

Okres: Litoměřice
Obec: Děčany (564729)
Kat. území: Solany (752321)

ZNALECKÝ POSUDEK č. 665-36/2014

o ceně:

- parcely St. 116/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 194 m², jejíž součástí je stavba Solany, č.p. 104, zemědělská stavba
- parcely St.116/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 887 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba
- parcely St. 116/6 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 418 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba
- parcely St. 117/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 784 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba
- parcely St. 117/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2690 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba
- parcely St. 117/6 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 361 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba
- parcely St. 118/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 214 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če zemědělská stavba
- parcely St. 118/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 872 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba
- parcely St. 118/6 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 131 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba
- parcely St. 120 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 240 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba
- parcely St. 121 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1210 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če zemědělská stavba
- parcely St. 122 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 239 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če zemědělská stavba
- parcely 400/2 orná půda o výměře 87 m², zemědělský půdní fond, BPEJ 10100
- parcely 400/3 orná půda o výměře 4322 m², zemědělský půdní fond, BPEJ 10100
- parcely 400/25 ostatní plocha o výměře 10939 m², jiná plocha
- parcely 400/26 ostatní plocha o výměře 543 m², manipulační plocha
- parcely 400/27 orná půda o výměře 576 m², zemědělský půdní fond, BPEJ 10100
- parcely 400/28 orná půda o výměře 4135 m², zemědělský půdní fond, BPEJ 10100
- parcely 400/29 ostatní plocha o výměře 92 m², ostatní komunikace
- parcely 400/30 ostatní plocha o výměře 66 m², manipulační plocha

- parcely 400/31 ostatní plocha o výměře 665 m², manipulační plocha
- parcely 400/32 ostatní plocha o výměře 72 m², ostatní komunikace
- parcely 400/57 ostatní plocha o výměře 2898 m², jiná plocha
- parcely 400/58 ostatní plocha o výměře 668 m², jiná plocha
- parcely 400/59 ostatní plocha o výměře 580 m², jiná plocha
- parcely 400/60 ostatní plocha o výměře 695 m², jiná plocha
- parcely 400/61 ostatní plocha o výměře 111 m², manipulační plocha
- parcely 400/62 ostatní plocha o výměře 359 m², manipulační plocha
- parcely 400/63 orná půda o výměře 2278 m², zemědělský půdní fond, BPEJ 10100
- parcely 400/65 ostatní plocha o výměře 4686 m², jiná plocha
- parcely 820/1 ostatní plocha o výměře 162 m², jiná plocha
- parcely 869/24 vodní plocha o výměře 173 m², koryto vodního toku přirozené nebo upravené
- parcely 869/26 vodní plocha o výměře 119 m², koryto vodního toku přirozené nebo upravené
- stavby bez čp/če, zemědělská stavba na St. 119, LV 616

to vše v okrese Litoměřice, obci Děčany, k.ú. Solany zapsáno na LV č. 628 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice

Objednatel: Insolvenční a správcovská v.o.s., Šumavská 524/21, 602 00 Brno, IČ: 29314909

Důvod pro pořízení posudku: zpeněžení konkursní podstaty

Objednávka: ústní

Předpis pro ocenění: dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění a stavu platném ke dni vypracování posudku

Datum objednání: 01.12. 2014

Datum místního šetření: 03.12. 2014

Datum provedení: 22. 12. 2014

Vyhotoveno pro objednatele ve 3 stejnopisech

Počet stran: 46 stran včetně titulního listu

Počet příloh: 7 (31)

Ústí nad Labem dne 22. prosince 2014

Vypracoval:

Ing. Jaroslav Procházka

ZNALCKÝ POSUDEK č. 665-36/2014

o ceně:

- parcely St. 116/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 194 m², jejíž součástí je stavba Solany, č.p. 104, zemědělská stavba
- parcely St.116/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 887 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba
- parcely St. 116/6 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 418 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba
- parcely St. 117/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 784 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba
- parcely St. 117/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2690 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba
- parcely St. 117/6 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 361 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba
- parcely St. 118/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 214 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če zemědělská stavba
- parcely St. 118/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 872 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba
- parcely St. 118/6 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 131 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba
- parcely St. 120 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 240 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba
- parcely St. 121 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1210 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če zemědělská stavba
- parcely St. 122 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 239 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če zemědělská stavba
- parcely 400/2 orná půda o výměře 87 m², zemědělský půdní fond, BPEJ 10100
- parcely 400/3 orná půda o výměře 4322 m², zemědělský půdní fond, BPEJ 10100
- parcely 400/25 ostatní plocha o výměře 10939 m², jiná plocha
- parcely 400/26 ostatní plocha o výměře 543 m², manipulační plocha
- parcely 400/27 orná půda o výměře 576 m², zemědělský půdní fond, BPEJ 10100
- parcely 400/28 orná půda o výměře 4135 m², zemědělský půdní fond, BPEJ 10100
- parcely 400/29 ostatní plocha o výměře 92 m², ostatní komunikace
- parcely 400/30 ostatní plocha o výměře 66 m², manipulační plocha
- parcely 400/31 ostatní plocha o výměře 665 m², manipulační plocha
- parcely 400/32 ostatní plocha o výměře 72 m², ostatní komunikace
- parcely 400/57 ostatní plocha o výměře 2898 m², jiná plocha
- parcely 400/58 ostatní plocha o výměře 668 m², jiná plocha

- parcely 400/59 ostatní plocha o výměře 580 m², jiná plocha
- parcely 400/60 ostatní plocha o výměře 695 m², jiná plocha
- parcely 400/61 ostatní plocha o výměře 111 m², manipulační plocha
- parcely 400/62 ostatní plocha o výměře 359 m², manipulační plocha
- parcely 400/63 orná půda o výměře 2278 m², zemědělský půdní fond, BPEJ 10100
- parcely 400/65 ostatní plocha o výměře 4686 m², jiná plocha
- parcely 820/1 ostatní plocha o výměře 162 m², jiná plocha
- parcely 869/24 vodní plocha o výměře 173 m², koryto vodního toku přirozené nebo upravené
- parcely 869/26 vodní plocha o výměře 119 m², koryto vodního toku přirozené nebo upravené
- stavby bez čp/če, zemědělská stavba na St. 119, LV 616

to vše v okrese Litoměřice, obci Děčany, k.ú. Solany zapsáno na LV č. 628 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice



A. Úvodní část

Objednatel : Insolvenční a správcovská v.o.s., Šumavská 524/21, 602 00 Brno, IČ: 29314909

Důvod pro pořízení posudku: zpeněžení konkursní podstaty

Objednávka: 1.12.2014

Předpis pro ocenění: 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb, podle stavu ke dni 03.12.2014

Znalecký úkol:

Úkolem znalce je ke dni podání posudku **stanovit obvyklou cenu nemovitostí a jejich příslušenství (Farma Solany)** nalézajících se v okrese Litoměřice, obci Děčany, katastrální území Solany zapsaných na LV č. 628 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice. **V posudku zohlednit, že součástí oceňovaných nemovitostí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba na pozemku St. 119, který není ve vlastnictví společnosti FARMA SOLANY, s.r.o., Králova 294/7, Žabovřesky, 61600, IČ 26424908.**

Výchozí podklady:

Od objednatele znalec obdržel tyto podklady:

- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav ke dni 25.02.2014 pro nemovitosti zapsané na LV 628 v okrese Litoměřice, obci Děčany, katastrální území Solany, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice (příloha č. 1)
- Výpočet celkové pořizovací ceny budov areálu ze dne 28.3.2014, vypracoval Ing. Miroslav Kotaška (příloha č.2)

Nahlížením do katastru nemovitostí si znalec opatřil následující podklady:

- Informace o pozemku St. 119 v k.ú. Solany, obec Děčany, okres Litoměřice (příloha č.3)
- Výřez snímku pozemkové mapy k.ú. Solany (příloha č. 4)

Ze serveru www.mapy.cz si znalec opatřil

- Letecký snímek areálu Farmy Solany v Solanech (příloha č. 5)

Místní šetření:

Místní šetření výše vyspecifikovaných nemovitostí provedl znalec dne 03.12.2014 bez účasti dalších osob. Klíče od areálu zapůjčil znalci Ing. Otakar Šašek. Znalec měl možnost prohlédnout si všechny oceňované nemovitosti včetně jejich příslušenství mimo ocelové haly a garáže se zázemím, které byly uzamčené, a jejichž stav tak mohl ověřit pouze nahlížením okny, resp. otvory v opláštění (ocelová hala). Z místního šetření znalec pořídil fotodokumentaci, jejíž část tvoří přílohu č. 7., zbytek uložen v archivu znalce. Znalec

neprováděl vlastní měření, vycházel z podkladů poskytnutých mu objednatelem posudku (viz příloha č. 2), v případě nepřístupných objektů (zejména zemědělská stavba na pozemku St. 119, garáže se zázemím, sklad na pozemku 40/57, spojovací chodba na pozemku 400/65) konstrukci a rozměry určil odborným odhadem.

