



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 392-20/2014

dle Usnesení sp.zn.: 149 EX 6914/13-21

Objednatel: **Exekutorský úřad Praha - východ**
JUDr. Ivo Erbert, soudní exekutor
Adresa: Milešovská 1326/4, Praha 3

Vypracoval: **Ing. Josef Podstavek, Ph.D.**
Soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.
kancelář: Kollárova 1714/1C (JP Survey International s.r.o.)
500 02 Hradec Králové
mail: podstjo@email.cz, tel. 777 257 858

Účel posudku: Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení vydaného Soudním exekutorem JUDr. Ivo Erbertem dne 11.7.2014

Posudek obsahuje: 40 stran včetně příloh

Posudek se předává: ve dvou vyhotoveních

Výtisk číslo: 2

Zpracováno: 14. srpna 2014

| Obsah posudku | strana |
|--|-----------|
| A NÁLEZ | 3 |
| 1 Úkol a předmět ocenění..... | 3 |
| 2 Místní šetření..... | 4 |
| 3 Den ocenění..... | 4 |
| 4 Podklady..... | 4 |
| 5 Limitující podmínky..... | 4 |
| 6 Uznávané metody ocenění..... | 5 |
| 6.1 Metoda nákladová..... | 5 |
| 6.2 Metoda výnosová..... | 5 |
| 6.3 Metoda komparativní..... | 7 |
| 7 OBSAH | 7 |
| B POSUDEK..... | 8 |
| 1 Aplikovaná metoda ocenění..... | 8 |
| 2 Ocenění – Porov. způsob ocenění dle modifikace prováděcí vyhlášky | 9 |
| 2.1 Zemědělský objekt č. 1, p.č. St. 200..... | 9 |
| 2.2 Zemědělský objekt č. 2, p.č. St. 233..... | 12 |
| 2.3 Zemědělský objekt č. 3, p.č. St. 256..... | 14 |
| 2.4 Zemědělský objekt č. 4, p.č. St. 202..... | 17 |
| 2.5 Zemědělský objekt č.5, St. 203 | 20 |
| 3 Ocenění majetku obecnou metodikou | 23 |
| 3.1 Porovnávací ocenění - Zemědělská usedlost - bez pozemku | 23 |
| 4 Rekapitulace ocenění..... | 25 |
| 4.1 Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu: | 25 |
| 4.2 Rekapitulace tržního ocenění majetku..... | 25 |
| 5 Odhad obecné ceny: | 26 |
| C REKAPITULACE..... | 27 |
| D ZNALECKÁ DOLOŽKA | 28 |
| Seznam příloh | 28 |

A NÁLEZ

1 Úkol a předmět ocenění

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkol znalce je stanoven Usnesením č.j. 149 EX 6914/13-21. Předmětem ocenění jsou budovy (zemědělské stavby) bez čp/če, stojící na pozemcích parc.č. 70/2 a pozemky parc.č. St. 200, 202, 203, 256 a 333, vše k.ú. Záboří nad Labem, obec Záboří nad Labem zapsáno na LV č. 10157, vedeného KÚ pro Středočeský kraj, KP Kutná Hora.

Výčet:

- budova bez čp/če (zem.stavba) stojící na parcele č. 200,
- budova bez čp/če (zem.stavba) stojící na parcele č. 202,
- budova bez čp/če (zem.stavba) stojící na parcele č. 203,
- budova bez čp/če (zem.stavba) stojící na parcele č. 256,
- budova bez čp/če (zem.stavba) stojící na parcele č. 333,

Oceňované objekty tvoří soubor staveb bývalého zemědělského podniku, který již nefunguje posledních několik let. Ne všechny objekty byly využívány do poslední doby. Celkově jsou všechny objekty zchátralé bez údržby. Z jednotlivých staveb byla již demontována spousta prvků v různém rozsahu, zejména kovových. Jeden z objektů v roce 2011 vyhořel a následně je postupně rozebírán. K jednotlivým stavbám je připojen krátký popis v části B Posudek. V době místního šetření nebyla žádná stavba napojena na žádnou inženýrskou síť. Všechny stavby stojí na pozemku jiného vlastníka.

Předmětem ocenění není pozemek pod žádnou ze staveb, náleží jinému vlastníku. Přístup do areálu je po zpevněné obecní komunikaci a dále přes pozemky, které náleží vlastníku, na něhož se nařízená exekuce nevztahuje.

Příslušenství:

není

Pozemky:

Nejsou předmětem ocenění

Technický popis stavebních objektů, jeho konstrukčního provedení a technického vybavení je detailně proveden níže v části B - Posudek.

Silné stránky

- původní nenahuštěná zástavba,

Slabé stránky

- stavby na cizím pozemku, přístup přes pozemky jiného subjektu
- střední riziko povodní - 20-ti letá voda
- omezení výstavby staveb vzhledem k povodním
- opotřebovaná a neudržované stavby, předpoklad jednak demolice a zužitkování použitelného stavebního materiálu, pouze jeden nebo dva objekty lze snad rekonstruovat se značným nákladem. Vzhledem k přístupu k objektům přes pozemky ve vlastnictví jiného vlastníka, nelze obecně předpokládat vstřícnost, po zkušenostech se současným vlastníkem.

| | |
|---|--|
| RIZIKA | |
| Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stavba je na pozemcích jiného vlastníka | |
| Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou | |
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území | |
| Věcná břemena a obdobná zatížení: | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Exekuce | |
| Ostatní rizika: | |

2 Místní šetření

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 1.8.2014 za přítomnosti zástupce vlastníka pozemků, tj. paní Marie Pospíšilové. Místnímu šetření byl dále přítomen asistent znalecké kanceláře Ing. Tomáš Navrátil.

3 Den ocenění

Poslední relevantní informace pro zpracování posudku byly získány dne 1. 8. 2014 což je den ocenění.

4 Podklady

Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 10157, k.ú. a obce Záboří nad Labem, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 19.8.2014

- Snímek katastrální mapy z dotčené lokality
- Usnesení č.j. 149 EX 6914/13-21
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření dne 1.8.2014
- záznam z prohlídky a zaměření nemovitosti
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v aktuálním znění- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 2007 až 2014

5 Limitující podmínky

Znalecký posudek je zpracován na základě následujících obecných předpokladů a limitujících podmínek:

1. V posudku není převzata odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaných majetkových hodnot. Předpokládám, že vlastnické či majetkové právo k těmto hodnotám je pravé, nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.
2. Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku je nezbytné revidovat v případě, že se základní předpoklady nebo vstupní údaje, na nichž je znalecký posudek založen, změní. Není převzata žádná odpovědnost za změny trhu, které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ke kterému bylo ocenění provedeno. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.
3. Tento znalecký posudek byl vypracován na základě Usnesení č.j. 149 EX 6914/13-21. Úkolem znalce je:
 - stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství
 - stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených (pokud se vyskytnou)

6 Uznávané metody ocenění

6.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitostí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technickohospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztažena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

6.2 Metoda výnosová

Tato metoda bere v úvahu skutečný nebo očekávaný příjem z majetku. Tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti, tak aby byla získána současná hodnota očekávaných výnosů.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na provoz nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Některé metodiky odpočítávají i neprovozní náklady (zejména odpisy). Domnívám se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovitosti návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$\text{Návratnost [roky]} = \text{počáteční investice [Kč]} / \text{roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]}$$

Základní matematický vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

$$VHN = \sum_{t=1}^n \frac{\check{C}V_t}{(1 + VMN_t)^t}$$

kde: VHN ..je výnosová hodnota nemovitosti

$\check{C}V_t$... jsou čisté příjmy z nemovitosti v roce t

VMN ..je výnosová míra nemovitosti = diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti

n ..je zbývající doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)

