

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6309

o ceně zemědělských staveb a pozemků v obci Vlastiboř, katastrální území Vlastiboř u Železného Brodu, okres Jablonec nad Nisou



Objednatel znaleckého posudku:

pan Ing. Jan Krouza
Školní 384
27033 Jesenice

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro prodej v nedobrovolné dražbě.

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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 03.07.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Šapovalov
Dolní Hradiště 23
33151 Dolní Hradiště
telefon: +420602117658
e-mail: pavel@sapovalov.cz
IČ: 63536111 DIČ:

Počet stran: 15 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Dolním Hradišti 16.7.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek - odhad obvyklé ceny zemědělských staveb a pozemků v obci Vlastiboř, katastrální území Vlastiboř u Železného Brodu, okres Jablonec nad Nisou.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: zemědělské stavby a pozemky
Adresa předmětu ocenění: st. 288/1, st. 288/4, st. 288/9
468 22 Vlastiboř
Kraj: Liberecký
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Vlastiboř
Katastrální území: Vlastiboř u Železného Brodu
Počet obyvatel: 116
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 042,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 126,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.7.2020 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 138 pro obec Vlastiboř, katastrální území Vlastiboř u Železného Brodu, ze dne 26.5.2020
- informace o parcelách na www.cuzk.cz ze dne 15.7.2020
- mapa katastru nemovitostí na www.cuzk.cz
- informace o nabízených nemovitostech na www.sreality.cz
- kupní smlouvy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 138 pro obec Vlastiboř, katastrální území Vlastiboř u Železného Brodu, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou.

6. Dokumentace a skutečnost

Při zpracování znaleckého posudku nebyla znalci k dispozici žádná dokumentace. Ocenění je provedeno podle skutečností a výměr zjištěných při místním šetření.

7. Celkový popis nemovité věci

Zemědělský areál se nachází v zastavěném území na severním okraji obce, orná půda se nachází severně od areálu a v jihozápadní části obce, mimo zastavěné území.

Areál je přístupný po pozemcích jiných vlastníků a po vlastní komunikaci. Je napojen na veřejný rozvod elektrického proudu, voda je odebírána ze soukromé studny.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Zemědělská stavba
2. Zemědělská stavba
3. Hnojiště
4. Jímka
5. Pozemky

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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Stavby na cizích pozemcích.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,564}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,870}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00

6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: I -0,10
 Nevýhodná poloha
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů. II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,267}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,151}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,232}$$

1. Zemědělská stavba

Jedná se o zemědělskou stavbu užívanou ke skladování zemědělských produktů. Stavba je postavena na pozemku parc. č. st. 289 jiného vlastníka. Přízemní jednoduchá stavba, nepodsklepená, bez podkroví. V přízemí se nachází ve východní části průjezd, ve střední části je prostor pro skladování a v západní části je technická místnost. Technická místnost je uzavřená, prostor pro skladování je přístřešek ze severní strany uzavřený, průjezd je otevřený ze severní i jižní strany. Základy jsou bez izolace proti zemní vlhkosti, svíslé konstrukce jsou zděné pilířky z cihel s výplňovým zdivem z plynosilikátových tvárnic, střešní konstrukce je sedlová z dřevěných příhradových vazníků, krytina plechová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu pouze na jižní straně střechy, podlaha betonová, omítky vápenné dvouvrstvé, okna z luxferů. Stavba v horším stavebně technickém stavu s předpokladem provedení větších stavebních úprav.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: K. skladování a úprava zemědělských produktů
 Svíslá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
přízemí	10,00 * 20,00	= 200,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	200,00 m ²	4,00 m	800,00
Součet	200,00 m²		800,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $800,00 / 200,00 = 4,00$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $200,00 / 1 = 200,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
spodní stavba	10,00 * 3,50 * 1,00	=	35,00 m ³
vrchní stavba	10,00 * 20,00 * 4,00	=	800,00 m ³
zastřešení	10,00 * 20,00 * 1,20 / 2	=	120,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	35,00 m ³
vrchní stavba	NP	800,00 m ³
zastřešení	Z	120,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		955,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	12,30	100	0,46	5,66
2. Svislé konstrukce	S	29,80	60	1,00	17,88
2. Svislé konstrukce	C	29,80	40	0,00	0,00
3. Stropy	S	9,10	25	1,00	2,28
3. Stropy	S	9,10	75	1,00	6,82
4. Krov, střecha	C	11,20	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	50	1,00	0,35
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	50	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,10	100	1,00	2,10
12. Vrata	C	2,40	100	0,00	0,00
13. Okna	P	4,40	100	0,46	2,02
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,80	100	1,00	4,80

17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	59,21
Koeficient vybavení K ₄ :	0,5921

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9530
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5921
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2430
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 597,87
Plná cena: 955,00 m ³ * 1 597,87 Kč/m ³	=	1 525 965,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	762 982,93 Kč
*	0,232
=	177 012,04 Kč