B. Nález

Vlastnické a identifikační údaje:

Vlastnické právo FARMA SOLANY, s.r.o., Králova 294/7, Žabovřesky, 61600, IČ 26424908

jiné právo, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, plomby, nabývací tituly, vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám, způsob ochrany, břemena

viz příloha č.1

Dokumentace nemovitosti a skutečnost:

K předmětné nemovitosti neměl znalec k dispozici žádnou projektovou dokumentaci. Uváděné údaje byly zjištěny při místním šetření.

Celková situace:

Obec Děčany, místní část Solany: Obec Solany, poměrně nelogicky správně začleněna k obci Děčany, je urbanisticky téměř srostlá s obcí Třebívlice, v jejímž rámci tvoří její jihovýchodní okraj. Nalézá se v řídce urbanizovaném území okresu Litoměřice cca 16 km od města Lovosice. Solany jsou silnicemi III. třídy spojeny s obcemi Děčany, Třebívlice a Lkáň, zastávka ČD je v obci Třebívlice cca 1 km od centra Solan. Nájezd na dálnici D8, exit 48 (Praha-Ústí nad Labem- Drážďany) po silnici I. třídy č. 15 je od obce vzdálen cca 14 km.. Kromě zemědělské výroby není obec zatížena žádnými výraznými hospodářskými aktivitami, není zde průmysl, služby jen lokálního charakteru. Vzhledem k množství blízkých atraktivních oblastí (CHKO České středohoří) nemá obec výrazný rekreační potenciál. Dle malého lexikonu měst žilo v Děčanech k 1.2.2014 celkem 359 stálých obyvatel, z toho v části Solany 174 (údaj platný v roce 2001). Míra registrované nezaměstnanosti dle údajů z RIS (Regionální informační systém) v roce 2011 činila 13,79% v celém okrese Litoměřice pak dle údajů MPSV 10,10%). Převažující výstavba: rodinné domy, rekreační objekty, objekty pro zemědělskou výrobu.

Doprava: Autobusová zastávka, spoj 4 x denně

Obchodní síť: obchod se základními potravinami, restaurace

Školství: žádné

Kultura: žádná

Sport: 1 zařízení se správcem

Zdravotnictví: žádné

Sociální služby: žádné

Průmysl a pracovní možnosti: nejsou pracovní příležitosti

Státní a veřejná správa: obecní úřad

Inženýrské sítě: NN, voda, plyn. Ostatní IS chybí.

Popis nemovitostí:

Lokalizace:

Nemovitosti Farmy Solany, jsou lokalizovány v jižní dosud stavebně nesrostlé okrajové části obce Solany. Soubor je tvořen třemi halami původně určenými pro chov skotu, dále ocelovou halou pro skladování zemědělských produktů a garáží se sociálním zázemím pro zaměstnance. Areál je oplocený s vnitřními manipulačními plochami a komunikacemi z betonových panelů, osvětlením, trafostanicí, vzhledem k charakteru činnosti v areálu prováděné znalec předpokládá napojení na vodovodní řad, nebo rozvod vody z vlastní studny, kanalizace nepředpokládána. Součástí je též příslušenství pro živočišnou výrobu (zejména odpadové hospodářství). Příjezd k areálu po veřejné komunikaci III. třídy spojující obce Solany a Tkáň.

Přípojky:

elektro: areál napojen vrchním vedením s vlastním trafem

voda: přípojka vody, ev. vlastní studna

kanalizace: přípojka není (obec nemá společnou kanalizaci), objekt napojen na žumpu.

ostatní přípojky: nejsou

Objekty a konstrukce:

1. Hlavní stavby

a) Hala na pozemcích 116/4, 116/5, 116/6 (hala 1)

Hala pro ustájení skotu, konstrukční systém dřevěné lepené rámy s kónickými sloupy o rozměrech 86,8m*17,9m, průměrná výška 4,7m. Obvodový plášť zděný z plných cihel. Půdorys volný s výjimkou vstupní části při severozápadním štítu o rozměrech cca 10,92m*17,9m, ve které byla zahájena vestavba administrativního a sociálního zázemí (lehká sádkartonová konstrukce, zateplení podhledu, plastová okna) a části budovy navazující na jihovýchodní štít, která je rozdělena zděnými příčkami a sloužila zřejmě jako technické zázemí a kotelna. Vzhledem k tomu, že objekt není užíván a kromě celkového uzamčení oploceného areálu není vlastní vstup do objektu zabezpečen (v obvodovém plášti montážní otvor na plnou výšku) dochází k chátření, s patrnými stopami vandalizmu (rozbité sádkartonové příčky v části se započatou vestavbou. Orientace podélné osy objektu severozápad – jihovýchod.

Konstrukční charakteristiky:

podsklepení:	nepodsklepen
počet NP:	1
podkroví:	není, neumožňuje zřízení
nosná konstrukce:	dřevěné lepené rámy s náběhy, obvodový plášť zděný
střecha:	sedlová o mírném spádu, v rovině střechy zavětrování
stropy:	nejdou
základy:	betonové pasy a patky
hydroizolace:	proti zemní izolaci
krytina:	vlnité šablony
klempířské prvky:	pozinkovaný plech, úplné

fasáda:	dvouvrstvá omítka stříkaná a nátěr, sokl kabřinec
bleskosvod:	ano
úprava povrchu vnitřní:	vápenné omítky jednovrstvé, pačok
schody:	nejsou
dveře:	plné
vrata:	chybí (vybouraná)
okna:	započatá vestavba technické části plastová, ostatní dřevěná zdvojená
podlahy:	betonová
vytápění:	chybí
elektroinstalace:	světelná a motorové jističe
vnitřní vodovod:	není
vnitřní kanalizace:	není
vnitřní plynovod:	není
ohřev TUV:	není
výtahy:	nejsou
ostatní:	není

b) Hala na pozemcích 117/4, 117/5, 117/6 (hala 2)

Hala pro ustájení skotu, konstrukční systém dřevěné lepené rámy s kónickými sloupy s přídatnými ocelovými sloupy ze svařovaných čtvercových profilů v podélné ose hlavního objektu. Základní půdorys obdélník o rozměrech 72,68m*52,54m, v jihovýchodním štítu zásobovací chodba o rozměrech 6,07*43,57 m, v severozápadním štítu přístavek o rozměrech 3,35m*6,07m, na pozemku 400/65 spojovací chodba s halou č. 1 o rozměrech 2,84m*13,44m). Průměrná výška 4,7m. Obvodový plášť zděný. Půdorys volný s výjimkou zásobovací chodby dělené zřejmě kvůli dřívějšímu technologickému uspořádání krmných chodeb a státní pro skot. Vzhledem k tomu, že objekt není užíván a kromě celkového uzamčení oploceného areálu není vlastní vstup do objektu zabezpečen, dochází k chátrání stavby. V hlavní části vybouraná betonová podlaha s osazenými vodícími lištami pro betonáž podlahy nové. Orientace podélné osy objektu severovýchod – jihozápad.