V anglosaských zemích je obvykle používána metoda „jednoduchá kapitalizace“:

$$VHN = \frac{\check{C}V_{trvalý}}{VMN}$$

kde: $\check{C}V_{trvalý}$...jsou trvalé čisté příjmy z nemovitosti (teoreticky do nekonečna)

V německy hovořících zemích je obvykle používána metoda „časově omezené renty“:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde: $\check{C}V$... jsou každoroční čisté příjmy z nemovitosti

$q = 1 + i$, kdy i = výnosová míra nemovitosti (diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti)

n ... zbývající doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)

HP ... hodnota pozemku (pokud je zbývající doba užití nemovitosti velká (cca od 50 let výše), blíží se současná hodnota pozemku nule

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovitostí je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se diskontují budoucí příjmy, má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) značný vliv. V podmínkách ČR se konstrukce výpočtu výše diskontní míry (někdy též míry kapitalizace) obvykle odvíjí od úvahy, že celková míra kapitalizace má dvě složky:

- bezriziková míra výnosnosti
- přírážky za riziko

Jako základ pro hodnocení bezrizikové míry výnosnosti je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů. Informace o těchto cenných papírech jsou v aktuální podobě volně k dispozici např. na Internetu, včetně pomocných on-line kalkulátorů.

Přírážky k bezrizikovému výnosu se pak obvykle pojí s riziky, které lze shrnout do tří bodů:

Přírážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti

Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

Přírážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti

Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitost pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájmy, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovitosti přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

Přirážka za rizika právními povahy

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjaty věcné břemena, práva na náhradní bydlení, zda stavby stojí na pozemcích jiných vlastníků, zda přístup k nemovitosti je možný jen přes pozemky jiných vlastníků, soudní spory apod.

6.3 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti. Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů a opírají se o šetření soudních znalců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti autora posudku, o realitní inzerci a o inzerci na síti Internet. V posudku je pak použita střední hranice intervalu (rozpětí) zjištěných hodnot. Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od obchodních center
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním, železničním, leteckým či vodním trasám
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy k nemovitostem a váznoucí břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, zástavní práva, věcná břemena
- případné restituce, soudní spory

Situace na trhu nemovitostí

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

7 OBSAH**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu****1. Ocenění staveb**

- 1.1 Zemědělský objekt č. 1, p.č. St. 200
- 1.2 Zemědělský objekt č. 2, p.č. St. 333
- 1.3 Zemědělský objekt č. 3, p.č. St. 256
- 1.4 Zemědělský objekt č. 4, p.č. St. 202
- 1.5 Zemědělský objekt č. 5, p.č. St. 203

B POSUDEK

1 Aplikovaná metoda ocenění

V tomto posudku je zjišťována předpokládaná obvyklá cena předmětu ocenění. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

Nákladový způsob ocenění ovšem zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitosti - zjišťuje náklady na znovupořízení staveb, s odpočtem přiměřeného opotřebení.

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitosti. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora - investora, jehož cílem je maximalizace užítku ze svého majetku a bude proto pronajatelné prostory pronajímat. Vzhledem ke stavu všech staveb, nelze ani jednu v současné době pronajít. Výše nákladů, které by byly potřeba investovat do provozuschopného stavu hrubým odhadem převyšuje zbytkovou cenu staveb (opotřebení se pohybuje ve výši cca 85% - 100%), výnosovou metodu ocenění proto neaplikuji.

Komparativní způsob - je proveden ve variantě přímého srovnáním s trhem s přepočtem pomocí koeficientů.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

2 Ocenění – Porov. způsob ocenění dle modifikace prováděcí vyhlášky

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.1 Zemědělský objekt č. 1, p.č. St. 200

Předmětem ocenění je objekt č. 1 - zemědělská stavba. Ze všech pěti oceňovaných objektů je v nejlepším stavu. Jedná se o samostatně stojící objekt bývalého vepřínu. Má obdélníkový půdorys, je nepodsklepena. V současné době neplní svou funkci. Z části se dochovalo i vnitřní zařízení. O jeho funkčnosti nejsou k dispozici žádné informace. Stavba je založena pravděpodobně na kamenných nebo betonových základech. Svislé nosné konstrukce jsou cihelné zdivo. Stavba je zastřešena dřevěným krovem s krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce nejsou. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější schází. Objekt není napojen na žádné funkční sítě. Přivést objekt k operativní funkčnosti vyžaduje investice. Další životnost objektu je odhadnuta na 10 let, pokud se neprovedou jakékoliv sanační práce, zabraňující zejména zatékání do objektu a následnou degradaci všech ostatních konstrukčních prvků (PKŽ, PDŽ).

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Hala § 12: | L. živočišná produkce |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1271 |

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|---------|--|---|-------------------|
| 1NP | $(34,5+6,96+16,9)*8,1+7,30*6,2+6,96*6,2$ | = | 561,13 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| 1NP | 561,13 m ² | 3,00 m | 1 683,39 |
| Součet | 561,13 m² | | 1 683,39 |

| | | | |
|------------------------------------|-------|----------------------|-------------------------|
| Průměrná výška podlaží: | PVP = | $1\ 683,39 / 561,13$ | = 3,00 m |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží: | PZP = | $561,13 / 1$ | = 561,13 m ² |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Podlaží | Obestavěný prostor | | |
|------------|--|---|-------------------------|
| 1NP | $((34,5+6,96+16,9)*8,1)*(3,00)+(7,30*6,2+6,96*6,2)*(3,00)$ | = | 1 683,38 m ³ |
| Zastřešení | $((34,5+6,96+16,9)*8,1)*(1,20+3/2)$ | = | 1 276,33 m ³ |

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

| Podlaží | Typ | Obestavěný prostor |
|-------------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1NP | NP | 1 683,38 m ³ |
| Zastřešení | Z | 1 276,33 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 2 959,71 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | mělké založení bez izolace | P | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné | S | 100 |
| 3. Stropy | klenbové | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný vázaný | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | pálená taška | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | chybí | C | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | jednovrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | chybí | C | 100 |
| 9. Vnitřní obklady | | X | 100 |
| 10. Schody | chybí | C | 100 |
| 11. Dveře | dřevěné | P | 100 |
| 12. Vrata | dřevěná | P | 100 |
| 13. Okna | jednoduchá kovová | P | 100 |
| 14. Povrchy podlah | | S | 100 |
| 15. Vytápění | | X | 100 |
| 16. Elektroinstalace | chybí | C | 100 |
| 17. Bleskosvod | chybí | C | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | chybí | C | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | chybí | C | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | X | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | chybí | C | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | chybí | C | 100 |
| 24. Výtahy | | X | 100 |
| 25. Ostatní | chybí | C | 100 |
| 26. Zásobník | | A | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 11,30 | 100 | 0,46 | 5,20 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 26,20 | 100 | 1,00 | 26,20 |
| 3. Stropy | S | 8,90 | 100 | 1,00 | 8,90 |
| 4. Krov, střecha | S | 10,30 | 100 | 1,00 | 10,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 6. Klempířské konstrukce | C | 0,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | C | 3,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 9. Vnitřní obklady | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 10. Schody | C | 0,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře | P | 2,00 | 100 | 0,46 | 0,92 |
| 12. Vrata | P | 2,40 | 100 | 0,46 | 1,10 |
| 13. Okna | P | 4,30 | 100 | 0,46 | 1,98 |
| 14. Povrchy podlah | S | 4,70 | 100 | 1,00 | 4,70 |
| 15. Vytápění | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | C | 5,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 17. Bleskosvod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | C | 2,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Zásobník | A | 2,00 | 100 | 1,00 | 2,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 70,10 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,7010 |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]: | = | 1 930,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 1,0750 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9318 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP): | * | 1,2333 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,7010 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1360 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 2 856,05 |
| Plná cena: 2 959,71 m ³ * 2 856,05 Kč/m ³ | = | 8 453 079,75 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|--|---|------------------------|
| Stáří (S): 50 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100) | * | 0,167 |
| | = | 1 411 664,32 Kč |

