

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 017454/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Dražbyprost s.r.o. K. H. Borovského 280 403 40 Ústí nad Labem
Číslo objednávky:	03024
Účel znaleckého posudku:	Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby – aktualizace znaleckého posudku č. 18054-271/2023.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Kněž č.p. 16, Tis, okres Havlíčkův Brod
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	16.02.2024
Zpracováno ke dni:	16.02.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 04.03.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny budovy č.p. 16 na pozemku parc. č. st. 30, vč. příslušenství (ostatních nezapsaných budov na pozemku parc. č. st. 30), v obci Tis, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Kněž, LV 435.

2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby – aktualizace znaleckého posudku č. 18054-271/2023.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

informace zjištěné při prohlídce a sdělené vlastníkem telefonicky, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Budova č. p. 16 a ostatní nezapsané budovy na pozemku parc. č. st. 30
Adresa předmětu ocenění:	Kněž č.p. 16, Tis, okres Havlíčkův Brod
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Tis
Katastrální území:	Kněž

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídky a zaměření objektů byly provedeny v původním ocenění. Nyní provedena vnější obhlídka objektů bez přítomnosti vlastníka, dne 16.02.2024. Dále vlastníkem doplněna fotodokumentace oprav v interiéru.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

XXX Tunochody 38, 58401 Číhošť

Nemovitosti:

Budova č.p. 16 a ostatní nezapsané budovy na pozemku parc. č. st. 30 v obci Tis, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Kněž, LV 435.

Pozemek parc. č. st. 30 je jiného vlastníka a není předmětem ocenění.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - neodpovídá zakres stavby č.p. 16 v katastrální mapě ani způsob využití budovy (nyní dílna).

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Tis se nachází v severní části okresu Havlíčkův Brod, cca 12 km od okresního města. Má necelých 400 obyvatel a minimální občanskou vybavenost – MŠ, obchod, poštu. Je obsluhována autobusovými spoji. Má kompletní veřejné inženýrské sítě.

Oceňovaná nemovitost se nachází v lokalitě nazývané Nový Dvůr severovýchodně od místní části Kněž. V lokalitě není žádná občanská vybavenost, autobusová zastávka je vzdálena cca 600 m. Přístup k budovám je přes nezastavěnou část pozemku parc. č. st. 30 ve vlastnictví státu, na tento pozemek je přístup z veřejné komunikace.

Budovy nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny. Jsou předmětem zástavních práv a exekučního řízení – nezohledňováno.

Budova č. p.16

Budova č. p. 16 je cca 200 let stará (dohledána zmínka z roku 1837, může být i starší). Jedná se o část původně zemědělského dvora. Stavba je kamenné konstrukce s floušťkou stěn cca 1 metr, s klenbovými stropy, sedlovou střechou s eternitovou krytinou (na části stavby střecha chybí). Klempířské prvky převážně chybí, bleskosvod není. Vnější omítky převážně chybí.

Hlavní část stavby tvoří dílna, která je po částečné rekonstrukci – nová podlaha (broušený drátkobeton), jinak keramická dlažba, okna plastová, vstupní dveře plastové, v novém přístavku WC, sprcha. Stavba je připojena na elektřinu, voda je čerpána z místní studny v lokalitě, odpady svedeny do septiku. Veřejné přípojky vody, kanalizace a plynu nejsou v místě dostupné. Vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva. Výměra dílny je 322 m², přístavku (vstup, sklad, kuchyňka, koupelna) 37,1 m².

Na upravenou část navazují 2 stavebně neupravené části o výměrách 39,1 m² a 218,9 m². V těchto částech jsou původní neopravené konstrukce a povrchy, bez vybavení, ve zhoršeném stavu, vč. zatékání chybějící střechou ve větší části.

Ostatní budovy

Na stavbu č. p. 16 navazuje v jejím severním rohu přízemní část (zřejmě původně **teletník**), která aktuálně není využívána. Je cihlové konstrukce, přízemní, s prkenným stropem, s pultovou střechou s eternitovou krytinou. Podlaha cihlová, okna jednoduchá, dveře dřevěné. Přístavba je ve špatném technickém stavu.

V západní části na budovu č. p. 16 navazuje bývalá **budova odchovny prasat**. Jedná se o původně dvoupodlažní cihlovou stavbu se sedlovou střechou s taškovou krytinou. Stropy dřevěné. Stavba je však ve velmi špatném stavu, s poškozenou až chybějící střechou a narušenými nosnými konstrukcemi. Vnitřní vybavení zcela chybí, vstup do budovy je rizikový. Budova je určena k odstranění.

Ve východní části pozemku je samostatná **stavba bývalého kravína**, nyní užívána jako sklad. Jedná se o přízemní stavbu smíšené konstrukce (kámen + cihla), stropy s kovovými nosníky a dřevěné, střecha sedlová, krytina cca ½ eternit, na zbytku chybí. Omítky staré nebo chybí, okna dřevěná, podlahy betonové.

V jižní části pozemku je samostatně stojící **stavba, v části obytná, v části bývalá sýpka**. V hospodářské části je třípodlažní s půdním prostorem, je smíšené, převážně však cihlové konstrukce, s dřevěnými stropy. Bez podlah, bez vnitřního vybavení. Není užívána, její technický stav je zhoršený, vč. narušení především vodorovných nosných konstrukcí. V obytné části je dvoupodlažní, cihlové konstrukce, se sedlovou střechou, s eternitovou, plechovou a lepenkovou krytinou. Schodiště je kamenné, okna částečně dřevěná, částečně plastová, podlahy keramická dlažba, PVC nebo betonové. Povrchy původní nebo chybí. Objekt byl částečně upravován pro bydlení (především přízemí), technický stav je však i

přesto zhoršený, rekonstrukce nebyla dokončena a dům není vhodný k bydlení. Tato část je i podsklepena, výměra sklepa cca 24 m².