Konstrukční charakteristiky:

podsklepení:	nepodsklepen
počet NP:	1
podkroví:	není, neumožňuje zřízení
nosná konstrukce:	dřevěné lepené rámy s náběhy a podpůrnými ocelovými svařovanými sloupy v ose objektu, obvodový plášť zděný
střecha:	sedlová o mírném spádu, v rovině střechy zavětrování
stropy:	nejsou
základy:	betonové pasy a patky
hydroizolace:	proti zemní izolaci
krytina:	vlnité šablony
klempířské prvky:	pozinkovaný plech, kce částečně odstraněna
fasáda:	dvouvrstvá omítka stříkaná
bleskosvod:	ano
úprava povrchu vnitřní:	vápenné omítky jednovrstvé, pačok

schody:	nejsou
dveře:	plné
vrata:	posuvná (zásobovací chodba)
okna:	dřevěná zdvojená
	chybí
podlahy:	betonové
vytápění:	chybí
elektroinstalace:	světelná a motorové jističe
vnitřní vodovod:	není
vnitřní kanalizace:	není
vnitřní plynovod:	není
ohřev TUV:	není
výtahy:	nejsou
ostatní:	není

c) Hala na pozemcích 118/4, 118/5, 118/6 (hala 3)

Hala pro ustájení skotu, konstrukční systém dřevěné lepené rámy s kónickými sloupy o základních rozměrech 73,0m*13,7m, v severovýchodním průčelí navazujícím na jihovýchodní štít rozšířená o pole velikosti 25,0m*8,7m. Průměrná výška 4,7m. Obvodový plášť zděný z plných cihel a tvárnic. Půdorys volný s výjimkou nosných sloupů pokračujících v ose obvodové zdi hlavního půdorysu v místě rozšíření haly (severovýchodní průčelí navazující na jihovýchodní štít). Vzhledem k tomu, že objekt není užíván a kromě celkového uzamčení oploceného areálu není vlastní vstup do objektu zabezpečen, dochází k chátrání. V středním pruhu hlavní části vybouraná původně keramická podlaha, v částech podél obvodových zdí tato podlaha ponechaná. V rozšířené části podlaha betonová. Orientace podélné osy objektu severozápad – jihovýchod.

Konstrukční charakteristiky:

podsklepení:	nepodsklepen
počet NP:	1
podkroví:	není, neumožňuje zřízení
nosná konstrukce:	dřevěné lepené rámy s náběhy, obvodový plášť zděný
střecha:	sedlová o mírném spádu, v rovině střechy zavětrování
stropy:	nejsou
základy:	betonové pasy a patky
hydroizolace:	proti zemní izolaci
krytina:	vlnité šablony
klempířské prvky:	pozinkovaný plech, úplné
fasáda:	lehký plášť na bázi dřeva
bleskosvod:	ano
úprava povrchu vnitřní:	vápenné omítky jednovrstvé, pačok
schody:	nejsou
dveře:	plné
vrata:	plná, otvíravá
okna:	dřevěná zdvojená
podlahy:	betonová, keramická
vytápění:	chybí

elektroinstalace:	světelná a motorové jističe
vnitřní vodovod:	není
vnitřní kanalizace:	není
vnitřní plynovod:	není
ohřev TUV:	není
výtahy:	nejsou
ostatní:	není

d) Hala na pozemku 121 (ocelová hala)

Hala pro uskladnění zemědělských produktů, konstrukční systém ocelové sloupy s příhradovými vazníky o rozměrech 58,65m*20,6m, průměrná výška 8,5m. V průčelí navazujícím na severovýchodní štít přístavek o rozměrech 4,01m*5,06m, výška 3,0m. Obvodový plášť lehký tvořený vlnitými šablonami z osinkocementu nebo pryskyřičných polymerů, jihozápadní štít zděný. Půdorys volný. V jihozápadním štítu volné zastřešení o rozměrech 9,02m*20,26m, v severovýchodním štítu venkovní ocelové schodiště. Objekt částečně užíván, uzamčen, objektivní stopy chátrání nejmenší ze všech hlavních staveb v areálu. Orientace podélné osy objektu severovýchod – jihozápad.

Konstrukční charakteristiky:

podsklepení:	nepodsklepen
počet NP:	1
podkroví:	není, neumožňuje zřízení
nosná konstrukce:	ocelová
střecha:	sedlová o mírném spádu, v rovině střechy zavětrování
stropy:	nejsou
základy:	betonové pasy a patky
hydroizolace:	proti zemní izolaci
krytina:	vlnité šablony
klempířské prvky:	pozinkovaný plech, úplné
fasáda:	vlnité šablony z osinkocementu resp. pryskyřičných polymerů
bleskosvod:	ano
úprava povrchu vnitřní:	bez úprav
schody:	ocelové
dveře:	plné
vrata:	plechová
okna:	hala bez oken, v přístavku sklobetonové tvárnice
podlahy:	betonová
vytápění:	chybí
elektroinstalace:	světelná a motorové jističe
vnitřní vodovod:	není
vnitřní kanalizace:	není
vnitřní plynovod:	není
ohřev TUV:	není
výtahy:	nejsou
ostatní:	není

e) Garáže se zázemím na pozemku 122

Budova pro garážování se sociálním zázemím. Zděná s plochou spádovanou střechou. Vstup do zázemí z jihovýchodního štítu, vjezdy do garáží v severovýchodním průčelí. Základní rozměry 24,95m*9,0m. Průměrná výška podlaží 4,0m. Zahájena rekonstrukce sociálního zázemí (lehká sádkartonová konstrukce zateplení podhledu, plastová okna), v současnosti již téměř zničená. Přístupný prostor garáží částečně zavezen nepotřebným materiálem. Orientace podélné osy objektu severozápad– jihovýchod.

Konstrukční charakteristiky:

podsklepení:	nepodsklepen
počet NP:	1
podkroví:	není, neumožňuje zřízení
nosná konstrukce:	ocelová
střecha:	rovná ve spádu s hlavní a čelními atikami
stropy:	betonové
základy:	betonové pasy
hydroizolace:	proti zemní vlhkosti
krytina:	živičné svařované pásy
klempířské prvky:	pozinkovaný plech, částečně porušené
fasáda:	vápená omítka s nástřikem
bleskosvod:	ano
úprava povrchu vnitřní:	jednoduché a dvouvrstvé omítky
schody:	ocelové
dveře:	plné
vrata:	plechová
okna:	v zázemí plastová, v garážích sklobetonové tvárnice
podlahy:	keramická dlažba, PVC, betonová litá
vytápění:	chybí
elektroinstalace:	světelná a motorové jističe
vnitřní vodovod:	studená a teplá
vnitřní kanalizace:	odkanalizování všech sběrných míst
vnitřní plynovod:	není
ohřev TUV:	chybí
výtahy:	nejsou
ostatní:	není

Technický stav a stáří: Stáří všech hlavních staveb dle použitých materiálů a stupně opotřebení odhadována na cca 40 let. Objekt (částečně s výjimkou) ocelové haly ve zhoršeném technickém stavu, chybí pravidelná údržba, v důsledku zatékání do objektů patrné průvodní znaky eroze fasád. Většina objektů po vstupu (přezení plotu) do areálu volně přístupná, což vede k postupné mírné devastaci jednotlivých objektů působením třetích osob. Některé původní konstrukce za účelem přestavby k novému určení vybourány, avšak nenahrazeny novými (viz popis u jednotlivých objektů), zcela absentuje technické vybavení

pro chov hospodářských zvířat. **Z tohoto důvodu v současné době nemohou být objekty pronajímány.**

2. Vedlejší stavby

a) Sklad na pozemku 400/57

Prizemní nepodsklepený objekt o půdorysných rozměrech 2,8m *5,78m, výška 3,0m. Zděný, střecha pultová, krytina živичné pasy. Objekt neudržovaný, stáří cca 40 let.

