Kolna na dvoře při JV straně
3. Kolna na dvoře při JZ straně
4. Živičná, zpevněná plocha nádvoří
5. Vnitřní studna v budově
6. Plynová přípojka do DN 40
7. Přípojka kanalizace DN 150 mm
8. Přípojka kanalizace DN 200 mm
9. Přípojka kanalizace DN 250 mm
10. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m
11. Kanalizační vodotěsná betonová - hloubka 2 m
12. Přípojka vody DN 50 mm
13. Nádrže na odpadní vodu celoplastová osazené vně budovy
14. Nádrže na odpadní vodu celoplastová, osazená ve sklepě
15. Nádrže na odpadní vodu kovové, osazené ve sklepě
16. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
17. Opěrné zdi z kamenné rovnaniny
18. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování
19. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
20. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm
21. Pozemek dle LV 1473 (viz příloha 1. znaleckého posudku)
22. Porosty na par. č. st. 30

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle **zákona č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a **č. 457/2017 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Stabilizované území včetně s lyžařským vlekem	III	0,02
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Objekt bude prodáván v dražbě	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Hotel mimo činnost od roku 2010 po částečné rekonstrukci, funkční vybavení kuchyně, výčepní pult s barem, obloženo dřevem, v jídelně. Intenzivní údržbové práce v roce 2018, pokračující i v roce 2019 (začištění oken v místnostech, výměna podlahy v sále, nová krbová kamna s teplovodním výměníkem a další.	III	0,14
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách - lyžařský vlek Studená	II	1,10
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,090}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,180}$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: **Budovy pro obchod a administrativu**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - vzdálenost cca 100 m.	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - K 30. 12. 2018 nejvyšší nezaměstnanost Karviná (6,9%), Jindřichův Hradec na 63 místě s (2,0%), nejnižší nezaměstnanost: Praha-východ na 77 místě (1,1%), celá ČR v průměru (3,1%).	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Hotel uzavřen k r. 2010, částečně rekonstruován a vybaven s možností provozu na nižší úrovni v ubytování. Převážně sociální služby jen společné na podlaží. V pokojích jsou ale umyvadla. Část pokojů modernizována	II	0,00

11

$$Index\ polohy \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,910$$

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

$$Koeficient\ pp = I_T * I_P = 0,992$$

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

$$Koeficient\ pp = I_T * I_P = 1,074$$

### **1. Hotel BARTUŠEK alias "Žlutá sova", Počátecká 136, Studená, okr. Jindřichův Hradec**

Budova podle historie pravděpodobně v menší ploše z roku 1880. K tomu přispívá zjištění stavby s masivními základy a se zdivem tl. 50 až 70 cm.

Následně budova v minulém století doznávala dílčích změn, dostavba, vnitřní změny, vestavba podkroví, kdy největší změny jsou podle plánů z roku 1980, při rekonstrukci a dostavbě kuchyňského bloku, kdy investorem byla Jednota SD Jindřichův Hradec. Rozhodující je stav dlouhodobých konstrukcí (základy, zdivo, stropy, schodiště a krov), ostatní konstrukce jsou krátkodobé užitnosti, které se za životnost stavby vyměňují po cca 30 - 40 rocích, tedy v současné fázi užitnosti stavby. Poslední stavební úpravy jsou od stávajícího majitele v roce 2018. Podle



informace není hotel v provozu od roku 2010. Zároveň prováděny dispoziční změny, modernizace pokojů se sociální částí, úpravy v kuchyni a v technických prostorách hotelu. Vyměněny okna (plastová s dvojsklem), vchodové dveře. Je dostatečně kapacitní připojení na veřejnou síť (voda, kanalizace, plyn, elektro síť). V přízemí dlažba, v pokojích dřevo s povrchem PVC nebo koberec.

Stávající stav částečně doložen na fotografiích ze dne 12. 12. 2018 (viz příloha č. 15. znaleckého posudku).

Ocenění je provedeno nákladovým způsobem, protože nelze provést „standardně“, ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu podle § 31 až § 33.

Nelze tedy zpětně jeden rok prokazovat příjem za nájem, resp. obvyklý nájem, jak požaduje ustanovení výše uvedených paragrafů, hotel je bez provozu a ve stavu oprav, jako je i zjištěno k 22. 1. 2019.

Znalec nezná KS z roku 2017 a nezná obsah KS. Znalec tyto dokumenty nepotřebuje znát, protože úkol je provést ocenění nemovitých věcí, pro potřebu zjištění ceny dle zákona a oceňovací vyhlášky, tedy pro potřebu dražby vše k době prohlídky nemovitosti znalcem. Cena v dražbě může dosáhnout vyšší či nižší hodnoty, kdy lze prohlásit po dražbě, že bylo tím dosaženo **tržní hodnoty**.

**Ocenění je provedeno podle Hl. I „Oceňování staveb nákladovým způsobem“ podle § 12. vyhl. č. 457/2017 Sb.**

Hotel je dokumentován v exteriéru a interiéru na řadě fotografií (viz příloha č. 15. znaleckého posudku).