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

| | | |
|---|---|------------------------|
| Srážka za morální opotřebení: 1 411 664,32 * 10 % = | - | 141 166,43 Kč |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 1 270 497,89 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,526 |
| Cena stavby CS | = | 668 281,89 Kč |
| Zemědělský objekt č. 1, p.č. St. 200 - zjištěná cena | = | 668 281,89 Kč |

2.2 Zemědělský objekt č. 2, p.č. St. 233

Objekt č. 2, stojící na pozemku p.č. St. 233 je budova bývalého vepřínu. Je obdélníkového půdorysu a samostatně stojící na rovinatém pozemku. Stavba pochází z roku 1992. Je nepodsklepená s 1NP. V dubnu 2011 došlo k rozsáhlému požáru a objekt vyhořel, zejména krov a půdní prostor. Od té doby je objekt bez střechy a chátří. Dochází k pozvolnému rozpadu stropní konstrukce a degradace všeho ostatního. V současné době torzo sestává z 1NP s východním štítem, u kterého hrozí sesutí. Vzhledem ke stavu objektu stavba ohledána pouze zvenku. Další životnost je odhadnuta na 5 let vzhledem ke stavu, v jakém se objekt po požáru nachází. Otázkou je, do jaké míry došlo k poškození i stropní konstrukce. Napojení objektu na sítě nebylo zjištěno. Kanalizace je patrně svedena do jímky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: L. živočišná produkce
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|---------|----------|---|-------------------|
| 1NP | 9,3*45,3 | = | 421,29 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| 1NP | 421,29 m ² | 2,30 m | 968,97 |
| Součet | 421,29 m² | | 968,97 |

Průměrná výška podlaží: PVP = 968,97 / 421,29 = 2,30 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 421,29 / 1 = 421,29 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Podlaží | Obestavěný prostor | | |
|---------|--------------------|---|-------------------------|
| 1NP | (9,3*45,3)*(2,50) | = | 1 053,22 m ³ |

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

| Podlaží | Typ | Obestavěný prostor |
|-------------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1NP | NP | 1 053,22 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 1 053,22 m³ |

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 | betonové pasy | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné | S | 100 |
| 3. Stropy | železobetonové panelové | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | chybí | C | 100 |
| 5. Krytiny střeš | chybí | C | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | chybí | C | 100 |

| | | | |
|---------------------------------|----------------------------|---|-----|
| 7. Úprava vnitřních povrchů | jednovrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenná omítka | S | 50 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | chybí | C | 50 |
| 9. Vnitřní obklady | | X | 100 |
| 10. Schody | kovové | S | 100 |
| 11. Dveře | hladké plné dveře | S | 100 |
| 12. Vrata | dřevěná | S | 100 |
| 13. Okna | dřevěná zdvojená okna | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | cementový potěr | S | 100 |
| 15. Vytápění | | X | 100 |
| 16. Elektroinstalace | chybí | C | 100 |
| 17. Bleskosvod | chybí | C | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | chybí | C | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | chybí | C | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | X | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | chybí | C | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | chybí | C | 100 |
| 24. Výtahy | | X | 100 |
| 25. Ostatní | | C | 100 |
| 26. Zásobník | zásobník krmiva | A | 100 |

Výpočet koeficientu K_4

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 11,30 | 100 | 1,00 | 11,30 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 26,20 | 100 | 1,00 | 26,20 |
| 3. Stropy | S | 8,90 | 100 | 1,00 | 8,90 |
| 4. Krov, střecha | C | 10,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 5. Krytiny střech | C | 2,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 6. Klempířské konstrukce | C | 0,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 50 | 1,00 | 1,55 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | C | 3,10 | 50 | 0,00 | 0,00 |
| 9. Vnitřní obklady | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 11. Dveře | S | 2,00 | 100 | 1,00 | 2,00 |
| 12. Vrata | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 13. Okna | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30 |
| 14. Povrchy podlah | S | 4,70 | 100 | 1,00 | 4,70 |
| 15. Vytápění | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | C | 5,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 17. Bleskosvod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | C | 2,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Zásobník | A | 5,00 | 100 | 1,00 | 5,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 72,95 |
| Koeficient vybavení K_4 : | | | | | 0,7295 |

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 | 11,30 | 100,00 | 1,00 | 11,30 | 15,50 | 22 | 27 | 81,48 | 12,6294 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 26,20 | 100,00 | 1,00 | 26,20 | 35,92 | 22 | 27 | 81,48 | 29,2676 |
| 3. Stropy | S | 8,90 | 100,00 | 1,00 | 8,90 | 12,20 | 22 | 27 | 81,48 | 9,9406 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,90 | 100,00 | 1,00 | 5,90 | 8,09 | 22 | 27 | 81,48 | 6,5917 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 50,00 | 1,00 | 1,55 | 2,12 | 22 | 27 | 81,48 | 1,7274 |
| 10. Schody | S | 0,70 | 100,00 | 1,00 | 0,70 | 0,96 | 22 | 27 | 81,48 | 0,7822 |
| 11. Dveře | S | 2,00 | 100,00 | 1,00 | 2,00 | 2,74 | 22 | 27 | 81,48 | 2,2326 |
| 12. Vrata | S | 2,40 | 100,00 | 1,00 | 2,40 | 3,29 | 22 | 27 | 81,48 | 2,6807 |
| 13. Okna | S | 4,30 | 100,00 | 1,00 | 4,30 | 5,89 | 22 | 27 | 81,48 | 4,7992 |
| 14. Povrchy podlah | S | 4,70 | 100,00 | 1,00 | 4,70 | 6,44 | 22 | 27 | 81,48 | 5,2473 |
| 26. Zásobník | | 5,00 | 100,00 | 1,00 | 5,00 | 6,85 | 22 | 27 | 81,48 | 5,5814 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 81,5 % |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]: | = | 1 930,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 1,0750 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9357 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP): | * | 1,5174 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,7295 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1360 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 3 672,14 |
| Plná cena: 1 053,22 m ³ * 3 672,14 Kč/m ³ | = | 3 867 571,29 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 81,5 % /100) | * | 0,185 |
| | = | 715 500,69 Kč |

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

| | | |
|---|---|----------------------|
| Srážka za morální opotřebení: 715 500,69 * 10 % = | - | 71 550,07 Kč |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 643 950,62 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,526 |
| Cena stavby CS | = | 338 718,03 Kč |
| Zemědělský objekt č. 2, p.č. St. 233 - zjištěná cena | = | 338 718,03 Kč |