3. Venkovní úpravy

Zahrnují zejména vnitroareálové zpevněné komunikace, přípojku vody, či vlastní studnu s rozvody (při místní šetření nezjištěno), rozvody elektro, veřejné osvětlení, odpadové hospodářství pro chov skotu (jímky, hnojné jámy atp.), oplocení, eventuálně ostatní zde nevyjmenované úpravy. Výměry těchto úprav nelze objektivně změřit, znalec tedy provedl odborný odhad finančního rozsahu těchto úprav na 5% z ceny staveb hlavních (analogie s §18 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014).

Poznámka:

Vzhledem k nutnosti vyčíslit hodnotu zemědělské stavby na pozemku St. 119 (viz znalecký úkol) je tato stavba oceněna ve věcné hodnotě dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014, a následně pro účel tohoto posudku z poměru k hodnotě ostatních staveb určena její obvyklá hodnota.

C. Posudek

Úvod:

Účelem posudku je stanovit v čase a místě obvyklou cenu nemovitostí a jejich příslušenství (**Farma Solany**) nalézajících se v okrese Litoměřice, obci Děčany, katastrální území Solany zapsaných na LV č. 628 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice. Pro potřeby tohoto posudku se vymezují pojmy a výchozí stanoviska následovně:

Obvyklá cena majetku a služeb je přesně definovaná v §2 zák.č. 151/1997 Sb. takto :

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

Pojem "obvyklý" (znamená běžný, pravidelně se opakující, odpovídající zvyku) existuje pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje, lze ji zjistit analýzou trhu v dané době a místě a odhadnout ji (nikoliv stanovit) poměrně přesně nebo jen s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Tržní hodnota, již lze přibližně obvyklou cenu nahradit, je definována jako *hodnota, již je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi, při čemž jeho podmínky a okolnosti jsou definovány prakticky shodně jako v případě obvyklé ceny.*

(Že lze jako cenu obvyklou vymezit i cenu tržní konstatuje judikát Nejvyššího soudu ČR v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2401/2008 z 27.5.2009).

Tržním oceněním nelze určit hodnotu nemovitosti či služby absolutně, ale jen interpretovat chování kupujících na trhu ve vztahu k dané nemovitosti. Z logiky věci pak vždy půjde pouze o subjektivní názor zpracovatele, stanovený ovšem na základě znalostí a dostupných informací k datu podání posudku. Především je třeba si uvědomit, že nemovitost lze prodat jen za tolik, kolik je někdo ochoten zaplatit a to bez ohledu na její věcnou hodnotu.

Metody stanovení (odhadu) obvyklé ceny

1. Dle cenového předpisu

Cenový předpis se pokouší pomocí věcné hodnoty nemovitosti a koeficientu úpravy cen dle polohy a trhu vyjádřit současný tržní charakter nemovitosti. Výsledná cena má charakter ceny zjištěné. Obecně se tedy snaží reagovat na situaci trhu podle konkrétní nabídky a poptávky v dané době a místě.

S ohledem na technické možnosti vyhlášky se však může, pochopitelně, jednat jen o údaje globální, vypovídající o průměrné hodnotě daného druhu staveb ve velikostně odpovídajících obcích příslušného okresu. Je tedy vždy na znalci, aby po zjištění ceny dle cenového předpisu posoudil, zda v daném případě odpovídá i obvyklé ceně v konkrétním případě, a pokud tak není, stanovil ji pokud možno jinými použitelnými metodami.

2. Analýza trhu

Vychází se z přímého porovnání s obdobnými nemovitostmi. Nejdostupnějším a nejčastěji používaným registrem je nabídka nemovitostí na specializovaných internetových serverech. V nich se poměrně dobře odráží obecně vnímaná atraktivita konkrétní lokality i rozvinutost trhu a nepochybně minimálně informativně reflektují aktuální cenovou úroveň. Zde je však nutné si uvědomit, že inzerované ceny mají charakter cen nabídkových, určených pro pozdější vyjednávání, které zpravidla nebývají v plné výši dosaženy a po určité době od zveřejnění jsou i vícekrát v nabídce korigovány slevami. Naopak, nabízené ceny, které se výrazně odchyľují od ekonomické reality, aniž tento fakt reflektují a reagují na něj, nebývají dosaženy vůbec a postupně jsou z nabídky staženy, aniž by došlo k prodeji. Podle ověřených poznatků se dosažená kupní cena v průměru pohybuje o 10 až 20 % níže než nabídková, byla-li tato v nabídkovém procesu navržena s ohledem na možnosti trhu.

Samotné přímé porovnání pak spočívá v tom, že nemovitost, jejíž obvyklá (tržní) cena má být stanovena, je porovnána s dostatečně velkým souborem obdobných nemovitostí (obvykle minimálně pět prvků – tento parametr však vzhledem ke specifickému charakteru areálu a malému počtu obchodních případů byl redukován na prvky čtyři), které byly v nedávném čase (obvykle se uvažuje s intervalem půl roku) ve stejném, nebo podobném místě za známou cenu prodány, nebo je známá cena, za kterou jsou nabízeny. Vychází se

z předpokladu, že mezi souhrnem parametrů nemovitosti (její užitnou hodnotou, atraktivitou, technickým stavem, polohou atd.) a její cenou existuje úměra. Vyčíslením odlišností zmíněných veličin (v posudku jsou k tomu použity koeficienty K_1 až K_6) je pak vyjádřen vzájemný poměr mezi posuzovanou nemovitostí a jednotlivými srovnávacími objekty a následným výpočtem je pak možné aproximovat předpokládanou dosažitelnou cenu. Konkrétně tak, že známá dosažená cena (resp. cena, o níž se předpokládá, že bude dosažena), té které srovnávací nemovitosti je vydělena celkovým koeficientem odlišnosti (součin koeficientů K_1 až K_6) a cena takto vypočítaná je cenou, za kterou by měla být prodána oceňovaná nemovitost, pokud by tato byla odvozena od konkrétní srovnávací nemovitosti. Tento postup je proveden u všech srovnávacích nemovitostí a za nejpravděpodobnější výslednou cenu je považován aritmetický průměr všech parciálně určených cen. Takto určená cena se pak může týkat jak měrné jednotky (m^3 obestavěného prostoru, m^2 podlahové plochy atp.) tak i objektu jako celku. V tomto posudku je zvolen postup, při kterém jsou porovnány nemovitosti jako celky, což je podle autora tohoto posudku postup správnější. Vztažení ceny k měrné jednotce a následný výpočet celkové ceny jako součin ceny za měrnou jednotku počtem měrných jednotek totiž málo kdy reflektuje specifické intervaly dosažitelných cen v závislosti na velikosti posuzovaného objektu. Například rodinný dům o velikosti podlahové plochy $300 m^2$ se neprodává za dvojnásobnou cenu rodinného domu o velikosti podlahové plochy $150 m^2$, důležitější než jejich celková výměra je fakt, že se jedná o objekt s parametry rodinného domu (samostatné bydlení, zahrada, garáž, vedlejší stavby atd.), takže při přepočtu na $1 m^2$ podlahové plochy jsou rodinné domy o nižší výměře prodávány „draž“ než domy o vyšší výměře podlahové plochy nebo obestavěného prostoru. Samotné přímé srovnání je provedeno v příloze č.6, ve které jsou specifikovány jednotlivé koeficienty odlišnosti K_1 až K_6 . V souladu s předpoklady uvedenými na str. 1 jsou ceny nabízených zemědělských areálů korigovány koeficientem od 0,85 do 0,8.

3. Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotou se rozumí schopnost nemovitosti, tj. pozemku, či pozemku a stavby na něm, vytvářet výnos. Zjednodušeně lze za hodnotu takto vypočítanou považovat jistinu uloženou v bance, ze které ukladateli plyne stejný úrok jako roční výnos z nemovitosti. Matematické vyjádření výnosové hodnoty pak je:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný roční výnos} \cdot 100\%}{\text{úroková míra kapitalizace v \%}}$$

- úroková míra kapitalizace zde vyjadřuje rychlost návratnosti vložené investice do té které nemovitosti v závislosti na jejím určení dle převažujícího využití
- stabilizovaný roční výnos je rozdíl mezi sumou dosažitelných příjmů z pronájmu nemovitostí a náklady na jejich tvorbu

C.1. Obvyklá (tržní) cena

C.1.1 Cena zjištěná dle cenového předpisu

Popisy objektů, výměry

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. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 03.12.2014

Základní informace

Název předmětu ocenění: Farma Solany
Adresa předmětu ocenění: Šumavská 524/21
602 00 Brno-město
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Děčany
Katastrální území: Solany
Počet obyvatel: 359

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 350,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **210,68 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.12.2014.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: FARMA SOLANY, s.r.o, Králova 294/7, 61600 Brno, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: FARMA SOLANY, s.r.o, Králova 294/7, 61600 Brno, vlastnictví: výhradní

4. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Hala na pozemcích 116/4, 116/5, 116/6 (hala 1)
- 1.1.2. Hala na pozemcích 117/4, 117/5, 117/6 (hala 2)
- 1.1.3. Hala na pozemcích 118/4, 118/5, 118/6 (hala 3)
- 1.1.4. Hala na pozemku 121 (ocelová hala)
- 1.1.5. Garáže se zázemím na pozemku 122

1.2. Příslušenství

- 1.2.1. Sklad na pozemku 400/57

1.2.2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemky a pozemky ve funkčním celku s nimi

2.2. Vodní plochy

2.3. Zemědělské pozemky - orná půda

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Negativní změny - pozemky se stavbami nelze využívat pro zamýšlený účel, tzn. chov prasat	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,910}$$

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 - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	IV	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - pozeme	II	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 polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná poloha - pozemek mimo zastavěné území obce	I	-0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

7

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,273}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,248}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Hala na pozemcích 116/4, 116/5, 116/6 (hala 1)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	L. živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná na bázi dřevní hmoty
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. NP	86,8*17,9	= 1 553,72

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	1 553,72 m ²	4,70 m	7 302,48
Součet	1 553,72 m²		7 302,48

Průměrná výška podlaží:	PVP =	7 302,48 / 1 553,72	= 4,70 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	1 553,72 / 1	= 1 553,72 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1. NP	86,8*17,9*4,7	= 7 302,48 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	7 302,48 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 302,48 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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné či tvárnice	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	chybí	C	100
5. Krytiny střech	vlnité šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenná omítka a pačok	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100

10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba a potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	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		S	100

Výpočet koeficientu K₄

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	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	C	10,30	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
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	C	2,40	100	0,00	0,00
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	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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	S	5,10	100	1,00	5,10
Součet upravených objemových podílů					72,88
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7288

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]: = 1 930,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9360
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9242
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	0,8957
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7288
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 848,40
Plná cena: 7 302,48 m ³ * 1 848,40 Kč/m ³	=	13 497 904,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

*	0,333
=	4 494 802,04 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Stavba v důsledku nedokončených úprav nesplňuje požadavky na předpokládaný provoz v soudobých standardech

Srážka za morální opotřebení: 4 494 802,04 * 10 % =

-	449 480,20 Kč
---	---------------

Nákladová cena stavby CS_N

=	4 045 321,84 Kč
---	------------------------

Koeficient pp

*	0,248
---	-------

Cena stavby CS

=	1 003 239,82 Kč
---	------------------------

Hala na pozemcích 116/4, 116/5, 116/6 (hala 1) - zjištěná cena = **1 003 239,82 Kč**

1.1.2. Hala na pozemcích 117/4, 117/5, 117/6 (hala 2)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

L. živočišná produkce

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná na bázi dřevní hmoty

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. NP	(72,68*52,54)+(6,07*43,57)+(3,35*6,07)+(2,84*13,4 = 4 141,58 4)	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	4 141,58 m ²	4,70 m	19 465,43
Součet	4 141,58 m²		19 465,43

Průměrná výška podlaží:

PVP =

19 465,43 / 4 141,58

= 4,70 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =

4 141,58 / 1

= 4 141,58 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	4141,58*4,7	=	19 465,43 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	19 465,43 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		19 465,43 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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné či tvárnice	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	chybí	C	100
5. Krytiny střech	vlnité šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	10
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	N	90
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenná omítka a pačok	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	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

Výpočet koeficientu K₄

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	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	C	10,30	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	10	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	90	1,54	0,97
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	C	4,70	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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
Součet upravených objemových podílů					65,37
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6537

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9360
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9216
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8957
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6537
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 653,27
Plná cena: 19 465,43 m ³ * 1 653,27 Kč/m ³	=	32 181 611,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 60 = 66,7 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	* 0,333
	= 10 716 476.62 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Stavba v důsledku nedokončených úprav nesplňuje požadavky na předpokládaný provoz v soudobých standardech

Srážka za morální opotřebení: $10\,716\,476,62 \cdot 10\% =$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	1 071 647,66 Kč
=	9 644 828,96 Kč
*	0,248
=	2 391 917,58 Kč

Hala na pozemcích 117/4, 117/5, 117/6 (hala 2) - zjištěná cena = **2 391 917,58 Kč**

1.1.3. Hala na pozemcích 118/4, 118/5, 118/6 (hala 3)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

L. živočišná produkce

dřevěná na bázi dřevní hmoty

1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	$(73,0 \cdot 13,7) + (25,0 \cdot 8,7)$	= 1 217,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 217,60 m ²	4,70 m	5 722,72
Součet	1 217,60 m²		5 722,72

Průměrná výška podlaží:

PVP =

$5\,722,72 / 1\,217,60$

= 4,70 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =

$1\,217,60 / 1$

= 1 217,60 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
	$1217,6 \cdot 4,7$	= 5 722,72 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
	Z	5 722,72 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 722,72 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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel nebo tvárnic	S	100

3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	chybí	C	100
5. Krytiny střech	vlnité šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenná omítka a pačok	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	obklady dřevěné	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	30
14. Povrchy podlah	keramická dlažba a potěr	S	70
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	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

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	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	C	10,30	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
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	C	4,70	30	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,70	70	1,00	3,29
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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
Součet upravených objemových podílů					68,77
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6877

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9360
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9254
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8957
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6877
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 746,43
Plná cena: 5 722,72 m ³ * 1 746,43 Kč/m ³	=	9 994 329,89 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)	* 0,333
	= 3 328 111,85 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 3 328 111,85 * 10 % =	- 332 811,19 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	= 2 995 300,67 Kč
Koeficient pp	* 0,248
Cena stavby CS	= 742 834,57 Kč

Hala na pozemcích 118/4, 118/5, 118/6 (hala 3) - zjištěná cena = **742 834,57 Kč**

1.1.4. Hala na pozemku 121 (ocelová hala)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	K. skladování a úprava zemědělských produktů
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. NP	58,65*20,6	= 1 208,19

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	1 208,19 m ²	8,50 m	10 269,62
Součet	1 208,19 m²		10 269,62

Průměrná výška podlaží: PVP = $10\,269,62 / 1\,208,19 = 8,50\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = $1\,208,19 / 1 = 1\,208,19\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1. NP	$58,65 \cdot 20,6 \cdot 8,5$	= $10\,269,62\text{ m}^3$

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	Z	$10\,269,62\text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		$10\,269,62\text{ m}^3$

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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné či tvárnicové	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	chybí	C	100
5. Krytiny střech	vlnité šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	osinkocementové či polymerové	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	kovové	S	100
11. Dveře	plné	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	třífázová	N	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100	1,00	12,30
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	C	9,10	100	0,00	0,00
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	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
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	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,10	100	1,00	2,10
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	C	4,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,80	100	1,54	7,39
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					66,69
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6669

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9255
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6294
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6669
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	916,90
Plná cena: 10 269,62 m ³ * 916,90 Kč/m ³	=	9 416 214,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 135 599,46 Kč
Koeficient pp	*	0,248