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
podsklepení	$(13,70 + 13,50 * 0,5 * 9,65) + (12,00 * 12,00)$	=	222,84
1. N. P.	764 (změřeno z KN)	=	764,00
2. N. P.	$(13,70 + 13,50 * 0,5 * 9,65) + (12,00 * 12,00)$	=	222,84
3. N. P.	$(13,70 + 13,50 * 0,5 * 9,65) + (12,00 * 12,00)$	=	222,84
střešní konstrukce	$12,00 * 4,00 * 0,5 * 34,00 + (12,0 * 1,5 * 0,5 * 6,00) + (2,0 * 1,5 * 2,0)$	=	876,00

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
podsklepení	222,84 m <sup>2</sup>	2,30 m	512,53
1. N. P.	764,00 m <sup>2</sup>	3,25 m	2 483,00
2. N. P.	222,84 m <sup>2</sup>	2,75 m	612,81
3. N. P.	222,84 m <sup>2</sup>	2,70 m	601,67
střešní konstrukce	876,00 m <sup>2</sup>	4,00 m	3 504,00
Součet	<b>2 308,52 m<sup>2</sup></b>		<b>7 714,01</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$7 714,01 / 2 308,52$	= 3,34 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$2 308,52 / 5$	= 461,70 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. P. P.	324,09 * 2,70	=	875,04 m <sup>3</sup>
1. N. P.	(764 * 3,25) + (17,50 * 11,50 * 2,25) + (5,80 * 11,50 * 2,50)	=	3 102,56 m <sup>3</sup>
2. N. P.	324,09 * 3,15	=	1 020,88 m <sup>3</sup>
3. N. P.	324,09 * 3,10	=	1 004,68 m <sup>3</sup>
střešní konstrukce	(4,50 * 2,75 * 0,5 * 18,20) + (11,50 * 3,00 * 0,5 * 21,0) + (7,50 * 2,80 * 0,5 * 4,50)	=	522,11 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. P. P.	PP	875,04 m <sup>3</sup>
1. N. P.	NP	3 102,56 m <sup>3</sup>
2. N. P.	NP	1 020,88 m <sup>3</sup>
3. N. P.	NP	1 004,68 m <sup>3</sup>
střešní konstrukce	Z	522,11 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>6 525,27 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	beton prokládaný kamenem	S	80
1. Základy vč. zemních prací	beton prokládaný kamenem	S	20
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více -	S	60
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	40
3. Stropy	klenbové	S	15
3. Stropy	trámové, polospalné	S	75
3. Stropy	železobetonové	S	10
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný, neumožňující podkroví	S	85
4. Krov, střecha	plochá	S	15
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	40
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	25
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony- mansarda	P	20
5. Krytiny střech	pozinkovaný nebo hliníkový plech	S	15
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	P	15
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	25
7. Úprava vnitřních povrchů	štukované	S	60
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	P	15
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	60

8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky + 2 * nátěr fasády	N	25
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	45
9. Vnitřní obklady keramické	velko formátové obklady	N	25
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	30
10. Schody	železobetonové monolitické bez povrchu do 1. P. P.	P	10
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	90
11. Dveře	náplňové, částečně prosklené	S	10
11. Dveře	hladké plně dveře, plastové	N	20
11. Dveře	dýchované	S	70
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	16
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	24
14. Povrchy podlah	prkna palubky	S	45
14. Povrchy podlah	dřevotříska	S	15
15. Vytápění	plynové - kotle	S	40
15. Vytápění	plynové - kotle, litinové radiátory	S	35
15. Vytápění	plynové - kotle, plechové radiátory	S	25
16. Elektroinstalace	světelná třífázová -staré provedení	S	50
16. Elektroinstalace	světelná třífázová - novodobé provedení	S	50
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	70
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	30
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	70
19. Vnitřní kanalizace	litinové a plastové	S	30
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu - původní část rozvodu i do kuchyně	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	běžná plynová deska, odsávání par, dřezy, pánve	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla	S	30
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	50
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kout, vana	S	20
24. Výtahy	nákladní výtah (terén - 1. P. P.)	P	100
25. Ostatní	odvětrání, vzduchotechnika	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	80	1,00	5,04
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	20	1,00	1,26
2. Svislé konstrukce	S	15,00	60	1,00	9,00
2. Svislé konstrukce	S	15,00	40	1,00	6,00
3. Stropy	S	8,20	15	1,00	1,23
3. Stropy	S	8,20	75	1,00	6,15

3. Stropy	S	8,20	10	1,00	0,82
4. Krov, střecha	S	6,10	85	1,00	5,19
4. Krov, střecha	S	6,10	15	1,00	0,91
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
5. Krytiny střech	S	2,70	40	1,00	1,08
5. Krytiny střech	S	2,70	25	1,00	0,68
5. Krytiny střech	P	2,70	20	0,46	0,25
5. Krytiny střech	S	2,70	15	1,00	0,41
7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,10	15	0,46	0,49
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	25	1,00	1,78
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	60	1,00	4,26
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	15	0,46	0,22
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	60	1,54	2,96
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	25	1,54	1,23
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	45	1,00	1,40
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,10	25	1,54	1,19
9. Vnitřní obklady keramické	C	3,10	30	0,00	0,00
10. Schody	P	2,80	10	0,46	0,13
10. Schody	S	2,80	90	1,00	2,52
11. Dveře	S	3,80	10	1,00	0,38
11. Dveře	N	3,80	20	1,54	1,17
11. Dveře	S	3,80	70	1,00	2,66
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	P	3,30	16	0,46	0,24
14. Povrchy podlah	S	3,30	24	1,00	0,79
14. Povrchy podlah	S	3,30	45	1,00	1,49
14. Povrchy podlah	S	3,30	15	1,00	0,50
15. Vytápění	S	4,90	40	1,00	1,96
15. Vytápění	S	4,90	35	1,00	1,72
15. Vytápění	S	4,90	25	1,00	1,23
16. Elektroinstalace	S	5,80	50	1,00	2,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	50	1,00	2,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	70	1,00	2,31
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	30	1,00	0,99
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	70	1,00	2,24
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	30	1,00	0,96
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	P	2,20	100	0,46	1,01
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30	1,00	1,29
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	50	1,00	2,15
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	20	1,00	0,86
24. Výtahy	P	1,40	100	0,46	0,64
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,89

Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :	<b>0,9788</b>
--------------------------------------	---------------

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	80,00	1,00	5,04	5,14	60	150	40,00	2,0560
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	20,00	1,00	1,26	1,29	38	150	25,33	0,3268
2. Svislé konstrukce	S	15,00	60,00	1,00	9,00	9,19	60	150	40,00	3,6760
2. Svislé konstrukce	S	15,00	40,00	1,00	6,00	6,13	38	150	25,33	1,5527
3. Stropy	S	8,20	15,00	1,00	1,23	1,26	60	150	40,00	0,5040
3. Stropy	S	8,20	75,00	1,00	6,15	6,28	38	150	25,33	1,5907
3. Stropy	S	8,20	10,00	1,00	0,82	0,84	38	150	25,33	0,2128
4. Krov, střecha	S	6,10	85,00	1,00	5,19	5,30	60	100	60,00	3,1800
4. Krov, střecha	S	6,10	15,00	1,00	0,91	0,93	38	150	25,33	0,2356
5. Krytiny střech	S	2,70	40,00	1,00	1,08	1,10	15	80	18,75	0,2063
5. Krytiny střech	S	2,70	25,00	1,00	0,68	0,69	20	70	28,57	0,1971
5. Krytiny střech	P	2,70	20,00	0,46	0,25	0,26	60	75	80,00	0,2080
5. Krytiny střech	S	2,70	15,00	1,00	0,41	0,42	38	60	63,33	0,2660
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	38	80	47,50	0,2898
7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,10	15,00	0,46	0,49	0,50	60	75	80,00	0,4000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	25,00	1,00	1,78	1,82	38	80	47,50	0,8645
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	60,00	1,00	4,26	4,35	1	60	1,67	0,0726
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	15,00	0,46	0,22	0,22	38	50	76,00	0,1672
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	60,00	1,54	2,96	3,02	38	60	63,33	1,9126
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	25,00	1,54	1,23	1,26	1	50	2,00	0,0252
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	45,00	1,00	1,40	1,43	38	60	63,33	0,9056
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,10	25,00	1,54	1,19	1,22	1	50	2,00	0,0244
10. Schody	P	2,80	10,00	0,46	0,13	0,13	60	75	80,00	0,1040
10. Schody	S	2,80	90,00	1,00	2,52	2,57	60	150	40,00	1,0280
11. Dveře	S	3,80	10,00	1,00	0,38	0,39	38	60	63,33	0,2470
11. Dveře	N	3,80	20,00	1,54	1,17	1,20	1	60	1,67	0,0200
11. Dveře	S	3,80	70,00	1,00	2,66	2,72	25	60	41,67	1,1334
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,03	1	80	1,25	0,0754
14. Povrchy podlah	P	3,30	16,00	0,46	0,24	0,25	60	75	80,00	0,2000
14. Povrchy podlah	S	3,30	24,00	1,00	0,79	0,81	38	60	63,33	0,5130
14. Povrchy podlah	S	3,30	45,00	1,00	1,49	1,52	38	70	54,29	0,8252
14. Povrchy podlah	S	3,30	15,00	1,00	0,50	0,51	1	60	1,67	0,0085
15. Vytápění	S	4,90	40,00	1,00	1,96	2,00	20	40	50,00	1,0000
15. Vytápění	S	4,90	35,00	1,00	1,72	1,76	38	50	76,00	1,3376
15. Vytápění	S	4,90	25,00	1,00	1,23	1,26	8	50	16,00	0,2016
16. Elektroinstalace	S	5,80	50,00	1,00	2,90	2,96	38	50	76,00	2,2496
16. Elektroinstalace	S	5,80	50,00	1,00	2,90	2,96	1	50	2,00	0,0592
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	20	50	40,00	0,1240
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	70,00	1,00	2,31	2,36	38	50	76,00	1,7936
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	30,00	1,00	0,99	1,01	15	50	30,00	0,3030
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	70,00	1,00	2,24	2,29	38	60	63,33	1,4503

19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	30,00	1,00	0,96	0,98	15	60	25,00	0,2450
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	15	50	30,00	0,0930
21. Ohřev teplé vody	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,03	15	40	37,50	0,3863
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,84	10	30	33,33	0,6133
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30,00	1,00	1,29	1,32	38	50	76,00	1,0032
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	50,00	1,00	2,15	2,20	15	50	30,00	0,6600
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	20,00	1,00	0,86	0,88	15	60	25,00	0,2200
24. Výtahy	P	1,40	100,00	0,46	0,64	0,65	38	45	84,44	0,5489
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,49	15	40	37,50	1,6838
<b>Opotřebení:</b>									<b>37,0 %</b>	