V západní části pozemku je zakreslen půdorys původní stavby, na místě je už pouze torzo kamenné budovy - část nosných konstrukcí přízemí, bez střechy. Hodnota stavby je posouzena jako nulová.

Oproti původnímu ocenění v roce 2023 nyní byla zhotovena nová brána u vjezdu do areálu (východní hranice pozemku parc. č. st. 30), dále opravena zeď ve východní části stavby č. p. 16, která byla v havarijním stavu. Dále byly provedeny drobné opravy na střechách (u obytné stavby) a vyklizení okolí budov. U budovy bývalé odchovny prasat a u stavby bývalého kravína naopak došlo po silně větrném počasí k dalšímu zhoršení stavu střechy (u odchovny již prakticky k jejímu kompletnímu zřícení). Jinak dle vlastníka je stav stejný, je však nutné zvážit, že budovy nejsou užívány, a tedy ani udržovány, v plném rozsahu.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 16.02.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

Důvodem aktualizace je časový odstup od minulého ocenění. Rozdíly ve stavu nemovitostí oproti minulému ocenění jsou popsány v části 5. oddílu C. Nález posudku.

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno 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. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 a č. 434/2023 Sb.

Pro špatný technický stav jsou všechny stavby oceněny pouze nákladovým způsobem. Mimo budovy č. p. 16 jsou stavby převážně v havarijním stavu, tedy je použito ocenění analytickou metodou. Výjimkou je obytná stavba, ve které sice byla zahájena rekonstrukce, ale prakticky žádná nová konstrukce není plně využitelná bez dalších úprav, zároveň ale také není známo stáří jednotlivých prvků, které zjevně nejsou všechny původní. Zde proto použit lineární způsob, s odhadem budoucí životnosti, nedojde-li k rekonstrukci stavby.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - hůře prodejná nemovitost	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
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
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,616}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha	I	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,400}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,246}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,380}$$

1. Budova č. p. 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. NP	13,5*17,9+32,1*13,5+8,6*11,4+3,7*12,3	= 818,55

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	818,55 m ²	4,90 m	4 010,90

Součet		818,55 m²	4 010,90
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 010,90 / 818,55	= 4,90 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	818,55 / 1	= 818,55 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1. NP+zastřešení	(13,5*17,9)*(4,90)+(32,1*13,5+8,6*11,4)*(4,90 +3,10/2)+(3,7*12,3)*(3,60)	= 4 775,39 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP+zastřešení	NP	4 775,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 775,39 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	9,40	100	0,46	4,32
2. Svislé konstrukce	P	20,30	100	0,46	9,34
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	C	10,20	30	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,20	70	1,00	7,14
5. Krytiny střech	C	2,90	30	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,90	70	1,00	2,03
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50	1,00	3,45
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	50	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	10	1,00	0,39
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,90	90	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	N	5,20	50	1,54	4,00
13. Okna	C	5,20	50	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	50	1,00	2,40
14. Povrchy podlah	C	4,80	50	0,00	0,00
15. Vytápění	N	1,30	50	1,54	1,00
15. Vytápění	C	1,30	50	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	8,30	50	1,00	4,15
16. Elektroinstalace	C	8,30	50	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00

21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					56,22
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5622

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

%)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	9,40	100,00	0,46	4,32	7,69	187	220	85,00	6,5365
2. Svislé konstrukce	P	20,30	100,00	0,46	9,34	16,62	187	220	85,00	14,1270
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	14,59	187	220	85,00	12,4015
4. Krov, střecha	S	10,20	70,00	1,00	7,14	12,70	187	220	85,00	10,7950
5. Krytiny střech	S	2,90	70,00	1,00	2,03	3,61	102	110	92,73	3,3476
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	6,14	6	50	12,00	0,7368
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	10,00	1,00	0,39	0,69	17	50	34,00	0,2346
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	5,69	6	50	12,00	0,6828
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	4,09	6	50	12,00	0,4908
13. Okna	N	5,20	50,00	1,54	4,00	7,11	6	50	12,00	0,8532
14. Povrchy podlah	S	4,80	50,00	1,00	2,40	4,27	6	50	12,00	0,5124
15. Vytápění	N	1,30	50,00	1,54	1,00	1,78	6	30	20,00	0,3560
16. Elektroinstalace	S	8,30	50,00	1,00	4,15	7,38	6	30	20,00	1,4760
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,60	6	30	20,00	0,3200
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100,00	1,00	0,80	1,42	6	30	20,00	0,2840
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,71	6	30	20,00	0,1420
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100,00	1,00	2,20	3,91	6	30	20,00	0,7820
Opotřebení:									54,1 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9281
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8714
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5622
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 910,50
Plná cena: 4 775,39 m ³ * 1 910,50 Kč/m ³	=	9 123 382,60 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 54,1 % /100)	*	0,459
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 187 632,61 Kč
Koeficient pp	*	0,380
Cena stavby CS	=	1 591 300,39 Kč
Budova č. p. 16 - zjištěná cena	=	1 591 300,39 Kč

2. Bývalý teletník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	17,9*8,6	=	153,94

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	153,94 m ²	2,90 m	446,43
Součet	153,94 m²		446,43

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	446,43 / 153,94	= 2,90 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	153,94 / 1	= 153,94 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP+zastřešení	(17,9*8,6)*(2,90+2,00/2)	=	600,37 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP+zastřešení	NP	600,37 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		600,37 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	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	P	2,80	100	0,46	1,29
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,40	100	0,46	2,02
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98

14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,00	100	0,46	3,22
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,25
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6025