Cena stavby CS	=	777 628,67 Kč
----------------	---	---------------

Hala na pozemku 121 (ocelová hala) - zjištěná cena	=	777 628,67 Kč
---	---	---------------

1.1.5. Garáže se zázemím na pozemku 122

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. garáže
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	24,95*9	=	224,55

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	224,55 m ²	4,00 m	898,20
Součet	224,55 m ²		898,20

Průměrná výška podlaží:	PVP =	898,20 / 224,55	= 4,00 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	224,55 / 1	= 224,55 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	224,95*9,0*4,0	=	8 098,20 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	Z	8 098,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 098,20 m ³

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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zdivo z tvárnice či cihel	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	chybí	C	100
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100

8. Úprava vnějších povrchů	vápenná omítka s nástříkem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	plastová a sklobetonová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plast. trubky S + T	S	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	C	6,30	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100	1,00	1,90
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 hygienické vyb.	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,00

Koeficient vybavení K₄:**0,8400****Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 460,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9494

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,8250

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8400

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

* 0,8000

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

* 2,0980

Základní cena upravená [Kč/m³]= **2 550,81****Plná cena:** 8 098,20 m³ * 2 550,81 Kč/m³= **20 656 969,54 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

* 0,333

Nákladová cena stavby CS_N= **6 878 770,86 Kč****Koeficient pp**

* 0,248

Cena stavby CS= **1 705 935,17 Kč****Garáže se zázemím na pozemku 122 - zjištěná cena**= **1 705 935,17 Kč****1.2. Příslušenství****1.2.1. Sklad na pozemku 400/57****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	2,85*5,78	=	16,47

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	16,47 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	2,85*5,78*3,0	=	49,42 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	49,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		49,42 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	100
2. Obvodové stěny	zdivo cihelné tl. 30cm	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	náplňové	S	100
10. Okna	sklobetonová	S	100
11. Podlahy	cementový potěr	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	C	7,30	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					92,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9270

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³] = 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9270
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 916,11
Plná cena: 49,42 m ³ * 1 916,11 Kč/m ³	=	94 694,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	31 533,16 Kč
*	0,248
=	7 820,22 Kč

Sklad na pozemku 400/57 - zjištěná cena	=	7 820,22 Kč
--	---	--------------------

1.2.2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Stanovená cena staveb: 6 629 377,- Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:

5,00 % z ceny staveb

6 629 377,-

* 0,0500

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	331 468,85 Kč
--	---	----------------------

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemky a pozemky ve funkčním celku s nimi

Ocenění

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. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,910$

Index polohy pozemku $I_P = 0,273$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,910 * 1,000 * 0,273 = \mathbf{0,248}$

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				
§ 4 odst. 1	210,68	0,248		52,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	116/4	194,00	52,25	10 136,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	116/5	887,00	52,25	46 345,75
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	116/6	418,00	52,25	21 840,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	117/4	784,00	52,25	40 964,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	117/5	2 690,00	52,25	140 552,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	117/6	361,00	52,25	18 862,25
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	118/4	214,00	52,25	11 181,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	118/5	872,00	52,25	45 562,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	118/6	131,00	52,25	6 844,75
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	120	240,00	52,25	12 540,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	121	1 210,00	52,25	63 222,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	122	239,00	52,25	12 487,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	400/25	10 939,00	52,25	571 562,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	400/26	543,00	52,25	28 371,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	400/29	92,00	52,25	4 807,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	400/30	66,00	52,25	3 448,50

§ 4 odst. 1	ostatní plocha	400/31	665,00	52,25	34 746,25
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	400/32	72,00	52,25	3 762,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	400/57	2 898,00	52,25	151 420,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	400/58	668,00	52,25	34 903,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	400/59	580,00	52,25	30 305,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	400/60	695,00	52,25	36 313,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	400/61	111,00	52,25	5 799,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	400/62	359,00	52,25	18 757,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	400/65	4 686,00	52,25	244 843,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	820/1	162,00	52,25	8 464,50
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					1 608 046,-

Stavební pozemky a pozemky ve funkčním celku s nimi - zjištěná cena = 1 608 046,- Kč

2.2. Vodní plochy

Ocenění

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 2 - nezastavěný pozemek funkčně související se stavbou vodního díla					
§ 8 odstavec 2	210,68	0,85	0,20	0,273	9,78
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .					10,-
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²] Cena [Kč]
§ 8 odstavec 2	vodní plocha	869/24	173,00		10,00 1 730,-
§ 8 odstavec 2	vodní plocha	869/26	119,00		10,00 1 190,-
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem					2 920,-

Vodní plochy - zjištěná cena = 2 920,- Kč

2.3. Zemědělské pozemky - orná půda

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3 %
Celková úprava ceny:	-3,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	400/2	10100	87,00	14,57	-3,00	14,13	1 229,31
orná půda	400/3	10100	4 322,00	14,57	-3,00	14,13	61 069,86
orná půda	400/27	10100	576,00	14,57	-3,00	14,13	8 138,88
orná půda	400/28	10100	4 135,00	14,57	-3,00	14,13	58 427,55
orná půda	400/63	10100	2 278,00	14,57	-3,00	14,13	32 188,14

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6	
Celkem:	11 398,00 m²
	161 053,74

Zemědělské pozemky - orná půda - zjištěná cena = 161 053,74 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Hala na pozemcích 116/4, 116/5, 116/6 (hala 1)	3 347 480,20 Kč
1.1.2. Hala na pozemcích 117/4, 117/5, 117/6 (hala 2)	7 981 039,60 Kč
1.1.3. Hala na pozemcích 118/4, 118/5, 118/6 (hala 3)	2 478 593,80 Kč
1.1.4. Hala na pozemku 121 (ocelová hala)	2 335 221,20 Kč
1.1.5. Garáže se zázemím na pozemku 122	5 122 928,50 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklad na pozemku 400/57	23 484,20 Kč
1.2.2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	331 468,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 21 620 216,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemky a pozemky ve funkčním celku s nimi	1 608 046,- Kč
2.2. Vodní plochy	2 920,- Kč
2.3. Zemědělské pozemky - orná půda	161 053,70 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 1 772 019,70 Kč

Celkem 23 392 236,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 23 392 236,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Hala na pozemcích 116/4, 116/5, 116/6 (hala 1)	1 003 239,80 Kč
1.1.2. Hala na pozemcích 117/4, 117/5, 117/6 (hala 2)	2 391 917,60 Kč
1.1.3. Hala na pozemcích 118/4, 118/5, 118/6 (hala 3)	742 834,60 Kč
1.1.4. Hala na pozemku 121 (ocelová hala)	777 628,70 Kč
1.1.5. Garáže se zázemím na pozemku 122	1 705 935,20 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklad na pozemku 400/57	7 820,20 Kč
1.2.2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	331 468,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 6 960 844,90 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemky a pozemky ve funkčním celku s nimi	1 608 046,- Kč
2.2. Vodní plochy	2 920,- Kč
2.3. Zemědělské pozemky - orná půda	161 053,70 Kč

2. Ocenění pozemků celkem**1 772 019,70 Kč****Celkem****8 732 864,60 Kč****Rekapitulace výsledných cen, celkem****8 732 864,60 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****8 732 870,- Kč**

slovy: Osmmilionůsedmsetřicetdvatisícosemsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu celkem**8 732 870,-Kč****C. 1.2 Cena stanovená analýzou trhu.**

Sledovanou lokalitu ve které jsou zkoumány prodeje obdobných nemovitostí je v daném případě nutné určit v širším rámci, který je determinován jejím charakterem. Nabídka zemědělských areálů s vyšší výměrou plochy (v konkrétním posuzovaném případě se jedná o 42.466 m²) a objekty pro zemědělskou výrobu a skladování je velmi omezená. Sledovanou lokalitou je tak v posudku míněn příhraniční pás Libereckého, Ústeckého a Karlovarského kraje, které jsou z hlediska svého primárního využití kraji převážně nezemědělskými, s obdobnou strukturou obyvatelstva, hustotou osídlení, vzdálenosti do centra (Praha) a infrastrukturou. Ke dni zpracování posudku bylo v této lokalitě nabízeno k prodeji celkem 45 nemovitostí, z nichž pro konečné přímé porovnání bylo možno vybrat 4 objekty (detailní popis viz str. 36-39), které se svou velikostí, stářím, technickým stavem, umístěním atp. alespoň přibližují posuzované nemovitosti.