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9343
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9287
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9788
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1080
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 100,19</b>
<b>Plná cena:</b> 6 525,27 m <sup>3</sup> * 4 100,19 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>26 754 846,80 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 37,0 % /100)	*	0,630
	=	<b>16 855 553,48 Kč</b>

## Výpočet ceny technologického zařízení

kuchyňské vybavení	2 000 000,00Kč	40,00 %	+ 1 200 000,- Kč
Hodnota technologického zařízení celkem	= 1 200 000,- Kč		
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)			+ 1 200 000,- Kč
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>			<b>= 18 055 553,48 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>			<b>*</b> 1,074
<b>Cena stavby CS</b>			<b>= 19 391 664,44 Kč</b>

**Hotel BARTUŠEK alias "Žlutá sova", Počátecká 136, Studená, okr. Jindřichův Hradec - zjištěná cena** = **19 391 664,44 Kč**

## 2. Kolna na dvoře při JV straně

Jednoduchá stavba s využitím, jako kůlna v menší zastavěné ploše s vyšší konstrukční výškou. Stav dokumentován (viz obr. č.13., č. 16. až č. 18., příloha č. 15. znaleckého posudku).

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. N. P.	4,00 * 4,00	=	16,00

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. N. P.	16,00 m <sup>2</sup>	2,55 m

### Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. N. P.	16,00 * 2,65	=	42,40 m <sup>3</sup>
pultová střecha	4,00 * 1,50 * 0,5	=	3,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. N. P.	NP	42,40 m <sup>3</sup>
pultová střecha	Z	3,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		45,40 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm, tvárnice Calofrit	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	50
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	C	50
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěná vrata	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80

3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	50	1,00	3,05
7. Úprava povrchů	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					64,61
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6461</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,6461
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 556,94</b>
<b>Plná cena:</b> 45,40 m <sup>3</sup> * 1 556,94 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>70 685,08 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 39 / 65 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	*	0,400
	=	<b>28 274,03 Kč</b>

Koeficient pp	*	1,074
---------------	---	-------

<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>30 366,31 Kč</b>
-----------------------	---	---------------------

<b>Kolna na dvoře při JV straně - zjištěná cena</b>	=	<b>30 366,31 Kč</b>
---	---	---------------------

### 3. Kolna na dvoře při JZ straně

Jednoduchá stavba s využitím, jako kůlna o větší zastavěné ploše s nižší konstrukční výškou. Stav dokumentován (viz obr. č.13., č. 16. až č. 18., příloha č. 15. znaleckého posudku).

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274



### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. N. P.	4,00 * 13,00	=	52,00

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. N. P.	52,00 m <sup>2</sup>	2,25 m

### Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. N. P.	52,00 * 2,35	=	122,20 m <sup>3</sup>
pultová střecha	4,00 * 1,30 * 0,5	=	2,60 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. N. P.	NP	122,20 m <sup>3</sup>
pultová střecha	Z	2,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		124,80 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm, tvárnice Calofrit	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	50
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	C	50
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěná vrata	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00

4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	50	1,00	3,05
7. Úprava povrchů	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					64,61
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6461</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,6461
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 556,94</b>
<b>Plná cena:</b> 124,80 m <sup>3</sup> * 1 556,94 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>194 306,11 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 39 / 65 = 60,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)	*	0,400
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>77 722,44 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,074
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>83 473,90 Kč</b>
<b>Kolna na dvoře při JZ straně - zjištěná cena</b>	=	<b>83 473,90 Kč</b>

### 4. Živičná, zpevněná plocha nádvoří

Jedná se o konstrukci zpevněné plochy na nádvoří, kde je mimo plochy kůlen a záhonu pro porosty. Živičná, souvislá plocha v dobré kvalitě. Stav dokumentován (viz obr. č. 12. až č. 14., č. 19. a č. 20., příloha č. 15. znaleckého posudku).

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živící
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	629,00 m <sup>2</sup> plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

## Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 081,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>2 238,64</b>
<b>Plná cena:</b> 629,00 m <sup>2</sup> * 2 238,64 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 408 104,56 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 37 / 70 = 52,9 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 52,9 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,471
=	<b>663 217,25 Kč</b>
*	1,074
=	<b>712 295,33 Kč</b>
=	<b>712 295,33 Kč</b>

**Živičná, zpevněná plocha nádvoří - zjištěná cena**

= **712 295,33 Kč**

## 5. Vnitřní studna v budově

Studna situovaná ve sklepě budovy, hl. 9,5 m s vodou, čerpadlem, průměr skruže 1,2 m, krytá deskou betonovou. Stav dokumentován (viz obr. č. 48., příloha č. 15. znaleckého posudku).

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 9,50 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

## Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m \* 1 950,- Kč/m

další hloubka: 4,50 m \* 3 810,- Kč/m

**Základní cena celkem**

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

Studna neslouží trvale svému účelu:

**Upravená cena studny**

+	9 750,- Kč
+	17 145,- Kč
=	<b>26 895,- Kč</b>
*	0,9000
*	2,3820
*	0,2000
=	<b>11 531,50 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 90 = 42,2 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 42,2 \% / 100)$

*	0,578
=	<b>6 665,21Kč</b>

## Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41):	*	2,3820
	=	23 110,16 Kč
opotřebení čerpadel 42,2 %	*	0,578
	=	13 357,67 Kč

<b>Upravená cena čerpadel</b>	+	<b>13 357,67 Kč</b>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>20 022,88 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,074
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>21 504,57 Kč</b>
<b>Vnitřní studna v budově - zjištěná cena</b>	=	<b>21 504,57 Kč</b>

## 6. Plynová přípojka do DN 40

Plynová přípojky z veřejného rozvodu. HUP je na budově při SV straně. Stav dokumentován (viz obr. č. 7., příloha č. 15. znaleckého posudku).