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100,00	0,46	4,97	8,25	187	220	85,00	7,0125
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	42,49	187	200	93,50	39,7282
3. Stropy	S	11,70	100,00	1,00	11,70	19,42	187	200	93,50	18,1577
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	11,45	187	200	93,50	10,7058
5. Krytiny střech	P	2,80	100,00	0,46	1,29	2,14	72	72	100,00	2,1400
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,40	100,00	0,46	2,02	3,35	72	80	90,00	3,0150
11. Dveře	P	2,40	100,00	0,46	1,10	1,83	72	72	100,00	1,8300
13. Okna	P	4,30	100,00	0,46	1,98	3,29	72	72	100,00	3,2900
14. Povrchy podlah	P	3,20	100,00	0,46	1,47	2,44	72	72	100,00	2,4400
16. Elektroinstalace	P	7,00	100,00	0,46	3,22	5,34	72	72	100,00	5,3400
Opotřebení:										93,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9629
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0241
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6025
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 636,08
Plná cena: 600,37 m ³ * 3 636,08 Kč/m ³	=	2 182 993,35 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 93,7 % /100)	*	0,063
Nákladová cena stavby CS_N	=	137 528,58 Kč
Koeficient pp	*	0,380
Cena stavby CS	=	52 260,86 Kč

Bývalý teletník - zjištěná cena

= 52 260,86 Kč

3. Bývalá odchovna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	13,8*19,9	=	274,62
2. NP	13,8*19,9	=	274,62

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	274,62 m ²	2,30 m	631,63
2. NP	274,62 m ²	2,40 m	659,09
Součet	549,24 m²		1 290,72

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,290,72 / 549,24 = 2,35$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $549,24 / 2 = 274,62$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	$(13,8*19,9)*(2,30)$	=	631,63 m ³
2. NP+zastřešení	$(13,8*19,9)*(2,40+3,3/2)$	=	1 112,21 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	631,63 m ³
2. NP+zastřešení	NP	1 112,21 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 743,84 m³</u>

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	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	P	11,70	100	0,46	5,38

4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	50	1,00	1,40
5. Krytiny střech	C	2,80	50	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,40	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,20	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					44,25
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4425

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

%)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100,00	0,46	4,97	11,24	187	200	93,50	10,5094
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	57,85	187	190	98,42	56,9360
3. Stropy	P	11,70	100,00	0,46	5,38	12,16	187	187	100,00	12,1600
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	15,59	187	187	100,00	15,5900
5. Krytiny střech	S	2,80	50,00	1,00	1,40	3,16	187	187	100,00	3,1600
Opotřebení:									98,4 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9440
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1936
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4425
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 051,38

Plná cena:	1 743,84 m ³ * 3 051,38 Kč/m ³	=	5 321 118,50 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 98,4 % /100)		*	0,016
Nákladová cena stavby CS_N		=	85 137,90 Kč
Koeficient pp		*	0,380
Cena stavby CS		=	32 352,40 Kč
Bývalá odchovna - zjištěná cena		=	32 352,40 Kč

4. Bývalý kravín

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	38,4*11,5	=	441,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	441,60 m ²	4,70 m	2 075,52
Součet	441,60 m²		2 075,52

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 075,52 / 441,60	= 4,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	441,60 / 1	= 441,60 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP+zastřešení	(38,4*11,5)*(4,70+3,6/2)	=	2 870,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP+zastřešení	NP	2 870,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 870,40 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	12,20	100	0,46	5,61
2. Svislé konstrukce	P	29,30	100	0,46	13,48

3. Stropy	P	8,90	80	0,46	3,28
3. Stropy	C	8,90	20	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	P	2,90	80	0,46	1,07
5. Krytiny střech	C	2,90	20	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,20	100	0,46	1,01
12. Vrata	P	2,30	100	0,46	1,06
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	4,80	100	0,46	2,21
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,70	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
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	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					43,05
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4305

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	12,20	100,00	0,46	5,61	13,03	187	220	85,00	11,0755
2. Svislé konstrukce	P	29,30	100,00	0,46	13,48	31,31	187	200	93,50	29,2749
3. Stropy	P	8,90	80,00	0,46	3,28	7,62	187	200	93,50	7,1247
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	25,55	187	200	93,50	23,8893
5. Krytiny střech	P	2,90	80,00	0,46	1,07	2,49	187	187	100,00	2,4900
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,10	100,00	0,46	2,81	6,53	187	187	100,00	6,5300
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100,00	0,46	1,52	3,53	187	187	100,00	3,5300
11. Dveře	P	2,20	100,00	0,46	1,01	2,35	187	187	100,00	2,3500
12. Vrata	P	2,30	100,00	0,46	1,06	2,46	187	187	100,00	2,4600
14. Povrchy podlah	P	4,80	100,00	0,46	2,21	5,13	187	187	100,00	5,1300
Opotřebení:										93,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9349

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	0,8957
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,4305
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9680
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 471,34
Plná cena: 2 870,40 m ³ * 1 471,34 Kč/m ³	=	4 223 334,34 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 93,9 % /100)	*	0,061
Nákladová cena stavby CS_N	=	257 623,39 Kč
Koeficient pp	*	0,380
Cena stavby CS	=	97 896,89 Kč
Bývalý kravín - zjištěná cena	=	97 896,89 Kč

5. Sýpka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	13,6*29,9	=	406,64
2. NP	13,6*29,9	=	406,64
3. NP	13,6*29,9	=	406,64

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	406,64 m ²	3,50 m	1 423,24
2. NP	406,64 m ²	3,00 m	1 219,92
3. NP	406,64 m ²	3,00 m	1 219,92
Součet	1 219,92 m²		3 863,08