2.3 Zemědělský objekt č. 3, p.č. St. 256

Předmětem ocenění je budova bývalého vepřínu – objekt č.3. Jedná se o samostatně stojící budovu obdélníkového půdorysu na pozemku p.č. St. 256. Z konstrukčního hlediska je to stavba s jednostranně pobitými dřevěnými stěnami a omítkou a z části zděnou svislou nosnou konstrukcí. Založení objektu nebylo zjištěno. Krov je dřevěný sbíjený, střešní krytina jsou vláknito-cementové šablony. Klempířské konstrukce nejsou žádné. Vnitřní vybavení se předpokládá podstandardní, pokud se vyskytuje. Objekt je dožilý s narušenou statikou, zejména krov je v pokročilém stavu degradace. Při jeho likvidaci bude problém s krytinou, která obsahuje azbest.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

O. budovy pro zemědělství živočišná produkce

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná na bázi dřevní hmoty

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|---------|-----------|---|-------------------|
| 1NP | 19,80*5,2 | = | 102,96 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| 1NP | 102,96 m ² | 2,15 m | 221,36 |
| Součet | 102,96 m² | | 221,36 |

Průměrná výška podlaží:

PVP = 221,36 / 102,96 = 2,15 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP = 102,96 / 1 = 102,96 m²**Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

| Podlaží | Obestavěný prostor | | |
|------------|----------------------|---|-----------------------|
| 1NP | (19,80*5,2)*(2,15) | = | 221,36 m ³ |
| Zastřešení | (19,80*5,2)*(0,85/2) | = | 43,76 m ³ |

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

| Podlaží | Typ | Obestavěný prostor |
|-------------------------------------|-----|-----------------------------|
| 1NP | NP | 221,36 m ³ |
| Zastřešení | NP | 43,76 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 265,12 m³ |

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 | nezjištěno, předpoklad min mělké založení | P | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné | P | 60 |
| 2. Svislé konstrukce | dřevěné | P | 40 |
| 3. Stropy | chybí | C | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný sbíjený | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | osinkocementové šablony | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | chybí | C | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | chybí | C | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenná omítka | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | | X | 100 |
| 10. Schody | chybí | C | 100 |
| 11. Dveře | dřevěné | P | 100 |
| 12. Vrata | chybí | C | 100 |
| 13. Okna | chybí | C | 100 |
| 14. Povrchy podlah | nezjištěno | P | 100 |
| 15. Vytápění | | X | 100 |

| | | | |
|-----------------------------|-----------------|---|-----|
| 16. Elektroinstalace | chybí | C | 100 |
| 17. Bleskosvod | chybí | C | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | chybí | C | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | chybí | C | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | X | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | chybí | C | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | chybí | C | 100 |
| 24. Výtahy | | X | 100 |
| 25. Ostatní | chybí | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |
| 27. Zásobník | zásobník krmiva | A | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 10,80 | 100 | 0,46 | 4,97 |
| 2. Svislé konstrukce | P | 25,60 | 60 | 0,46 | 7,07 |
| 2. Svislé konstrukce | P | 25,60 | 40 | 0,46 | 4,71 |
| 3. Stropy | C | 11,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,90 | 100 | 1,00 | 6,90 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 6. Klempířské konstrukce | C | 0,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | C | 4,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Schody | C | 2,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře | P | 2,40 | 100 | 0,46 | 1,10 |
| 12. Vrata | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 13. Okna | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | P | 3,20 | 100 | 0,46 | 1,47 |
| 15. Vytápění | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | C | 7,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 17. Bleskosvod | C | 0,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 2,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 2,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 2,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 27. Zásobník | A | 0,63 | 100 | 1,00 | 0,63 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $10\ 000,00 / (265,12 * 2\ 695,- * 1,0290 * 0,9841 * 1,2767 * 0,8000 * 2,1360) = 0,63$ | | | | | |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 32,75 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,3275 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

| Konstrukce, vybavení | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|----------------------|--------|----------|---|--------|--------|-----|------|-------------|---------------|
|----------------------|--------|----------|---|--------|--------|-----|------|-------------|---------------|

| | | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|-------|--------|------|------|-------|----|----|--------|---------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 10,80 | 100,00 | 0,46 | 4,97 | 15,17 | 50 | 55 | 90,91 | 13,7910 |
| 2. Svislé konstrukce | P | 25,60 | 60,00 | 0,46 | 7,07 | 21,59 | 50 | 50 | 100,00 | 21,5900 |
| 2. Svislé konstrukce | P | 25,60 | 40,00 | 0,46 | 4,71 | 14,38 | 50 | 52 | 96,15 | 13,8264 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,90 | 100,00 | 1,00 | 6,90 | 21,07 | 50 | 50 | 100,00 | 21,0700 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,80 | 100,00 | 1,00 | 2,80 | 8,55 | 50 | 50 | 100,00 | 8,5500 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 9,47 | 50 | 50 | 100,00 | 9,4700 |
| 11. Dveře | P | 2,40 | 100,00 | 0,46 | 1,10 | 3,36 | 50 | 50 | 100,00 | 3,3600 |
| 14. Povrchy podlah | P | 3,20 | 100,00 | 0,46 | 1,47 | 4,49 | 50 | 50 | 100,00 | 4,4900 |
| 27. Zásobník | X | 0,63 | 100,00 | 1,00 | 0,63 | 1,92 | | | 0,00 | 0,0000 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 96,1 % |

Ocenění

| | | |
|--|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 695,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 1,0290 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9841 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 1,2767 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,3275 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1360 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 1 949,87 |
| Plná cena: 265,12 m ³ * 1 949,87 Kč/m ³ | = | 516 949,53 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 96,1 % /100) | * | 0,039 |
| | = | 20 |
| | | 161,03 Kč |

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

| | | |
|--|---|-----------|
| Srážka za morální opotřebení: 20 161,03 * 10 % = | - | 2 |
| | | 016,10 Kč |

| | | |
|---|---|---------------------|
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 18 144,93 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,526 |
| Cena stavby CS | = | 9 544,23 Kč |

| | | |
|---|---|--------------------|
| Zemědělský objekt č. 3, p.č. St. 256 - zjištěná cena | = | 9 544,23 Kč |
|---|---|--------------------|

2.4 Zemědělský objekt č. 4, p.č. St. 202

Objektem č. 4 je zemědělská stavba sloužící v minulosti k ustájení hospodářských zvířat. Stavba stojí na pozemku p.č. st. 202. Stavba je založena pravděpodobně na kamenných nebo betonových základech. Izolace nebyla zjištěna. Svislé zdivo je smíšené, převažuje tvárnivé. Zastřešení je dřevěným stropem. Krytina je vláknito-cementová vlnovka. Staří objektu je odhadováno na 50 let. Další životnost objektu je v současném režimu odhadnuta na 10 let. Ohledání stavby bylo provedeno pouze zvenku vzhledem k jeho stavu. Objekt je v současné době nefunkční, není napojen na žádnou funkční síť.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Hala § 12: | L. živočišná produkce |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1271 |

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | [m ²] |
|---------|-----------------|-------------------|
| 1NP | 26*5,2+4,3*7,50 | = 167,45 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| 1NP | 167,45 m ² | 2,30 m | 385,13 |
| Součet | 167,45 m² | | 385,13 |

| | | | |
|------------------------------------|-------|-----------------|-------------------------|
| Průměrná výška podlaží: | PVP = | 385,13 / 167,45 | = 2,30 m |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží: | PZP = | 167,45 / 1 | = 167,45 m ² |

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

| Podlaží | Obestavěný prostor | | |
|------------|--------------------------|---|-----------------------|
| 1NP | (26*5,2+4,3*7,50)*(2,30) | = | 385,14 m ³ |
| Zastřešení | (26*5,2+4,3*7,50)*0,90/2 | = | 75,35 m ³ |