Zemědělská stavba - zjištěná cena

= **177 012,04 Kč**

2. Zemědělská stavba

Zemědělská stavba pro chov hovězího dobytka se nachází na pozemcích st. 288/1, st. 288/2, st. 288/3, st. 288/4, st. 288/5, st. 288/6, st. 288/7, st. 288/8 a st. 288/9, převážně jiných vlastníků. Přízemní stavba, nepodsklepená, bez účelového využití podkroví. Stavba má půdorysný tvar písmene „T“. V severovýchodní části se nachází přípravný a pomocný provoz, od této části směrem jihozápadním je 58 m dlouhá stáj. Základy jsou bez izolace proti zemní vlhkosti, zdivo cihelné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem z železobetonových prefabrikovaných desek do ocelových nosníků, krov sedlový vaznicové soustavy, krytina z vlnitých desek „Onduline“, klempířské konstrukce pouze zakončení střech z pozinkovaného plechu, omítky vápenné jednovrstvé, podlahy betonové, okna kovová jednoduchá, dveře dřevěné svlakové, vrata segmentová a plechová, elektroinstalace vedená po povrchu, rozvod vody studené. Stavba v horším stavebně technickém stavu s předpokladem provedení větších stavebních úprav. V minulosti byla vyměněna střešní krytina, vyměněny vrata a v části stavby byly okna nahrazeny větrací plachtou na kovové konstrukci.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

L. živočišná produkce

zděná

1271

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	1 167,00 m ²	3,00 m	3 501,00
Součet	1 167,00 m²		3 501,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

3 501,00 / 1 167,00

= 3,00 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

1 167,00 / 1

= 1 167,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	1167,00 * 4,70	=	5 484,90 m ³
zastřešení	1167,00 * 4,30 / 2	=	2 509,05 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	5 484,90 m ³
zastřešení	Z	2 509,05 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 993,95 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

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	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,90	100	0,46	2,71
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	P	4,70	100	0,46	2,16
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,90	100	0,46	2,71
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100	1,00	1,40
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
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
Součet upravených objemových podílů					70,41
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7041

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):	*	0,9257
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,2333
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7041
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2430

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 992,67
Plná cena: 7 993,95 m ³ * 2 992,67 Kč/m ³	=	23 923 254,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	9 569 301,74 Kč
*	0,232
=	2 220 078,- Kč

Zemědělská stavba - zjištěná cena

= 2 220 078,- Kč

3. Hnojiště

Jedná se o monolitickou betonovou zpevněnou plochu hnojiště.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

585,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 290,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 2,3480

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 544,74

Plná cena: 585,00 m² * 544,74 Kč/m²

= 318 672,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 120 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,667
=	212 554,82 Kč
*	0,232
=	49 312,72 Kč

Hnojiště - zjištěná cena

= 49 312,72 Kč

4. Jímka

Železobetonová monolitická jímka na splaškovou vodu z hnojiště a ze stáje.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt Zásobníky a jámy pozemní pro zemědělství
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné monolitická betonová plošná
nosné konstrukce):
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
Množství: $6,00 * 13,00 * 2,50 = 195,00 \text{ m}^3$
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 894,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	3 287,98
Plná cena: $195,00 \text{ m}^3 * 3 287,98 \text{ Kč/m}^3$	=	641 156,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 120 = 33,3 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	=	427 651,12 Kč
Koeficient pp	*	0,232
Cena stavby CS	=	99 215,06 Kč
Jímka - zjištěná cena	=	99 215,06 Kč

5. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,870$

Index polohy pozemku $I_P = 0,267$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,870 * 1,000 * 0,267 = 0,232$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	126,-	0,232		29,23
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m ² .				30,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 288/1	86	30,00	2 580,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 288/4	45	30,00	1 350,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 288/9	4	30,00	120,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	1392/2	618	30,00	18 540,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	1933/3	538	30,00	16 140,-
Stavební pozemky - celkem			1 291		38 730,-

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1274/1	83524	218	2,45	40,00	3,43	747,74
orná půda	1274/1	83544	2 841	1,95	40,00	2,73	7 755,93
orná půda	1280/2	83524	6 007	2,45	40,00	3,43	20 604,01
orná půda	1389	83501	745	5,33	40,00	7,46	5 557,70
orná půda	1389	83521	608	4,36	40,00	6,10	3 708,80

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 10 419 m² **38 374,18**

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	1,91	0,25			40 %	0,67
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - neplodná půda	1269/2	297	0,67		297,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .					1,-
Jiný pozemek - celkem			297			297,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = 77 401,18 Kč

C. REKAPITULACE

1. Zemědělská stavba	177 012,- Kč
2. Zemědělská stavba	2 220 078,- Kč
3. Hnojiště	49 312,70 Kč
4. Jímka	99 215,10 Kč
5. Pozemky	77 401,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 623 019,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 623 020,- Kč**

slovy: Dvamilionyšestsetdvacetřítisícdvacet Kč

Obvyklá cena byla odhadnuta s použitím administrativní ceny zjištěné podle cenového předpisu platného ke dni ocenění vzhledem k tomu, že v daném místě a čase nebyly zjištěny a nalezeny informace o prodejích, případně nabídkách na prodej, srovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena

2 600 000 Kč

slovy: Dvamilionyšeststtisíc Kč

V Dolním Hradišti 16.7.2020

Ing. Pavel Šapovalov
Dolní Hradiště 23
33151 Dolní Hradiště
telefon: +420602117658
e-mail: pavel@sapovalov.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.12.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 4.5.1993 pod č.j. Spr. 2670/93 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6309 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20200034.