Dle přílohy č. 6 je odhadovaná tržní cena stanovená analýzou trhu cca 4 200 000,-Kč.

Srovnávací nemovitosti –zemědělské areály

Srovnávací objekt č. 1 Lipová-Mýtina, okres Cheb



Prodej zemědělského objektu 42 230 m²
Lipová - Mýtina, okres Cheb
9 500 000 Kč (225 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji zemědělský objekt v rekonstrukci, který se nachází v bývalém areálu roty. Je napojen na vlastní trafostanici el. energie, vlastní zdroj pitné vody a kanalizaci do ČOV. V současné době je zde zrekonstruována budova, 1 RD, statek, stodola a trafostanice a několik garáží. Celková výměra pozemku je 42 230 m². Více informací v RK.

- Celková cena: **9 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m²: **225 Kč**
- Poznámka k ceně: **cena k jednání**
- ID zakázky: **284406**
- Aktualizace: **11.12.2014**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**

- Podlaží: **1. podlaží z celkem 2**
- Plocha zastavěná: **2110 m²**
- Užitná plocha: **42230 m²**
- Plocha podlahová: **1936 m²**
- Parkování: **20**
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Lokální plynové**
- Odpad: **ČOV pro celý objekt**
- Telekomunikace: **Telefon**
- Elektřina: **120V, 230V, 400V**
- Doprava: **Silnice**
- Výtah:

V okolí najdete:

- Bus MHD: Lipová, Mýtina (501 m)

Kontaktovat:



Zákaznická linka

- Tel.: 800 100 446
- Mobil: 739 545 999
- Email: info@mmreality.cz



- M & M reality holding
- Krakovská 1675/2, 11000 Praha - Nové Město
- [Více o společnosti »](#)

Srovnávací objekt č. 2 České Zlatníky, okres Most



Prodej zemědělského objektu 16 546 m² Obrnice -
České Zlatníky, okres Most
4 136 500 Kč (250 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji bývalý zemědělský areál v obci
České Zlatníky přímo u Hlavního tahu Most
Teplice. Lze využít jako skladové nebo výrobní
prostory. Cena 250,-- Kč/m², tato cena je k jednání.
Bližší informace u uvedeného makléře.

- Celková cena: **4 136 500 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m²: **250 Kč**
- ID zakázky: **MR1738**
- Aktualizace: **29.12.2014**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Špatný**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **16546 m²**
- Bezbariérový:

V okolí najdete:

- Bus MHD: Obrnice, České Zlatníky (361 m)
- Vlák: Obrnice (1034 m)

Kontaktovat:



Molik Radek

- Tel.: +420 800 444 402
- Mobil: +420 777 090 011
- Email: tovor@seznam.cz



- Molik reality, s.r.o.
- tř. Budovatelů 1998/116, 43401 Most
- [Více o společnosti »](#)

Srovnávací objekt č. 3 Bezděkov okres Louny



Prodej zemědělského objektu 6 000 m² Žatec -
Bezděkov, okres Louny
1 100 000 Kč (183 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji soubor hospodářských budov na zpevněném pozemku (asfaltobetonový podklad) nedaleko obce Bezděkov u Žatce. Pozemek o celkové výměře 6000 m² se souborem budov sloužil jako sušárna chmele. Největší budova doposud slouží jako sklad zemědělské produkce. Ostatní budovy jsou již nevyužitelné. Na pozemek je přivedena voda, el. napětí 220 V a 380 V. Komunikace k pozemku je po zpevněných cestách z Bezděkova cca 600 m, nebo z obce Trnovany cca 2 km. Je možno i ze Žatce podél řeky Ohře cca 3 km. Území není v záplavové oblasti.

- Celková cena: **1 100 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **183 Kč**
- Poznámka k ceně: **Včetně provize RK**
- ID zakázky: **185-N00856**
- Aktualizace: **30.12.2014**
- Stavba: **Skeletová**
- Stav objektu: **Dobrý**

- Umístění objektu: **Samota**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **1600 m²**
- Užitná plocha: **6000 m²**
- Parkování: **30**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Elektřina: **230V, 400V**

Kontaktovat:



Bohumil Kotvald

- Mobil: +420 733 691 127
- Email: bohumil.kotvald@re-max.cz



- RE/MAX Non Stop
- náměstí Míru 286, 43601 Litvínov - Horní Litvínov
- [Více o společnosti »](#)

Srovnávací objekt č. 4 Chlum, ČL



- Aktualizace: **22.12.2014**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **7640 m²**
- Bezbariérový:

V okolí najdete:

- Bus MHD: Rtně nad Bílinou, Velvěty, Kozlíky hos (486 m)

Kontaktovat:



Molík Radek

- Tel.: +420 800 444 402
- Mobil: +420 777 090 011
- Email: tovor@seznam.cz



Prodej zemědělského objektu 7 640 m²
Bystřany - Nechvalice, okres Teplice
3 299 000 Kč (432 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji kompletně oplocený zemědělský objekt s možností výceúčelového využití v Nechvalicích u Bystřan, který je nyní používán k pěstování zeleniny a chov zemědělských zvířat. Na pozemku stojí skleník, fóliovníky, domek a dvě zemědělské stavby. Domek je o velikosti 2+0 včetně sociálního zařízení a vlastního kotle na tuhá paliva. Na pozemku je funkční studna s rozvodem po celém pozemku. Vše je plně funkční a připravené k provozu. Vynikající poloha vůči dopravní obslužnosti. Více info u makléře.

- Celková cena: **3 299 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m²: **432 Kč**
- ID zakázky: **MR988**

- Molík reality, s.r.o.
- tř. Budovatelů 1998/116, 43401 Most
- [Více o společnosti »](#)

Odhad obvyklé (tržní ceny) zjištěný analýzou trhu cca 4 200 000,- Kč

slovy: čtyřmilionydvěstětisíc korun Kč

(viz příloha č.6)

C. 1.3 Výnosová hodnota

Pro stanovení výnosové hodnoty znalec předpokládá v současnosti jediné alternativní využití nemovitostí, tedy že by objekty byly pronajímány pro skladování. To by bylo možné, za předpokladu, že by nájemce provedl alespoň nutná provizorní stavebně technická opatření (min uzavření objektů, lokální opravy střech a klempířských prvků atp.) Náklady vynaložené na tyto úpravy jsou pak vyjádřeny ve snížení nájemného uvažovaného ve výpočtu. Tedy:

- výnosy z pronajímaných prostor dle v čase a místě obvyklého nájemného, které je u prostor s pevnou podlahou uvažováno ve výši 20Kč/m² a měsíc, u objektů s vybouranými podlahami ve výši 10Kč/m² a měsíc.
- Náklady spojené s provozováním nemovitosti, zahrnujících opravy, daně, pojištění, amortizaci objektu, správu a ostatní znalec uvažuje ve výši 30% z dosažitelných tržeb
- Průměrná roční pronajímatelnost uvažována 30 %
- výnosová hodnota staveb je uvažována včetně hodnoty pozemku všech pozemků zapsaných na LV 628.