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

| Podlaží | Typ | Obestavěný prostor |
|-------------------------------------|-----|-----------------------------|
| 1NP | NP | 385,14 m ³ |
| Zastřešení | Z | 75,35 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 460,49 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|----------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | mělké založení bez izolace | P | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné tl.30cm | S | 100 |
| 3. Stropy | chybí | C | 80 |
| 3. Stropy | betonové | S | 20 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný sbíjený | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | vláknitocementová vlnovka | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | jednovrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenná omítka | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady | | X | 100 |
| 10. Schody | chybí | C | 100 |
| 11. Dveře | dřevěné | P | 100 |
| 12. Vrata | dřevěná | P | 100 |
| 13. Okna | jednoduchá kovová | P | 100 |
| 14. Povrchy podlah | cementový potěr | S | 100 |
| 15. Vytápění | | X | 100 |
| 16. Elektroinstalace | chybí | C | 100 |
| 17. Bleskosvod | chybí | C | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | chybí | C | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | chybí | C | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | X | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | chybí | C | 100 |

| | | | |
|---------------------------------|-------|---|-----|
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | chybí | C | 100 |
| 24. Výtahy | | X | 100 |
| 25. Ostatní | chybí | C | 100 |
| 26. Zásobník | | A | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 11,30 | 100 | 0,46 | 5,20 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 26,20 | 100 | 1,00 | 26,20 |
| 3. Stropy | C | 8,90 | 80 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Stropy | S | 8,90 | 20 | 1,00 | 1,78 |
| 4. Krov, střecha | S | 10,30 | 100 | 1,00 | 10,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnitřní obklady | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Schody | C | 0,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře | P | 2,00 | 100 | 0,46 | 0,92 |
| 12. Vrata | P | 2,40 | 100 | 0,46 | 1,10 |
| 13. Okna | P | 4,30 | 100 | 0,46 | 1,98 |
| 14. Povrchy podlah | S | 4,70 | 100 | 1,00 | 4,70 |
| 15. Vytápění | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | C | 5,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 17. Bleskosvod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | C | 2,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Zásobník | A | 5,00 | 100 | 1,00 | 5,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 69,78 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,6978 |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]: | = | 1 930,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 1,0750 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9594 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP): | * | 1,5174 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,6978 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1360 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 3 601,54 |
| Plná cena: 460,49 m ³ * 3 601,54 Kč/m ³ | = | 1 658 473,15 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

| | |
|---|----------------------|
| * | 0,167 |
| = | 276 965,02 Kč |

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebeníSrážka za morální opotřebení: $276 965,02 * 10 \% =$ Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|----------------------|
| - | 27 696,50 Kč |
| = | 249 268,52 Kč |
| * | 0,526 |
| = | 131 115,24 Kč |

Zemědělský objekt č. 4, p.č. St. 202 - zjištěná cena

| | |
|---|----------------------|
| = | 131 115,24 Kč |
|---|----------------------|

1.5 Zemědělský objekt č.5, St. 203

Objektem č. 5 je zemědělská stavba sloužící kdysi k ustájení hospodářských zvířat. Stavba stojí na pozemku p.č.St. 203. Má půdorys ve tvaru písmene L. Stavba je založena pravděpodobně na kamenných nebo betonových základech. Svislé zdivo je smíšené. Zastřešení je dřevěným stropem s ocelovými vaznicovými nosníky. Krytina je z části pálená taška a dále převažuje vláknito-cementová vlnovka. Staří objektu je odhadováno na 50 let. Další životnost objektu je odhadnuta na 10 let. Ohledání stavby bylo provedeno pouze zvenku vzhledem k jeho stavu. Objekt je v současné době nefunkční, není napojen na žádnou funkční síť.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Hala § 12: | L. živočišná produkce |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1271 |

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | [m ²] |
|---------|--------------------|-------------------|
| 1NP | 8,4*25,5+13,73*6,3 | = 300,70 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------------|-----------------------------|------------------|---------------|
| 1NP | 300,70 m ² | 1,90 m | 571,33 |
| Součet | 300,70 m² | | 571,33 |

Průměrná výška podlaží:

| | | |
|-------|-----------------|----------|
| PVP = | 571,33 / 300,70 | = 1,90 m |
|-------|-----------------|----------|

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

| | | |
|-------|------------|-------------------------|
| PZP = | 300,70 / 1 | = 300,70 m ² |
|-------|------------|-------------------------|

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

| Podlaží | Obestavěný prostor | | |
|------------|--|---|-----------------------|
| 1NP | $(8,4*25,5)*(1,90)+(13,73*6,3)*(2,70)$ | = | 640,53 m ³ |
| Zastřešení | $(13,73*6,3)*2,10/2+(8,4*25,5)*0,75/2$ | = | 171,15 m ³ |

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

| Podlaží | Typ | Obestavěný prostor |
|-------------------------------------|-----|-----------------------------|
| 1NP | NP | 640,53 m ³ |
| Zastřešení | Z | 171,15 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 811,68 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | mělké založení bez izolace | P | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | smíšené zdivo | P | 100 |
| 3. Stropy | chybí | C | 80 |
| 3. Stropy | betonové | S | 20 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný sbíjený | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | vláknitocementová vlnovka | S | 80 |
| 5. Krytiny střech | pálená taška | S | 20 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | jednovrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenná omítka | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady | | X | 100 |
| 10. Schody | chybí | C | 100 |
| 11. Dveře | hladké plné dveře | S | 100 |
| 12. Vrata | chybí | S | 100 |
| 13. Okna | kovová bez přerušení tep. mostu | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | cementový potěr | S | 100 |
| 15. Vytápění | | X | 100 |
| 16. Elektroinstalace | chybí | C | 100 |
| 17. Bleskosvod | chybí | C | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | chybí | C | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | chybí | C | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | X | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | chybí | C | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | chybí | C | 100 |
| 24. Výtahy | | X | 100 |
| 25. Ostatní | chybí | C | 100 |
| 26. zásobník | | A | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 11,30 | 100 | 0,46 | 5,20 |
| 2. Svislé konstrukce | P | 26,20 | 100 | 0,46 | 12,05 |
| 3. Stropy | C | 8,90 | 80 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Stropy | S | 8,90 | 20 | 1,00 | 1,78 |
| 4. Krov, střecha | S | 10,30 | 100 | 1,00 | 10,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,90 | 80 | 1,00 | 2,32 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,90 | 20 | 1,00 | 0,58 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnitřní obklady | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Schody | C | 0,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře | S | 2,00 | 100 | 1,00 | 2,00 |
| 12. Vrata | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 13. Okna | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30 |
| 14. Povrchy podlah | S | 4,70 | 100 | 1,00 | 4,70 |
| 15. Vytápění | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | C | 5,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 17. Bleskosvod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | C | 2,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. zásobník | A | 5,00 | 100 | 1,00 | 5,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 60,33 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,6033 |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]: | = | 1 930,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 1,0750 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9419 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP): | * | 1,7737 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,6033 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1360 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 3 573,35 |
| Plná cena: 811,68 m ³ * 3 573,35 Kč/m ³ | = | 2 900 416,73 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|--|---|----------------------|
| Stáří (S): 50 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100) | * | 0,167 |
| | = | 484 369,59 Kč |

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

| | | |
|---|---|-----------|
| Srážka za morální opotřebení: 484 369,59 * 10 % = | - | 48 |
| | | 436,96 Kč |

| | | |
|---|---|----------------------|
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 435 932,63 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,526 |
| Cena stavby CS | = | 229 300,56 Kč |

| | | |
|---|---|----------------------|
| Zemědělský objekt č.1, St. 203 - zjištěná cena | = | 229 300,56 Kč |
|---|---|----------------------|

3 Ocenění majetku obecnou metodikou

3.1 Porovnávací ocenění - Zemědělská usedlost - bez pozemku

Oceňovaná nemovitá věc

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Užitná plocha: | 1 240,00 m ² |
| Zastavěná plocha: | 1 551,00 m ² |

Popisy porovnatelných

Zemědělské objekty - Mcely

Prodej bývalé zemědělské usedlosti o CP 8039 m² v obci Mcely na Nymbursku. Nemovitost se skládá celkem ze tří objektů před rekonstrukcí, které sloužily jako stodoly a byty. Zastavěná plocha činí cca. 1620 m², podlahová cca. 1377 m². Zadní část pozemku tvoří stromový porost.