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Délka:</b>	5,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3660
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>649,47</b>
<b>Plná cena:</b> 5,00 m * 649,47 Kč/m	=	<b>3 247,35 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 40 = 47,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 47,5 % / 100)	*	0,525
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>1 704,86 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,074
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 831,02 Kč</b>
<b>Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena</b>	=	<b>1 831,02 Kč</b>

## 7. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kanalizační přípojky z napojení svodů do nádrží na splaškovou vodu v suterénu. Stav dokumentován (viz obr. č.2. až č. 4.; č. 7., příloha č. 15. znaleckého posudku).

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 35,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>2 637,11</b>
<b>Plná cena:</b> 35,00 m * 2 637,11 Kč/m	=	<b>92 298,85 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 / 50 = 2,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 2,0 \% / 100)$

\* 0,980

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **90 452,87 Kč**

Koeficient pp

\* 1,074

**Cena stavby CS**

= **97 146,38 Kč**

**Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena** = **97 146,38 Kč**

### 8. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kanalizační přípojka, napojení na veřejný řad obce.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 10,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 450,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>3 083,72</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 3 083,72 Kč/m	=	<b>30 837,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 37 / 80 = 46,3 \%$	
Koeficient opotřebenění: $(1 - 46,3 \% / 100)$	* 0,537
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<b>= 16 559,58 Kč</b>
Koeficient pp	* 1,074
<b>Cena stavby CS</b>	<b>= 17 784,99 Kč</b>
<b>Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena</b>	<b>= 17 784,99 Kč</b>

### 9. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Kanalizační přípojka, napojení na veřejný řad obce v rámci přístavby kuchyně.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 16,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	= 1 810,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m]	<b>= 3 849,33</b>
<b>Plná cena:</b> 16,00 m * 3 849,33 Kč/m	<b>= 61 589,28 Kč</b>

#### Výpočet opotřebenění lineární metodou

Stáří (S): 37 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 37 / 80 = 46,3 \%$	
Koeficient opotřebenění: $(1 - 46,3 \% / 100)$	* 0,537
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<b>= 33 073,44 Kč</b>
Koeficient pp	* 1,074
<b>Cena stavby CS</b>	<b>= 35 520,87 Kč</b>
<b>Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena</b>	<b>= 35 520,87 Kč</b>

### 10. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m

Kanalizační přípojka s kanalizační šachtou na řad obce v rámci přístavby kuchyně. Dokumentováno částečně (viz obr. č. 13., příloha č. 15. znaleckého posudku).

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 2,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>15 950,25</b>
<b>Plná cena:</b> 2,00 ks * 15 950,25 Kč/ks	=	<b>31 900,50 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 37 / 80 = 46,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 46,3 \% / 100)$

\* 0,537

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **17 130,57 Kč**

Koeficient pp

\* 1,074

**Cena stavby CS**

= **18 398,23 Kč**

**Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m - zjištěná cena** = **18 398,23 Kč**

## 11. Kanalizační vodotěsná betonová - hloubka 2 m

Kanalizační přípojka s kanalizační šachtou zakončena otevřenou mříží s napojením na řad obce v rámci přístavby kuchyně. Dokumentováno částečně (viz obr. č. 13.. příloha č. 15. znaleckého posudku).

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.7. Kanalizační vodotěsná betonová - hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	8 900,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>18 927,63</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 18 927,63 Kč/ks	=	<b>18 927,63 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 37 / 80 = 46,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 46,3 \% / 100)$

\* 0,537

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	10 164,14 Kč
Koeficient pp	*	1,074
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>10 916,29 Kč</b>
<b>Kanalizační vodotěsná betonová - hloubka 2 m - zjištěná cena</b>	=	<b>10 916,29 Kč</b>

### 12. Přípojka vody DN 50 mm

Vodovodní přípojka, napojení na veřejný řad obce.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 8,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>900,40</b>
<b>Plná cena:</b> 8,00 m * 900,40 Kč/m	=	<b>7 203,20 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 37 / 80 = 46,3 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 46,3 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: (1- 46,3 % / 100)	*	0,537
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>3 868,12 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,074
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>4 154,36 Kč</b>
<b>Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena</b>	=	<b>4 154,36 Kč</b>

### 13. Nádrže na odpadní vodu celoplastová osazená vně budovy

Tři válcové nádrže laminátové, situované na S straně u nádvoří a na straně JV hotelu, volně přístupné. Stávající majitel řešil zachycování vody ze systému střech pro další využití odpadních vod, mimo odvodu do společného kanalizačního řadu obce, čímž jsou snižovány náklady. Poloměr 1,0 m, výška válce 3,0 m. Nádrže dokumentovány (viz obr. č. 4., č. 12., č. 14., příloha č. 15. znaleckého posudku).