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 863,08 / 1 219,92	= 3,17 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 219,92 / 3	= 406,64 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(13,6*29,9)*(3,50)	=	1 423,24 m ³
2. NP	(13,6*29,9)*(3,00)	=	1 219,92 m ³
3. NP+zastřešení	(13,6*29,9)*(3,00+5,4/2)	=	2 317,85 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 423,24 m ³
2. NP	NP	1 219,92 m ³
3. NP+zastřešení	NP	2 317,85 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 961,01 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	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
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 hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					63,25
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6325

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100,00	0,46	6,03	9,54	187	220	85,00	8,1090
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	48,06	187	220	85,00	40,8510
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	21,82	187	187	100,00	21,8200
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	11,07	187	200	93,50	10,3505
5. Krytiny střech	P	2,90	100,00	0,46	1,33	2,10	72	200	36,00	0,7560
10. Schody	P	1,80	100,00	0,46	0,83	1,31	187	200	93,50	1,2249
11. Dveře	P	2,40	100,00	0,46	1,10	1,74	187	200	93,50	1,6269
12. Vrata	P	3,00	100,00	0,46	1,38	2,18	187	200	93,50	2,0383
14. Povrchy podlah	P	3,00	100,00	0,46	1,38	2,18	187	200	93,50	2,0383
Opotřebení:										88,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9362
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9625
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6325
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 737,37
Plná cena: 4 961,01 m ³ * 2 737,37 Kč/m ³	=	13 580 119,94 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 88,8 % /100)	*	0,112
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 520 973,43 Kč
Koeficient pp	*	0,380
Cena stavby CS	=	577 969,90 Kč
Sýpka - zjištěná cena	=	577 969,90 Kč

6. Stavba pro bydlení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
PP		24,00	2,20 m
1. NP	13,6*20,2 =	274,72	3,30 m
2.NP	13,6*20,2 =	274,72	3,30 m
		573,44 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	PP	(24)*(2,20) =	52,80
NP	1. NP	(13,6*20,2)*(3,30) =	906,58
NP	2.NP+zastřešení	(13,6*20,2)*(3,30+4,9/2) =	1 579,64
Obestavěný prostor - celkem:			2 539,02 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	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	P	3,20	100	0,46	1,47
6. Klempířské konstrukce	N	0,80	100	1,54	1,23
7. Vnitřní omítky	P	6,20	100	0,46	2,85
8. Fasádní omítky	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Dveře	P	3,30	100	0,46	1,52
13. Okna	P	5,20	50	0,46	1,20
13. Okna	N	5,20	50	1,54	4,00
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100	0,46	0,51
16. Vytápění	P	4,40	100	0,46	2,02
17. Elektroinstalace	P	4,10	100	0,46	1,89
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	5,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	65,23
Koeficient vybavení K ₄ :	0,6523

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6523
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0830
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 177,44
Plná cena: 2 539,02 m ³ * 3 177,44 Kč/m ³	=	8 067 583,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 187 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 220 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 187 / 220 = 85,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85,0 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 210 137,56 Kč
Koeficient pp	*	0,380
Cena stavby CS	=	459 852,27 Kč
Stavba pro bydlení - zjištěná cena	=	459 852,27 Kč

7. Brána

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	8 927,36
Plná cena: 1,00 ks * 8 927,36 Kč/ks	=	8 927,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 1 / 25 = 4,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 4,0 % / 100)	*	0,960
Nákladová cena stavby CS_N	=	8 570,27 Kč

Koeficient pp	*	0,380
Cena stavby CS	=	3 256,70 Kč
Brána - zjištěná cena	=	3 256,70 Kč

Rekapitulace

1. Budova č. p. 16	1 591 300,40 Kč
2. Bývalý teletník	52 260,90 Kč
3. Bývalá odchovna	32 352,40 Kč
4. Bývalý kravín	97 896,90 Kč
5. Sýpka	577 969,90 Kč
6. Stavba pro bydlení	459 852,30 Kč
7. Brána	3 256,70 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 2 814 889,50 Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Jedná se o netyповou stavbu technického charakteru, která je umístěna v zemědělském areálu v lokalitě bez občanské vybavenosti. Příslušenstvím jsou další, původně především hospodářské stavby (plus jedna původně obytná), které jsou však převážně ve velmi špatném technickém stavu. Lokalita není pro komerční využití atraktivní.

Nabídka srovnatelných objektů je velmi nízká. V rámci trhu komerčních nemovitostí jsou častěji obchodovány stavby širšího využití a v lepším technickém stavu, a častěji skladovací prostory. Část realizovaných prodejů srovnatelných prostor je pak realizována v rámci prodejů větších celků, např. celých areálů, bez rozlišení cen za jednotlivé části komplexu.

Poptávku po takovýchto stavbách je možné vyhodnotit jako nízkou, a to právě vzhledem k lokalitě, omezené využitelnosti a technickému stavu nerekonstruované části objektu.

U oceňované nemovitosti je pak dalším negativním faktorem odlišné vlastnictví stavby a pozemku. Ačkoliv lze na trhu zaznamenat prodeje pouze staveb na cizích pozemcích, množství takovýchto objektů je minimální a dohledat dostatečné množství podobných vzorků pro provedení porovnání je velmi obtížné.

Z výše uvedených důvodů bylo shledáno, že v rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí není možné nalézt dostatečné množství vhodných vzorků – realizovaných transakcí - pro naplnění postupu pro určení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu bude postupováno podle § 1b a bude určena tzv. tržní hodnota.

Dle § 1b se tržní hodnota nemovitosti určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Dále se zohledňují tržní rizika a vývoj na místním trhu. Je nutné přihlížet k možnosti nejlepšího a nejvyššího využití nemovité věci.