Zemědělská usedlost Tupadly

Prodej zemědělské usedlosti v obci Tupadly, okres Kutná Hora. Celková plocha objektu je 11.486 m². Usedlost je před rekonstrukcí a v minulosti byla využívána k chovu a ustájení koní. Součástí prodeje je i přilehlá stodola, přístřešek a chlév, který je vybavený pro účely chovu koní stájovými boxy.

Zemědělský objekt - Netřebice

Prodej zemědělského objektu na pozemku o CP 6065 m² z toho zastavěná 416 m². Na statku se nachází čtyři stavení: rodinný dům, který se skládá ze dvou bytových jednotek, dům je po rekonstrukci interiéru - omítky, rozvody vody, elektro a topení. Další budovy lze využít jako: chlévy, stodola, dílna apod. Na pozemku trafostanice.

Zemědělský objekt - Uhlířské Janovice

Prodej zemědělského objektu s většími pozemky na okraji obce Janovická Lhota. U objektu o ploše 876 m² byla zahájena přestavba na objekt vhodný pro agroturistiku, možno pokračovat v projektu. Nová střecha, vestavěné 2. nadzemní podlaží a částečně upravené 1. nadzemní podlaží. Napojeno na elektrickou energii, voda z vlastní studny. Přilehlý pozemek cca 1 ha.

| Srovnatelné nemovité věci | | | |
|---|-----------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Název: Zemědělské objekty - Mcely | | | |
| Lokalita: Mcely | | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | 0,80 | |
| K2 Velikosti objektu | | 1,00 | |
| K3 Poloha | | 1,05 | |
| K4 Provedení a vybavení | | 1,00 | |
| K5 Celkový stav | | 1,00 | |
| K6 Vliv pozemku | | 0,80 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | | 0,95 | |
| | | Celkový koef. K_C | Upravená j. cena |
| | | 0,64 | Kč/ks |
| | | | 1 436 400 |
| Obest. prostor | Výměra pozemku | Celková cena | Jednotková cena |
| 0,00 m ³ | 8039 m ² | 2 250 000 Kč | 2 250 000 Kč/ks |
| Název: Zemědělská usedlost Tupadly | | | |
| Lokalita: Tupadly | | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | 0,80 | |
| K2 Velikosti objektu | | 0,90 | |
| K3 Poloha | | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení | | 0,80 | |
| K5 Celkový stav | | 0,80 | |
| K6 Vliv pozemku | | 0,80 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | | 0,90 | |
| | | Celkový koef. K_C | Upravená j. cena |
| | | 0,33 | Kč/ks |
| | | | 1 310 515 |
| Obest. prostor | Výměra pozemku | Celková cena | Jednotková cena |
| 0,00 m ³ | 11 486 m ² | 3 950 000 Kč | 3 950 000 Kč/ks |
| Název: Zemědělský objekt - Netřebice | | | |
| Lokalita: Netřebice | | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | 0,80 | |
| K2 Velikosti objektu | | 1,10 | |
| K3 Poloha | | 1,10 | |
| K4 Provedení a vybavení | | 0,80 | |
| K5 Celkový stav | | 0,90 | |
| K6 Vliv pozemku | | 0,80 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | | 0,90 | |
| | | Celkový koef. K_C | Upravená j. cena |
| | | 0,50 | Kč/ks |
| | | | 1 504 932 |
| Obest. prostor | Výměra pozemku | Celková cena | Jednotková cena |
| 0,00 m ³ | 6065 m ² | 2 999 000 Kč | 2 999 000 Kč/ks |



Název: Zemědělský objekt - Uhlířské Janovice**Lokalita:** Uhlířské Janovice**Použité koeficienty:**

| | |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,80 |
| K2 Velikosti objektu | 1,10 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Celkový stav | 0,80 |
| K6 Vliv pozemku | 0,80 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,95 |



Celkový koef. K_C
0,54

Upravená j. cena
Kč/ks
1 396 454

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|
| Obest. prostor | Výměra pozemku | Celková cena | Jednotková cena |
| 0,00 m ³ | 12 774 m ² | 2 610 000 Kč | 2 610 000 Kč/ks |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

| | |
|--|------------------------|
| Minimální porovnávací cena | 1 310 515 Kč/ks |
| Průměrná porovnávací cena | 1 412 075 Kč/ks |
| Maximální porovnávací cena | 1 504 932 Kč/ks |
| Stanovená cena oceňované nemovité věci | 1 412 075 Kč/ks |
| Výsledná porovnávací hodnota | 1 412 075 Kč |

4 Rekapitulace ocenění**4.1 Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:****Ocenění staveb**

| | |
|--|------------------------|
| 1.1 Zemědělský objekt č. 1, p.č. St. 200 | 668 280,00 Kč |
| 1.2 Zemědělský objekt č. 2, p.č. St. 233 | 338 720,00 Kč |
| 1.3 Zemědělský objekt č. 3, p.č. St. 256 | 9 540,00 Kč |
| 1.4 Zemědělský objekt č. 4, p.č. St. 202 | 131 120,00 Kč |
| 1.5 Zemědělský objekt č. 5, p.č. St. 203 | 229 300,00 Kč |
| Celkem | 1 376 960,00 Kč |

4.2 Rekapitulace tržního ocenění majetku**Porovnávací ocenění**

| | |
|---|-----------------|
| 1.1 Zemědělská usedlost – Soubor staveb bez pozemku | 1 412 080,00 Kč |
|---|-----------------|

5 Odhad obecné ceny:

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který shromažďuje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Dalším problémem může být i absence relevantních dat, kdy je požadován odhad tržní ceny pro specifickou nemovitost, resp nemovitost ve specifickém stavu (zbořeniště, značně opotřebovaná stavba).

Na základě dostupných informací, na základě popsanych parametrů, na základě rizikových faktorů, na základě provedených šetření a na základě výsledků použitých metod ocenění indikují obvyklou cenu ve výši:

1 412 080,00 Kč.

Tuto cenu dále redukuji o 20% vzhledem k faktu, že všechny stavby jsou situovány na pozemcích jiného vlastníka a i přístup je přes pozemky jiného vlastníka.

| | |
|--|------------------------|
| Odhad tržní ceny | 1 412 080,00 Kč |
| Redukce 20% - pozemky a přístup ve vlastnictví jiného subjektu | -282 416,00 Kč |
| Celkem | 1 129 664,00 Kč |

C REKAPITULACE

Obvyklou cenu souboru zemědělských staveb bez čp/če, stojících na pozemcích parc.č. st. 200, 333, 256, 202 a 203, k.ú. Záboří nad Labem, obec Záboří nad Labem, zapsáno na LV č. 10157, vedeného KÚ pro Středočeský kraj, KP Kutná Hora indikuji ke dni ocenění na:

1 130 000,- Kč

slovy: Jedenmilionstotřicettisíc korun českých

V Hradci Králové dne 19. srpna 2014

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj.Spr. 3349/07 ze dne 18. září 2007 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady (Stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 392-20/2014 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. Oc20-14.