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy  
Objekt: Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod  
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): z jiných materiálů



Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212  
 Množství:  $2 * (3,14 * 1 * 1 * 3 \text{ m}) + 2,5 = 21,34 \text{ m}^3$   
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 640,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0350
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu $K_5$ vyhláškou zvýšena na 1.035		
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3930
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 061,88</b>
<b>Plná cena:</b> 21,34 m <sup>3</sup> * 4 061,88 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>86 680,52 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 / 50 = 2,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 2,0 \% / 100)$	*	0,980
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>84 946,91 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,074
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>91 232,98 Kč</b>

**Nádrže na odpadní vodu celoplastová osazená vně - zjištěná cena** = **91 232,98 Kč**

### 14. Nádrže na odpadní vodu celoplastová, osazená ve sklepe

Nádrž z plachtové konstrukce situovaná v jedné části sklepa. Stávající majitel řešil zachycování vody ze systému střech pro druhé využití odpadních vod, mimo odvodu do společného kanalizačního řadu obce, čímž jsou snižovány náklady. Délka 4,0 m, šířka 2,0 m výška 1,4 m, Nádrž dokumentována (viz obr. č. 52. a č. 53., příloha č. 15. znaleckého posudku).

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy  
 Objekt: Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod  
 Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): z jiných materiálů  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212  
 Množství:  $4 * 1,3 * 2,0 = 10,40 \text{ m}^3$   
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 640,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3930
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 532,07</b>
<b>Plná cena:</b> 10,40 m <sup>3</sup> * 3 532,07 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>36 733,53 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 / 40 = 2,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 2,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,975
=	<b>35 815,19 Kč</b>
*	1,074
=	<b>38 465,51 Kč</b>

Nádrže na odpadní vodu celoplastová osazená ve sklepě - zjištěná cena = **38 465,51 Kč**

### 15. Nádrže na odpadní vodu kovové, osazené ve sklepě

Dvě nádrže ze svařovaného ocelového plechu, situované v části sklepa. Stávající majitel řešil zachycování vody ze systému střech pro druhé využití odpadních vod, mimo odvodu do společného kanalizačního řádu obce, čímž budou snižovány náklady, bez platby za „okapné“. Délka 3,0 m, šířka 2,0 m výška 2,0 m, Nádrže svařované na místě, nižší kvalita provedení, snížena doba užitnosti přiměřeně stavu. Nádrž dokumentována (viz obr. č. 48., č. 49., č. 55., příloha č. 15. znaleckého posudku).

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy

Objekt: Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod

Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212

Množství:  $2 * (3,0 * 2,0 * 2,0) = 24,00 \text{ m}^3$

Nemovitá věc není součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena Kč/m<sup>3</sup>

=	7 554,-
*	0,9000
*	2,3930
=	<b>16 269,05</b>

Plná cena:  $24,00 \text{ m}^3 * 16 269,05 \text{ Kč/m}^3$  = **390 457,20 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 / 35 = 2,9 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 2,9 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,971
=	<b>379 133,94 Kč</b>
*	0,992
=	<b>376 100,87 Kč</b>

---

**Nádrže na odpadní vodu kovové, osazené ve sklepe - zjištěná cena = 376 100,87 Kč**

### **16. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků**

Ocelová vrata do nádvoří s vjezdem z ul. Počátecká. Vrata dokumentována (viz obr. č. 14., č. 20., příloha č. 15. znaleckého posudku).

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

#### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 3 700,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 0,9000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3700

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = **7 892,10**

**Plná cena:** 1,00 ks \* 7 892,10 Kč/ks = **7 892,10 Kč**

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 35 = 54,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 54,3 \% / 100)$  \* 0,457

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**  = **3 606,69 Kč**

Koeficient pp \* 1,074

**Cena stavby CS** = **3 873,59 Kč**

**Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena = 3 873,59 Kč**

### **17. Opěrné zdi z kamenné rovnaniny**

Ozdobná a opěrná zídka na dvoře při západní straně, vytváří zvýšený prostor pro vysazené porosty. Zídka je dokumentována (viz obr. č. 19. a č. 20., příloha č. 15. znaleckého posudku).

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 11.2. Opěrné zdi z kamenné rovnaniny

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**  
 $22 * 0,5 * 0,3 = 3,30 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

#### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>] = 1 150,-

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 452,95</b>
<b>Plná cena:</b> 3,30 m <sup>3</sup> * 2 452,95 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>8 094,74 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 19 / 45 = 42,2 %

Koeficient opotřebení: (1- 42,2 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,578
=	<b>4 678,76 Kč</b>
*	1,074
=	<b>5 024,99 Kč</b>

**Opěrné zdi z kamenné rovnániny - zjištěná cena** = **5 024,99 Kč**

#### 18. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Plný plot zděný je na SV v hraniční linii, kdy ještě cca 5,0 m dále je pozemek ve směru k silnici Počátecká, součásti par. č. st. 30. V roce 2018 plot opraven, opatřen nátěrem. Plný plot je dokumentován (viz obr. č. 15., příloha č. 15. znaleckého posudku).