Se zvážením výše uvedených požadavků je konstatováno, že:

- současné využití stavby lze v daném místě a čase považovat za nejvyšší a nejlepší, využití odpovídá charakteru stavby a technickému stavu, jiné výhodnější využití nebylo shledáno;

- v místě nebyla shledána významná tržní rizika, vývoj na místním trhu je stabilizovaný, bez očekávaných výkyvů;

- ocenění výnosovým způsobem je nejvíce jako vhodné, neboť vzhledem ke specifickému charakteru nemovitosti by bylo obtížné dohledat obvyklou hodnotu nájemného jak z realizovaných nájemních smluv, tak i z nabídek pronájmů z realitní inzerce, u vedlejších staveb pak ani technický stav pronájem neumožňuje.

Nemovitost bude proto oceněna porovnávacím způsobem a nákladovým způsobem.

Pro **porovnávací způsob** je zvolena metoda tržního porovnání, která je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pro **nákladový způsob** ocenění bude využit výsledek nákladového ocenění dle oceňovací vyhlášky (viz výše) bez úpravy koeficientem pp.

Porovnávací způsob

Oceňovaná nemovitost je pouze budovou bez zastavěného pozemku, množství takto obchodovaných majetků je minimální, jedná se většinou pouze o nevyužívané zemědělské stavby v areálech, ke kterým však není dostupná realitní inzerce, a tedy není možné objektivně posoudit jejich stav. Do porovnání jsou proto zařazeny stavby s pozemky, vlastnictví pozemků je pak zohledněno v koeficientu K5.

Vedlejší stavby jsou v ocenění zohledněny koeficientem (K4). Nejsou samostatně oceňovány, neboť množství takto obchodovaných staveb je velmi nízké, standardní porovnání nelze prakticky provést (oproti hlavní oceňované stavbě je zde výrazně horší technický stav). Některé stavby jsou určeny k odstranění, jiné vyžadují rozsáhlé investice. Oproti původně oceňované jedné budově je takto velký komplex (navíc bez pozemků) výrazně hůře obchodovatelný. I přes větší výměry těchto budov je proto zvolena pouze přírážka 20%, neboť prodejnost takového majetku bude velmi ztížená, oproti minulému ocenění došlo ke zhoršení jejich stavu.

Kněž č.p. 16, Tis, okres Havlíčkův Brod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - jiné	K5 - pozemek	K6 - inženýrské sítě
	Kněž č.p. 16, Tis, okres Havlíčkův Brod	617 m ²	dobry	rozsáhlé vedlejší stavby, avšak převážně ve špatném stavu	bez pozemku	E, na cizím pozemku studna a septik
1	Masarykovo nám., Nové Dvory, okres Kutná Hora	1502 m ²	dobry	rozsáhlé půdní prostory k vestavbě	4 869 m ²	E, V, septiky
2	Nejepín č.p. 18, okres Havlíčkův Brod	1000 m ²	dobry	zpevněné plochy	5 973 m ²	E, studna, K i septik
3	Horušice č.p. 100, okres Kutná Hora	831 m ²	velmi dobrý	bez příslušenství	5 276 m ² , ale stavba na cizím pozemku	E, V, septik

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 jiné	K5 pozemek	K6 inženýrské sítě	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9 319,57 Kč	0.9	8 387,62 Kč	1.2	1	1.2	1	1.4	1.15	2.3184	3 617,85 Kč
2	5 500,00 Kč	1	5 500,00 Kč	1	1	1.1	0.9	1.45	1.15	1.650825	3 331,67 Kč
3	6 004,81 Kč	0.9	5 404,33 Kč	1	1	1.1	0.8	1.3	1.15	1.3156	4 107,88 Kč
Celkem průměr										3 685,80 Kč	
Minimum										3 331,67 Kč	
Maximum										4 107,88 Kč	
Směrodatná odchylka - s										392,54 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										3 293,26 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										4 078,34 Kč	
Koefficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Komentář: Do porovnání jsou zařazeny objekty alespoň částečně porovnatelného charakteru (tedy starší provozní budovy, ale s alespoň částečnou rekonstrukcí a užívané). Vzhledem k malé nabídce obdobných objektů bylo nutné rozšířit geografický okruh pro výběr vzorků, všechny vzorky jsou však v dojezdové vzdálenosti od větších měst (Kutná Hora, Havlíčkův Brod, a u významnějších silnic – I/38 nebo I/2, vzorek 1 je v tomto ohledu situován nejlépe, navíc v obci se základní vybaveností, proto lokalita posouzena jako výrazně lepší). Byl zohledněn stav budov (rozsah rekonstrukce dle fotodokumentace a popisu), příslušenství (vedlejší stavby, jiné využitelné plochy – půdní prostory, nebo významnější zpevněné plochy). Dále dostupnost inženýrských sítí (u oceňovaného objektu omezená, navíc na cizím pozemku) a velikost pozemků (vzhledem k významným rozdílům bylo nutné použít koeficient v hodnotách nad standardní rozmezí).

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

3 685,80 Kč/m²

* 617 m²

= 2 274 139 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 274 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

2.814.890,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek porovnávacího způsobu

2.274.000,-- Kč

Nákladový způsob (bez pp)

7.407.600,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Vysoká cena dle cenového předpisu je způsobena vysokou nákladovou hodnotou staveb (velký obestavěný prostor staveb, který však z tržního pohledu přináší významně omezenou poptávku a není proto v tržních cenách adekvátně ohodnocen).

Pro určení tržní hodnoty bude upřednostněn výsledek dle porovnávacího způsobu před nákladovým způsobem, neboť dle názoru zpracovatele porovnání lépe odráží postavení nemovitosti na trhu a její prodejnost v relevantním období.