Otisk znalecké pečeti:

Podpis znalce:

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

V Hradci Králové dne 19.8.2014

Seznam příloh

1. Barevná fotodokumentace
2. Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 10157, k.ú. Záboří nad Labem, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 19.8.2014
3. Vyznačení polohy nemovitostí
4. Snímek katastrální mapy

Oceňovaný objekt č.1



Oceňovaný objekt č. 2



Oceňovaný objekt č. 3



Oceňovaný objekt č. 4



Oceňovaný objekt č. 5



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2014 17:35:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534595 Záboří nad Labem

Kat.území: 789348 Záboří nad Labem

List vlastnictví: 10157

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---|--|
| Vlastnické právo | | |
| Agronovák s.r.o., Dolany 4, 28002 Červené Pečky | 24847879 | |
| B Nemovitosti | | |
| Stavby | | |
| Typ stavby | | |
| Část obce, č. budovy | Způsob využití | Na parcele |
| | | Způsob ochrany |
| bez čp/če | zem.stav | St. 200, LV 10008 |
| bez čp/če | zem.stav | St. 202, LV 10008 |
| bez čp/če | zem.stav | St. 203 |
| bez čp/če | zem.stav | St. 256, LV 10008 |
| bez čp/če | zem.stav | St. 333, LV 10008 |
| B1 Jiná práva - Bez zápisu | | |
| C Omezení vlastnického práva | | |
| Typ vztahu | | |
| Oprávnění pro | | Povinnost k |
| <ul style="list-style-type: none"> o Zástavní právo exekutorské pohledávka ve výši 4.957,- Kč s příslušenstvím | | |
| Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Pobřežní 665/23, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 63998530 | Stavba: bez čp/če na parc. St. 200 Stavba: bez čp/če na parc. St. 202 Stavba: bez čp/če na parc. St. 203 Stavba: bez čp/če na parc. St. 256 Stavba: bez čp/če na parc. St. 333 | V-4933/2014-205 V-4933/2014-205 V-4933/2014-205 V-4933/2014-205 V-4933/2014-205 V-4933/2014-205 |
| <p>Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Jeseník 014 EX-9097/2014 -19 (značka oprávněného 3100610706) ze dne 15.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.07.2014. Zápis proveden dne 14.08.2014.</p> <p style="text-align: right;">V-4933/2014-205</p> | | |
| Pořadí k 16.07.2014 07:37 | | |
| <ul style="list-style-type: none"> o Zástavní právo exekutorské pohledávka ve výši 564.297,- Kč s příslušenstvím | | |
| Waldviertler Sparkasse Bank AG, id.č.FN36924, Sparkassenplatz 3, Zwettl, Rakousko, vykonává: Waldviertler Sparkasse Bank AG, Klásterská 126, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec, RČ/IČO: 49060724 | Stavba: bez čp/če na parc. St. 200 Stavba: bez čp/če na parc. St. 202 Stavba: bez čp/če na parc. St. 203 Stavba: bez čp/če na parc. St. 256 Stavba: bez čp/če na parc. St. 333 | V-3071/2014-205 V-3071/2014-205 V-3071/2014-205 V-3071/2014-205 V-3071/2014-205 V-3071/2014-205 |
| <p>Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Zlín 177 EX-222/2014 -15 ze dne 20.03.2014. Právní moc ke dni 25.03.2014.</p> | | |
| <p>Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.</p> <p style="text-align: center;">strana 1</p> | | |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2014 17:35:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora Obec: 534595 Záboří nad Labem
 Kat.území: 789348 Záboří nad Labem List vlastnictví: 10157
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

Právní účinky zápisu ke dni 13.05.2014. Zápis proveden dne 05.06.2014.

V-3071/2014-205

Pořadí k 13.05.2014 12:53

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 564.297,- Kč s příslušenstvím

| | | |
|--|---------------------------------------|-----------------|
| Waldviertler Sparkasse Bank AG, id.č.FN36924, Sparkassenplatz 3, Zwettl, Rakousko, vykonává: | Stavba: bez čp/če na parc. St. 200 | V-1753/2014-205 |
| Waldviertler Sparkasse Bank AG, Klásterská 126, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec, RČ/IČO: 49060724 | Stavba: bez čp/če na parc. St. 202 | V-1753/2014-205 |
| | Stavba: bez čp/če na parc. St. 203 | V-1753/2014-205 |
| | Stavba: bez čp/če na parc. St. 256 | V-1753/2014-205 |
| | Stavba: bez čp/če na parc. St. 333 | V-1753/2014-205 |

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Zlín 177 EX-222/2014 -15 ze dne 20.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 20.03.2014. Zápis proveden dne 17.04.2014.

V-1753/2014-205

Pořadí k 20.03.2014 12:44

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 38.500,- Kč s příslušenstvím

| | | |
|---|---------------------------------------|-----------------|
| VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518 | Stavba: bez čp/če na parc. St. 200 | V-1129/2014-205 |
| | Stavba: bez čp/če na parc. St. 202 | V-1129/2014-205 |
| | Stavba: bez čp/če na parc. St. 203 | V-1129/2014-205 |
| | Stavba: bez čp/če na parc. St. 256 | V-1129/2014-205 |
| | Stavba: bez čp/če na parc. St. 333 | V-1129/2014-205 |

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha-východ 149 EX-6914/2013 -11 ze dne 25.02.2014. Právní moc ke dni 13.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.02.2014. Zápis proveden dne 26.03.2014.

V-1129/2014-205

Pořadí k 25.02.2014 20:07

o Zástavní právo zákonné

ve výši 17.775,- Kč pro Českou republiku

| | | |
|---|---------------------------------------|-----------------|
| Finanční úřad pro Středočeský kraj, Žitná 563/12, Nové Město, 12000 Praha | Stavba: bez čp/če na parc. St. 200 | Z-3732/2013-205 |
| | Stavba: bez čp/če na parc. St. 202 | Z-3732/2013-205 |
| | Stavba: bez čp/če na parc. St. 203 | Z-3732/2013-205 |
| | Stavba: bez čp/če na parc. St. 256 | Z-3732/2013-205 |
| | Stavba: bez čp/če na parc. | Z-3732/2013-205 |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2014 17:35:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534595 Záboří nad Labem

Kat.území: 789348 Záboří nad Labem

List vlastnictví: 10157

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

St. 333

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚZP v Kolině č.j.-1581646/2013 /2111-25200-200237 ze dne 17.04.2013.