Uvažované zdroje výnosu z pronájmu (hrubý výnos):

název	výměra m2	nájem Kč/m2	měsíční nájemné v Kč	roční výnos v Kč
Hala 1	1553,72	20	31074,4	372892,8
Hala 2	4141,58	10	41415,8	496989,6
Hala 3	1217,6	10	12176	146112
ocelová hala	1208,19	20	24163,8	289965,6
garáže	224,55	20	4491	53892
celkem	8345,64		113321	1359852

Hrubý roční výnos celkem: 1 359 852,-Kč

Odpočet pro neobsazenost - 951 896,-Kč

Dosažitelné tržby celkem 407 956,-Kč

Náklady spojené s provozováním nemovitosti

30% z dosažitelných tržeb 122 387,-Kč

Náklady celkem 122 387,-Kč

Čistý (odčerpateľný) výnos)

Dosažitelné tržby celkem	407 956,-Kč
Náklady spojené s provozováním nemovitosti	- 122 387,-Kč

Čistý výnos celkem **285 569,-Kč**

Úroková míra kapitalizace

uvažována míra kapitalizace pro bytové domy netypové dle přílohy č.22 Vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. ve výši 7,5%.

výsledná úroková míra kapitalizace v% : **7,5%**

Výnosová hodnota nemovitosti:

výnosová hodnota: čistý výnos * 100% / úroková míra kapitalizace

$$285\,569 * \frac{100,00\%}{7,5\,00\%} = 3\,807\,586,-\text{Kč}$$

Výnosová hodnota nemovitostí zapsaných na LV 628 cca **3 800 000,-Kč**

slovy: třímilionyosmsettisíc Kč

Výnosová hodnota nemovitostí celkem cca **3 807 856,-Kč**

C.1.4 Porovnání zjištěných a odhadovaných cen

1.	cena zjištěná dle cenového předpisu	8 732 870,-Kč
2.	cena odhadnutá na základě analýzy trhu	4 200 000,-Kč
3.	výnosová hodnota nemovitosti	3 807 856,-Kč

K ceně zjištěné podle cenového předpisu znalec uvádí, že její výše je přes uplatněný koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu nereálná. Toto je do značné míry ovlivněna metodikou platnou od 1.1. 2014., v níž, pravděpodobně jako důsledek účinnosti nového Občanského zákoníku, jsou nastaveny výrazně vyšší základní ceny za m² stavebního pozemku než v minulosti, které při prodejkách nebývají dosahovány, a dále pak to, že prakticky všechny pozemky (s výjimkou minima pozemků vedených jako orná půda a vodní plochy) jsou dle metodiky obligatorně zařazeny do funkčního celku (a tedy oceňované jako pozemky zastavěné), což ale neodpovídá reálnému využití. Znalec tedy při odhadu

obvyklé ceny tedy s určitou mírou opatrnosti, danou výše popsaným stavem nemovitosti, vychází z ceny odhadnuté na základě analýzy trhu, korigované její výnosovou hodnotou.

Závěr ke stanovení obvyklé (tržní) hodnoty areálu Farmy Solany v Solanech

Na základě provedených zjištění a výpočtů jsem dospěl k závěru, že:

Obvyklá (tržní) cena nemovitostí v okrese Litoměřice, obci Děčany, k.ú. Solany zapsáno na LV č. 628 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice činí ke dni 03.12.2014 cca

4 000 000,-Kč

slovy: čtyřmiliony Kč

C.2. Obvyklá (tržní) cena zemědělské stavby na pozemku St. 119

Stavba na pozemku St. 119 je na LV 628 pro k.ú. Solany vedena jako zemědělská stavba bez čísla popisného či evidenčního. Z místního šetření je patrné, že se nejedná o stavbu nadzemní. Nejde-li tedy o objekt, který byl dříve odstraněn a faktický stav tak není v souladu se zápisem v KN, je nejpravděpodobnějším vysvětlením, že se jedná o nádrž, septik atp., čemuž by mohlo nasvědčovat zábradlí a nadzemní část takového objektu. Pro případ, že tomu tak je, tento oceněn dle 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. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 03.12.2014 v hodnotě věcné s použitím koeficientu pp shodným s oceněním celého areálu.

1. Základní informace

Adresa předmětu ocenění:	407 14
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Děčany
Katastrální území:	Solany
Počet obyvatel:	359

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.12.2014

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: , , vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: , , vlastnictví: výhradní

4. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stavba na pozemku St. 119

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Negativní změny - Negativní změny - pozemky se stavbami nelze využívat pro zamýšlený účel, tzn. chov prasat	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,910}$$

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 - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	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	I	0,00
5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	I	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná poloha - Nevýhodná poloha - pozemek mimo zastavěné území obce	I	-0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,273}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,248}$$

1. Ocenění staveb

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stavba na pozemku St. 119

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Výměra:

$$7,11 \cdot 5,78 \cdot 3 = 123,29 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 2 300,-

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

* 0,8000

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

* 2,2840

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 4 202,56

Plná cena: 123,29 m³ * 4 202,56 Kč/m³

= 518 133,62 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

* 0,200

= 103 626,72 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 103 626,72 * 5 % =

- 5 181,34 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 98 445,38 Kč

Koeficient pp

* 0,248

Cena stavby CS

= 24 414,45 Kč

Stavba na pozemku St. 119 - zjištěná cena

= 24 414,45 Kč

REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stavba na pozemku St. 119

128 497,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

128 497,10 Kč

Celkem

128 497,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

128 497,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stavba na pozemku St. 119

24 414,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

24 414,50 Kč

Celkem

24 414,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

24 414,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

24 420,- Kč

slovy: Dvacetčtyřitisícčtyřistadvacet Kč

V dalším postupu odhadu obvyklé (tržní) ceny stavby na parc. St. 119 vychází znalec z údajů zjištěných v části C.1.1 a C.1.4:

- cena staveb celkem dle C.1.1 6 960 845,-Kč
- cena staveb a pozemků dle C.1.1 8 732 865,-Kč
- z toho cena staveb z celkové ceny staveb a pozemků: $\frac{6\,960\,845}{8\,732\,865} = 0,797$
- z toho cena stavby na na parc. St. 119 z ceny staveb celkem činí: $\frac{24\,415}{6\,960\,845} = 0,0035$
- obvyklá cena staveb a pozemků dle C.1.4 4 000 000,-Kč

Obvyklá cena stavby na parc. St. 119 je pak rovna součinu: $0,797 \cdot 0,0035 \cdot 4\,000\,000 = 11\,158,-\text{Kč}$

Poznámka:

Výše provedený výpočet je hypotetický a platný pouze pro účely tohoto posudku, kdy za existence předkupního práva majitele pozemku St. 119 vůči stavbě na něm zřízené, je nutné nějakým zdůvodnitelným způsobem vyjádřit její obvyklou hodnotu jako část obvyklé hodnoty všech staveb nacházejících se v areálu Farmy Solany, k.ú. Solany.

Závěr ke stanovení obvyklé (tržní) hodnoty stavby na parc. St. 119 v k.ú Solany

Na základě provedených zjištění a výpočtů jsem dospěl k závěru, že:

Obvyklá (tržní) cena zemědělské stavby bez čp/če na parcele St. 119 v okrese Litoměřice, obci Děčany, k.ú. Solany zapsáno na LV č. 628 u

**Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice
činí ke dni 03.12.2014 cca**

11 158,-Kč

slovy: jedenácttisícjedenostopadesátosm Kč

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 5.11.1999 pod č.j. SPR5842/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 12.6. 2009 pod č.j. SPR4438/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady specializace rozpočtování staveb a pro základní obor Stavebnictví, stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 666-36/2014 znaleckého deníku Znalečné a náhrady nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav ke dni 25.02.2014 pro nemovitosti zapsané na LV 628 v okrese Litoměřice, obci Děčany, katastrální území Solany, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice (19 str.)
2. Výpočet celkové pořizovací ceny budov areálu ze dne 28.3.2014, vypracoval Ing. Miroslav Kotaška (3 str.)
3. Informace o pozemku St. 119 v k.ú. Solany, obec Děčany, okres Litoměřice (1 str.)
4. Výřez snímku pozemkové mapy k.ú. Solany dálkovým přenosem (1 str.)
5. Letecký snímek areálu Farmy Solany v Solanech (1 str.)
6. Odvození ceny oceňovaných nemovitostí komparací se srovnávacími objekty (zpracováno v tabulce excel - 1 str.)
7. Fotodokumentace (5 str.)