Oproti minulému posudku nemovité věci oceněny nižší cenou – odpovídá tržnímu vývoji a zhoršujícímu se stavu vedlejších budov.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Stanovení obvyklé ceny budovy č.p. 16 na pozemku parc. č. st. 30, vč. příslušenství (ostatních nezapsaných budov na pozemku parc. č. st. 30), v obci Tis, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Kněž, LV 435, pro účely dražby – aktualizace znaleckého posudku č. 18054-271/2023.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí bylo shledáno, že obvyklou cenu předmětné nemovité věci v daném místě a čase nelze určit. Dle ustanovení §2 odst. 3 zákona o oceňování majetku byla proto určena tržní hodnota. Tržní hodnota předmětné nemovité věci je určena po zaokrouhlení ve výši

2.270.000 Kč

Slovy: dvamilionydvěšestěsedmdesátisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.03.2024



Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 017454/2024.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 30
Obec:	Tis [569615]
Katastrální území:	Kněž [767042]
Číslo LV:	10002
Výměra [m ²]:	6392
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 16

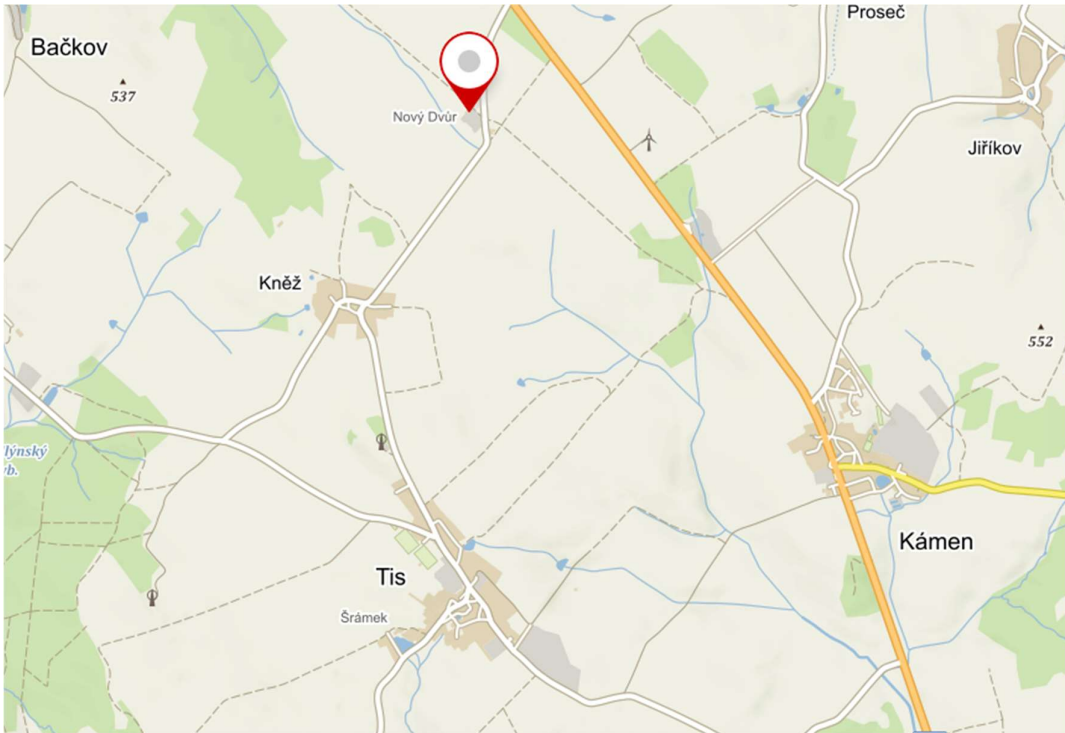
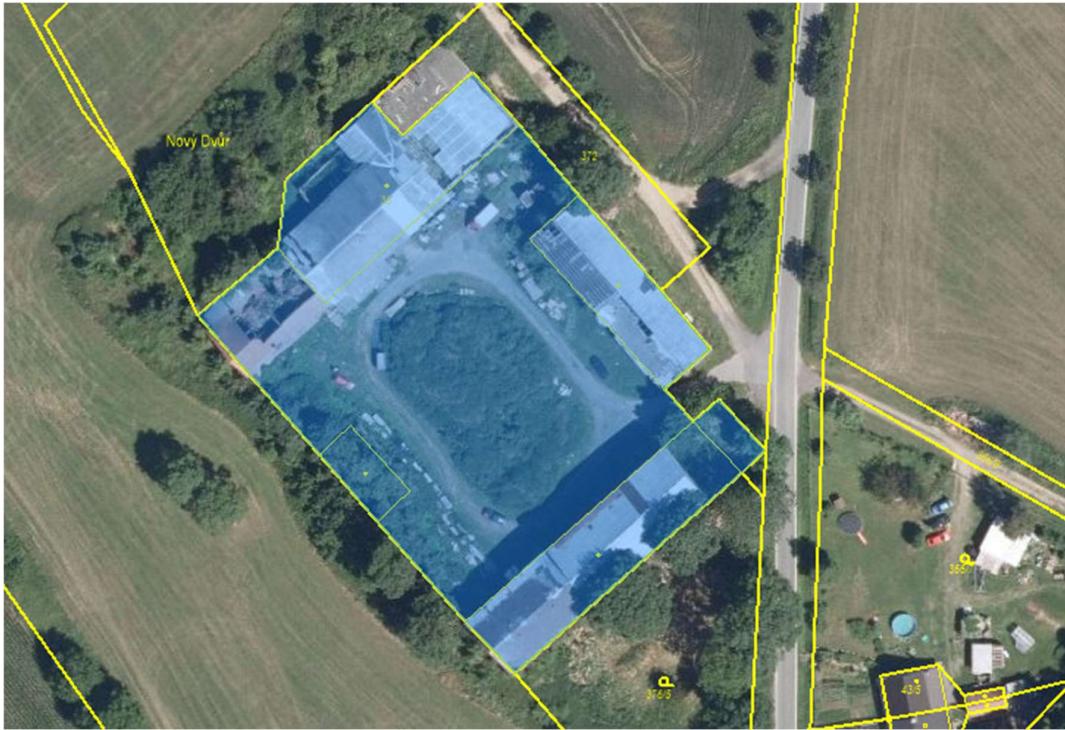


Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3



Pořízená fotodokumentace - původní







Pořízená fotodokumentace – aktuální (vnější stav budov a oprava v interiéru)



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

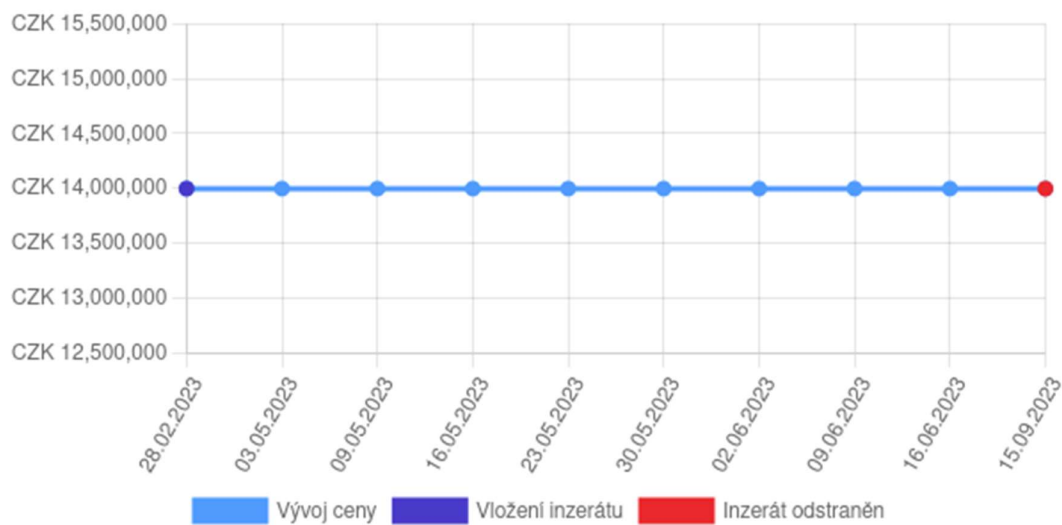


Nebytový prostor / kancelář, 1502 m²,
Masarykovo nám., Nové Dvory, okres Kutná
Hora

Celková cena: 13 998 000 Kč

Lokalita: Masarykovo nám., Nové Dvory, okres
Kutná Hora

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Masarykovo nám., Nové Dvory, okres Kutná Hora	Cena	13 998 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Bez provize RK
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Zastavěná plocha	1797 m ²
Užitná plocha	1502 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Plyn	Ne	Voda	Vodovod

Reality 11 Vám zprostředkuje prodej skladových a komerčních prostor o celkové užitné ploše 1 502 m², na vlastním pozemku o výměře 4 869 m², nedaleko Kutné Hory v obci Nové Dvory. V objektu je zavedena jak elektrina, tak obecní voda. Kanalizace je svedena do dvou septiků, právě probíhá výměna odpadního potrubí za plastové. V areálu momentálně fungují dva autoservisy, které mají pronajaté prostory od majitele. Dále jsou zde haly, které se využívají převážně jako skladiště a to včetně půdních prostor, které nabízejí dalších více jak 1 000 m² plochy. Rovněž zde probíhá rekonstrukce místností, které mají sloužit jako zázemí pro kanceláře nebo lze zkolaudovat jako bytovou jednotku 2+1. Pozemek bez zastavěné plochy činí 3 072 m², což je dostatečně velká plocha pro případné parkování jak osobních, tak nákladních automobilů. Projektová dokumentace je součástí prezentace, na vyžádání jí mohu v případě vážného zájmu zaslat. Obec se nachází nedaleko zámku Kačina a významné městské památkové rezervace zapsané na seznamu dědictví UNESCO Kutné Hory. V případě prohlídky, či dalších dotazů, mě neváhejte kontaktovat. Ev. číslo: 22609. Energetický štítek: G (286 kWh/m²/rok).