Z-3732/2013-205

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Antonín Dohnal, Otakara Březiny 229, 790 01 Jeseník
Agronovák s.r.o., Dolany 4, 28002 Červené Pečky,
ŘC/IČO: 24847879

Z-3761/2014-811

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 014-EX-9097/2014 -12 ze dne 10.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.07.2014. Zápis proveden dne 18.07.2014; uloženo na prac. Jeseník

Z-3761/2014-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Agronovák s.r.o., Dolany 4, 28002 Červené Pečky,
ŘC/IČO: 24847879

Stavba: bez čp/če na parc. Z-3853/2014-205

St. 200

Stavba: bez čp/če na parc. Z-3853/2014-205

St. 202

Stavba: bez čp/če na parc. Z-3853/2014-205

St. 203

Stavba: bez čp/če na parc. Z-3853/2014-205

St. 256

Stavba: bez čp/če na parc. Z-3853/2014-205

St. 333

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník 014 EX-9097/2014 -18 ze dne 15.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.07.2014. Zápis proveden dne 23.07.2014; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-3853/2014-205

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně
Agronovák s.r.o., Dolany 4, 28002 Červené Pečky,
ŘC/IČO: 24847879

Z-1974/2014-705

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-222/2014 -13 ze dne 19.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 20.03.2014. Zápis proveden dne 21.03.2014; uloženo na prac. Zlín

Z-1974/2014-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3
Agronovák s.r.o., Dolany 4, 28002 Červené Pečky,
ŘC/IČO: 24847879

Z-6912/2014-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2014 17:35:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534595 Záboří nad Labem

Kat.území: 789348 Záboří nad Labem

List vlastnictví: 10157

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 6914/13-9 k 38 EXE-66/2014 -8 Okresní soud v Kolíně ze dne 31.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 31.01.2014. Zápis proveden dne 14.02.2014; uloženo na prac. Praha

Z-6912/2014-101

◦ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Agronovák s.r.o., Dolany 4, 28002 Červené Pečky,
RČ/IČO: 24847879

Stavba: bez čp/če na parc. Z-1615/2014-205
St. 200

Stavba: bez čp/če na parc. Z-1615/2014-205
St. 202

Stavba: bez čp/če na parc. Z-1615/2014-205
St. 203

Stavba: bez čp/če na parc. Z-1615/2014-205
St. 256

Stavba: bez čp/če na parc. Z-1615/2014-205
St. 333

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín 177 EX-222/2014 -17 ze dne 20.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 20.03.2014. Zápis proveden dne 28.03.2014; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-1615/2014-205

◦ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Agronovák s.r.o., Dolany 4, 28002 Červené Pečky,
RČ/IČO: 24847879

Stavba: bez čp/če na parc. Z-1161/2014-205
St. 200

Stavba: bez čp/če na parc. Z-1161/2014-205
St. 202

Stavba: bez čp/če na parc. Z-1161/2014-205
St. 203

Stavba: bez čp/če na parc. Z-1161/2014-205
St. 256

Stavba: bez čp/če na parc. Z-1161/2014-205
St. 333

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 149 EX-6914/2013 -12 ze dne 25.02.2014. Právní moc ke dni 13.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.02.2014. Zápis proveden dne 06.03.2014; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-1161/2014-205

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2014 17:35:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534595 Záboří nad Labem

Kat.území: 789348 Záboří nad Labem

List vlastnictví: 10157

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 31.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.02.2013.

V-412/2013-205

Pro: Agronovák s.r.o., Dolany 4, 28002 Červené Pečky

RČ/IČO: 24847879

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.08.2014 17:47:33

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

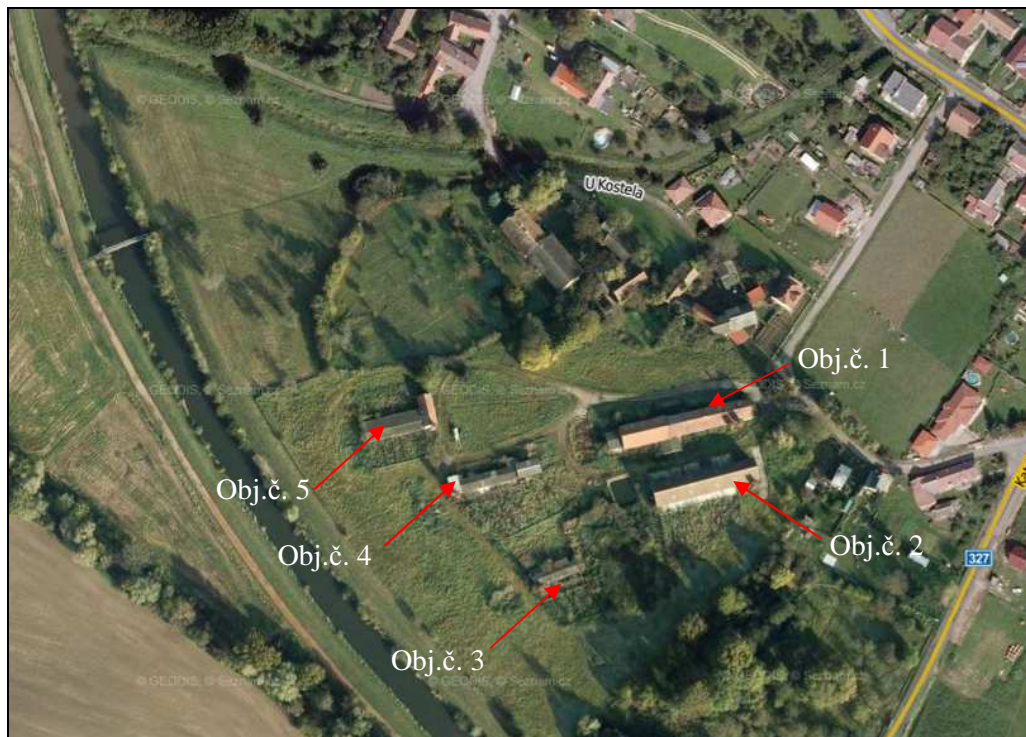
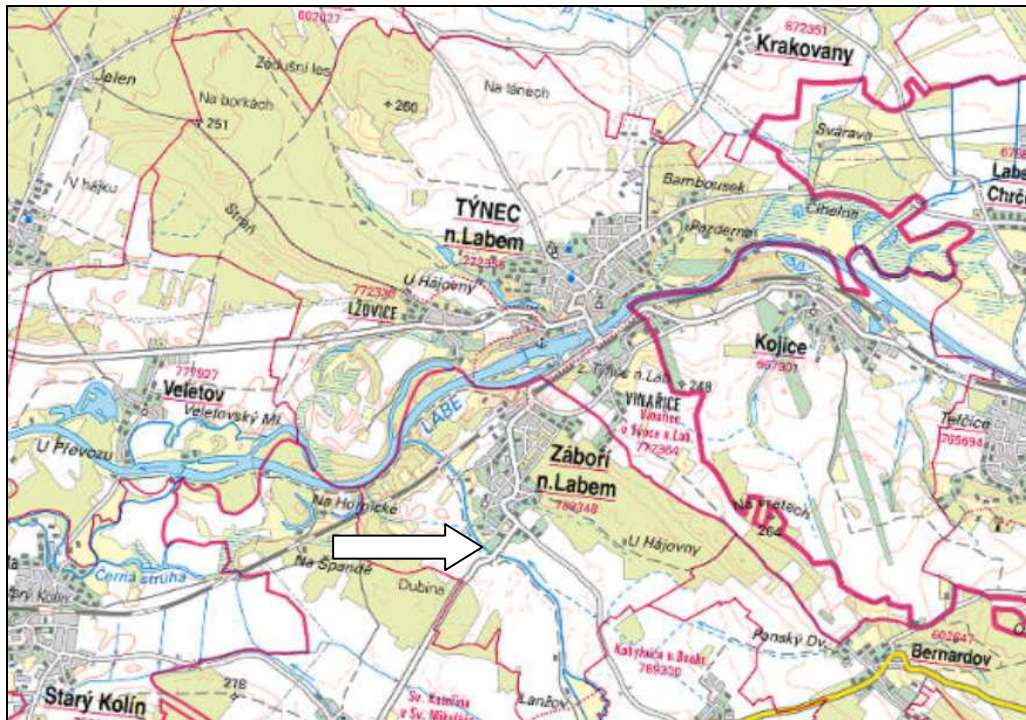
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 5



Letecký snímek rozmístění staveb (2010, před požárem objektu č.2)