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

20,0 \* 2,0 = 40,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy

#### Ocenění

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

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

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

**Plná cena:** 40,00 m<sup>2</sup> \* 2 420,96 Kč/m<sup>2</sup>

=	1 135,-
*	0,9000
*	2,3700
=	<b>2 420,96</b>
=	<b>96 838,40 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 29 / 60 = 48,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 48,3 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,517
=	<b>50 065,45 Kč</b>
*	1,074
=	<b>53 770,29 Kč</b>

---

**Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování - = 53 770,29 Kč**  
**zjištěná cena**

### **19. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek**

Rámečkový jeden upravený díl je mezi vraty a nárožím budovy hotelu ve směru k silnici Počátecká, V roce 2018 plot opatřen nátěrem. Plot je dokumentován (viz obr. č. 14., příloha č. 15. znaleckého posudku).

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### **Výměra:**

$1,2 * 1,8 = 2,16 \text{ m}^2$  pohledové plochy

#### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 450,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3700

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **959,85**

**Plná cena:**  $2,16 \text{ m}^2 * 959,85 \text{ Kč/m}^2$  = **2 073,28 Kč**

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 29 / 35 = 82,9 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 82,9 \% / 100)$  \* 0,171

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **354,53 Kč**

Koeficient pp \* 1,074

**Cena stavby CS** = **380,77 Kč**

**Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek - = 380,77 Kč**  
**zjištěná cena**

### **20. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm**

Betonový práh pod rámečkovým dílem je mezi vraty a nárožím budovy hotelu ve směru k silnici Počátecká.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 13.13. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 1,30 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	150,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>319,95</b>
<b>Plná cena:</b> 1,30 m * 319,95 Kč/m	=	<b>415,94 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 29 / 35 = 82,9 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 82,9 \% / 100)$

\* 0,171

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **71,13 Kč**

Koeficient pp

\* 1,074

**Cena stavby CS**

= **76,39 Kč**

**Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm - zjištěná cena** = **76,39 Kč**

### 21. Pozemek dle LV 1473 (viz příloha 1, znaleckého posudku)

Pro účely oceňování dle zákona č. 151/97 Sb. se pozemky člení na:

a) stavební pozemky, dále na nezastavěné pozemky a podle bodu:

**3. evidované v KN v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy v jednotném funkčním celku.** Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

b) zastavěné pozemky;

**c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v KN.**

**5. Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v KN. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v KN a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.**

### Ocenění

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,180$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,910$**

### Výpočet indexu cenového porovnání

**Index omezujících vlivů pozemku**

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

6

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,180 * 1,000 * 0,910 = 1,074$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	445,-	1,074		477,93

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 30	1 571	477,93	750 828,03
Stavební pozemek - celkem			1 571		<b>750 828,03</b>

**Pozemek dle LV 1473 (viz příloha 1. znaleckého posudku) - zjištěná = 750 828,03 Kč**  
cena celkem

## **22. Porosty na par. č. st. 30**

Skupina dřevin v oboustranném zápoji u smrků na veřejné ploše za oplocením nádvoří v dobrém stavu, celkový počet 3 ks. Přestálé solitéry kaštanů a javor. Další javor je mimo oceňovanou parcelu při ul. Počátecká, proto neoceněno. Při zdi na západní straně nádvoří nepravidelně uskupené šeríků. Porosty dlouhodobě bez ošetřování a bez prořezávání. Částečně je porost dokumentován (viz příloha č. 15., znaleckého posudku, obr. č. 13., až č. 15., č. 19. a č. 20. a příloha č. 11. znaleckého posudku).

### **Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

Název		Stáří	Počet / Výměra	
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
smrk ztepilý na pozemku p.č.: st. 30		40 roků		1,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 30 %	11 088,-	11 088,-
smrk ztepilý na pozemku p.č.: st. 30		30 roků		3,00 ks

Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 45 %	8 712,-	26 136,-
jírovec maďal na pozemku p.č.: st. 30			80 roků	2,00 ks
Listnaté stromy II	48 280,-	- 40 %	28 968,-	57 936,-
javor klen na pozemku p.č.: st. 30			80 roků	1,00 ks
Listnaté stromy II	48 280,-	- 35 %	31 382,-	31 382,-
modřín americký na pozemku p.č.: st. 30			60 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	29 610,-	- 35 %	19 246,50	19 246,50
bříza tuhá na pozemku p.č.: st. 30			50 roků	1,00 ks
Listnaté stromy II	35 280,-	- 50 %	17 640,-	17 640,-
zerav západní na pozemku p.č.: st. 30			25 roků	6,00 ks
Jehličnaté keře I	1 660,-	- 40 %	996,-	5 976,-
šeřík obecný na pozemku p.č.: st. 30			20 roků	10,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené III	2 880,-	- 65 %	1 008,-	10 080,-
Součet:			179 484,50	
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	1,000
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny			=	161 536,05 Kč