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

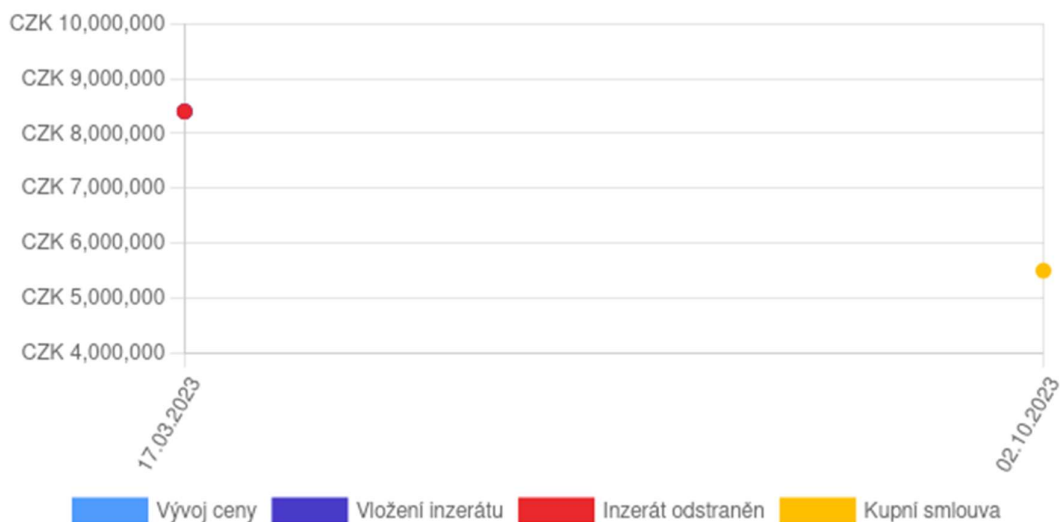


Nebytový prostor / kancelář, 1000 m², Nejepín č.p. 18, okres Havlíčkův Brod

Celková cena: 5 500 000 Kč

Lokalita: Nejepín č.p. 18, okres Havlíčkův Brod

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Nejepín č.p. 18, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	5 500 000 Kč
Datum podpisu KS	02.10.2023	Číslo řízení	V-5752/2023-601
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	5973 m ²
Stav	Dobrý	Elektřina	230V a 400V, 120V, 230V
Vytápění	Ústřední vytápění	Zastavěná plocha	916 m ²
Užitná plocha	1000 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace, Septik, Jímka
Voda	Místní zdroj		

Předmětem prodeje je samostatný, výrobní areál zaměřený na dřevozpracovatelský průmysl v obci Nejepín, okr.Havlíčkův Brod, kraj Vysočina. Objekt tvoří administrativní budova s technickým a hygienickým zázemím a dále provozní budova, komunikace a manipulační plochy jsou panelové. Vytápění je řešeno centrálně s vlastní kotelnou se dvěma nezávislými, automatickými kotli na dřevěný odpad nebo na uhlí. Celý areál je v provozu a výroba není přerušena. Areál je kompletně vybaven dřevozpracovatelskými technologiemi, které nejsou součástí uvedené ceny. Odkup těchto technologií dle dohody. Celková plocha pozemku areálu činí 5.973 m², oploceno, pozemek tvoří jeden celek. Bez právních či jiných omezení.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

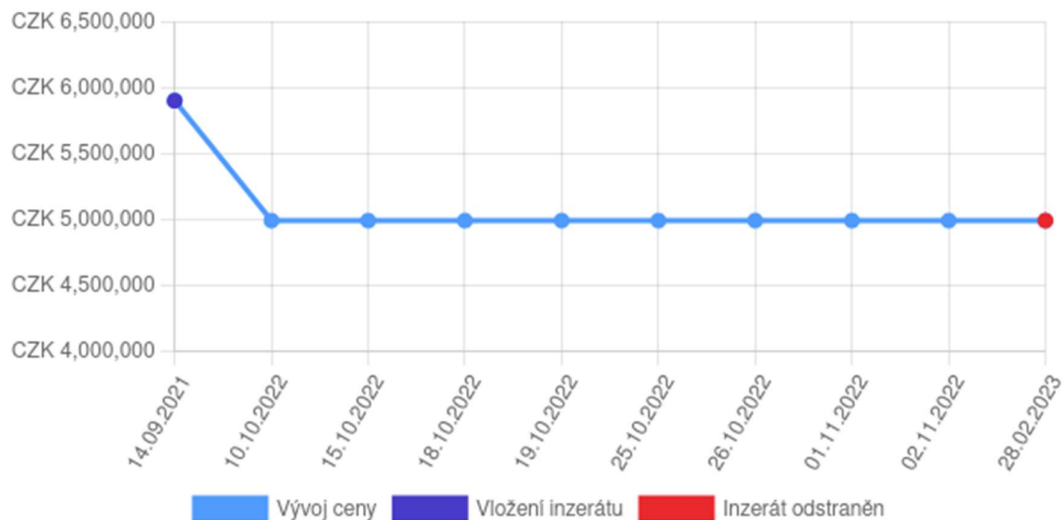


Nebytový prostor / kancelář, 831 m², Horušice č.p. 100, okres Kutná Hora

Celková cena: 4 990 000 Kč

Lokalita: Horušice č.p. 100, okres Kutná Hora

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Horušice č.p. 100, okres Kutná Hora	Cena	4 990 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Prizemní	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Elektrokotel	Zastavěná plocha	909 m ²
Užitná plocha	831 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Kanalizace	Septik		

Nabízíme k prodeji rozsáhlé skladové prostory o užitné ploše 831 m², které je možné také využít jakožto výrobní prostory a to včetně pozemků o celkové rozloze 5.276 m². Horušice jsou velmi dobrou výchozí lokalitou, nacházejí se pouze 20 km od Kolína a 35 km od Pardubic. Hala je rozdělena na 2 části. V přední části budovy jsou kancelářské prostory o rozloze 177 m² včetně zázemí a v zadní části jsou skladové prostory o rozloze 654 m². Okolní pozemky, které jsou součástí prodeje na sebe vzájemně navazují a jedná se o tyto pozemky v katastrálním území Horušice, číslo LV 1089: 150/5 (1.493 m² - trvalý travní porost, 150/8 (1.038 m² - ovocný sad), 150/9 (1.150 m² - ostatní plocha), 150/10 (931 m² - ostatní plocha) a 785/42 (664 m² - ovocný sad). Upozorňujeme, že hala v současnosti nestojí na vlastním pozemku. Objekt je zděný, zastřešen sedlovou střechou s krytinou vlnitým eternitem a dřevěnými krovy. V objektu je také šatna, soc. zařízení - sprcha, wc a úklidová místnost. Kancelářské prostory tvoří 4 samostatné kanceláře, společenská místnost, kuchyňka a WC. Skladové i kancelářské prostory jsou ve velmi dobrém stavu. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat a v případě zájmu se domluvíme na osobní prohlídce.

4. Fotodokumentace