**Porosty na par. č. st. 30 - zjištěná cena celkem = 161 536,05 Kč**

## C. REKAPITULACE

<b>1. Hotel BARTUŠEK alias "Žlutá sova", Počátecká 136, Studená, okr. Jindřichův Hradec</b>	<b>19 391 664,40 Kč</b>
<b>2. Kolna na dvoře při JV straně</b>	<b>30 366,30 Kč</b>
<b>3. Kolna na dvoře při JZ straně</b>	<b>83 473,90 Kč</b>
<b>4. Živičná, zpevněná plocha nádvoří</b>	<b>712 295,30 Kč</b>
<b>5. Vnitřní studna v budově</b>	<b>21 504,60 Kč</b>
<b>6. Plynová přípojka do DN 40</b>	<b>1 831,- Kč</b>
<b>7. Přípojka kanalizace DN 150 mm</b>	<b>97 146,40 Kč</b>
<b>8. Přípojka kanalizace DN 200 mm</b>	<b>17 785,- Kč</b>
<b>9. Přípojka kanalizace DN 250 mm</b>	<b>35 520,90 Kč</b>
<b>10. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m</b>	<b>18 398,20 Kč</b>
<b>11. Kanalizační vodotěsná betonová - hloubka 2 m</b>	<b>10 916,30 Kč</b>
<b>12. Přípojka vody DN 50 mm</b>	<b>4 154,40 Kč</b>
<b>13. Nádrže na odpadní vodu celoplastová osazená vně budovy</b>	<b>91 233,- Kč</b>
<b>14. Nádrže na odpadní vodu celoplastová osazená ve sklepě</b>	<b>38 465,50 Kč</b>
<b>15. Nádrže na odpadní vodu kovové osazené ve sklepě</b>	<b>376 100,90 Kč</b>



16. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	3 873,60 Kč
17. Opěrné zdi z kamenné rovnániny	5 025,- Kč
18. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, beton. základ, omítka nebo spárování	53 770,30 Kč
19. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek	380,80 Kč
20. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm	76,40 Kč
21. Pozemek dle LV 1473 (viz příloha 1. znaleckého posudku)	750 828,- Kč
22. Porosty na par. č. st. 30	161 536,10 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**21 906 346,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**21 906 350,- Kč**

slovy: Dvacetjednamilionůdevětsetšesttisícřístapadesát Kč

*Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.15.*

**V Praze, 28. 1. 2019**

**Ing. Miroslav FEJFAR**

Pod Jarovem 2029/16

**130 00 Praha 3**

tel.: 723 150 135

e-mail: fejfarmiroslav@seznam.cz

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27. 4. 1982 č.j. Spr. 717/82 pro základní obor stavebnictví, odvětví staveb dopravních, obytných, průmyslových, vodních a zemědělských a z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 929-02/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 929-02/19.

## **E. DOLOŽKA ZNALCE:**

Podle trestního řádu, zákon č. 141/1961 Sb., § 106 a doložky ve smyslu ustanovení § 110a trestního řádu a občanského soudního řádu (OSŘ), **§ 127a znalec prohlašuje:** Tento znalecký posudek jsem podal ve smyslu ustanovení § 110a trestního řádu, jako kdy se jedná o znalecký posudek vyžádaný soudem. Jsem si plně vědom významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména pak následků trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

## **F. SEZNAM PŘÍLOH**

1. Seznam nemovitostí na LV 1473, stav k 16. 1. 2019 ..... 1 list
2. Informace o pozemku par. č. st. 30, stav k 16. 1. 2019.....0 listů
3. Informace o řízení č. V-269/2019, stav k 16. 1. 2019 .....1 list
4. Informace o parcele-sousední parcely kolem par. č. st. 30, stav k 16. 1. 2019.....0 listů
5. Katastrální mapa s par. č. st. 30 v měř.:1:1000, stav k 16. 1. 2019.....1 list
6. Letecký záběr na budovu v ul. Počátecká 136, Studená ze dne 20. 6. 2017  
z Internet „Mapy.cz”.....1 list
7. Půdorys části stavby - I. patro ze dne (neuvedno).....1 list
8. Půdorys části stavby - II. patro ze dne (neuvedno) .....0 list
9. Katastrální mapa + ortofoto v měř.:1:500 se zákresem pozemků vedené  
na LV 1473, k 16. 1. 2019 .....1 list
10. Pohled na část „hotelu” od S strany s vjezdem do dvora z ul. Počátecká, stav  
ze srpna 2011, dle Internetu „Google”.....1 list
11. Pohled na část „hotelu” od JV strany z ul. Počátecká, stav ze dubna  
2012, dle Internetu „Google” .....1 list
12. Pohled na část „hotelu” od SV strany z ul. Počátecká, vstup do objektu s  
úpravami fasády, odvodu vody ze střešní konstrukce do nádrží na vodu v  
suterénu, stav z 10. 10. 2018, dle Internetu „Google” .....1 list
13. Modernizace Hotelu „Studená”pro Jednotu SD Jindřichův Hradec - část půdo-  
rysu přízemí se schválením Odboru výstavby čj: 1125/80 ze dne 21. 5. 1980.....1 list
14. Modernizace Hotelu „Studená”pro Jednotu SD Jindřichův Hradec - půdorys  
přízemí se schválením Odboru výstavby čj: 1125/80 ze dne 21. 5. 1980  
fotografie plánu - nekvalitní stav .....1 list
15. Fotodokumentace z prohlídky ze dne 22. 1. 2019 s popisem oceňované  
nemovitosti .....15 listů
16. Certifikát ze dne 6. 11. 2010 pro Ing. Fejfara .....1 list
17. Certifikát z absolvovaného mezinárodního kurzu expertízy stavebních konstrukcí,  
uskutečněné dne 30. 11. 2018 v Praze v gesci KSZ ČR, o. s.; ČVUT - FS;  
ASN Experts & Consultans s. r. o. s licencí No 310001-116742004  
pro Ing. Miroslava Fejfara.....1 list

=====

**C E L K E M listů příloh :**

**28**