

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1200-36/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Parcela č. 428 o výměře 1329 m² ostatní plocha, parcela č. 4288 o výměře 23039 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Mimoň II, č.p. 144, zem.stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 4288, parcela č. 4289 o výměře 1637 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 4289, parcela č. 4290 o výměře 1209 m² ostatní plocha, parcela č. 4291 o výměře 24658 m² trvalý travní porost, parcela č. 4373 o výměře 86612 m² trvalý travní porost, parcela č. 4374 o výměře 89450 m² trvalý travní porost, parcela č. 4375 o výměře 967 m² zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb, bez LV, parcela č. 4376 o výměře 53115 m² trvalý travní porost, parcela č. 4379 o výměře 5596 m² ostatní plocha, parcela č. 4388 o výměře 980 m² ostatní plocha, parcela č. 4389 o výměře 157 m² trvalý travní porost, parcela č. 4547 o výměře 151 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 4547. Vše zapsané na LV č. 2700, pro k.ú. Mimoň, obec Mimoň, okres Česká Lípa, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	22 700 000 Kč
--	----------------------

Počet stran: 49 stran včetně příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 1.2.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 14.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : parcely č. 428 o výměře 1329 m² ostatní plocha, parcely č. 4288 o výměře 23039 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Mimoň II, č.p. 144, zem.stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 4288, parcely č. 4289 o výměře 1637 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 4289, parcely č. 4290 o výměře 1209 m² ostatní plocha, parcely č. 4291 o výměře 24658 m² trvalý travní porost, parcely č. 4373 o výměře 86612 m² trvalý travní porost, parcela č. 4374 o výměře 89450 m² trvalý travní porost, parcela č. 4375 o výměře 967 m² zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb, bez LV, parcely č. 4376 o výměře 53115 m² trvalý travní porost, parcela č. 4379 o výměře 5596 m² ostatní plocha, parcely č. 4388 o výměře 980 m² ostatní plocha, parcely č. 4389 o výměře 157 m² trvalý travní porost, parcely č. 4547 o výměře 151 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, zem. stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 4547. Vše zapsané na LV č. 2700, pro k.ú. Mimoň, obec Mimoň, okres Česká Lípa, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.2.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál, cap.cz - povodňová situace, ÚP - územní plán

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová-též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena-cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň

základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Mimoň, k.ú. Mimoň
Adresa nemovité věci: Okrouhlická 144, 471 24 Mimoň II

Vlastnické a evidenční údaje

MAESTOSO Luna spol. s r.o., Okrouhlická 144, 471 24 Mimoň, LV: 2700, podíl 1 / 1

Obec: Mimoň [561835]

Katastrální území: Mimoň [695254]

Číslo LV: 2700

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 1.2.2022. Zástupce vlastníka byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku předmětu ocenění umožnil a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Město Mimoň se nachází v okrese Česká Lípa, v Libereckém kraji, v Ralské pahorkatině, v podhůří Lužických hor. Městem protéká řeka Ploučnice. Oblast je známa těžbou uranové rudy a vojenským újezdem. Ve městě má tradici textilní a dřevozpracující průmysl. Obec má tuto občanskou vybavenost : MÚ, poštu, MŠ, ZŠ, ZUŠ, gymnázium, ambulantní zařízení, samost. ord. prakt. lék. pro dospělé, pro děti a dorost, specialisty, stomatologa, lékárny, sportoviště, obchody.

Předmět ocenění se nachází v jižní části obce, na rohu ulic U Hřebčína a Okrouhlická u silnice č. 270 směrem na Doksy. Pozemky protíná železniční trať. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
			☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☒ ostatní	
Přípojky:	☒ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

500/1 Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec
přes vlastní pozemky

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zemědělský areál zapsaný na LV č. 2700, který tvoří parcela č. 428 o výměře 1329 m² ostatní plocha, parcela č. 4288 o výměře 23039 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Mimoň II, č.p. 144, zem.stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 4288, parcela č. 4289 o výměře 1637 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 4289, parcela č. 4290 o výměře 1209 m² ostatní plocha, parcela č. 4291 o výměře 24658 m² trvalý travní porost, parcela č. 4373 o výměře 86612 m² trvalý travní porost, parcela č. 4374 o výměře 89450 m² trvalý travní porost, parcela č. 4375 o výměře 967 m² zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb, bez LV, parcela č. 4376 o výměře 53115 m² trvalý travní porost, parcela č. 4379 o výměře 5596 m² ostatní plocha, parcela č. 4388 o výměře 980 m² ostatní

plocha, parcela č. 4389 o výměře 157 m² trvalý travní porost, parcela č. 4547 o výměře 151 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 4547 nacházející se v obci Mimoň, okr. Česká Lípa.

Areál tvoří pozemky, stavební objekty, zdroj vody na pozemku, venkovní úpravy – oplocení, zpevněné plochy, zpevněných cest, septiky, venkovní schody, přípojky IS, skladové prostory, osvětlení. Hlavní budova areálu je tvořena administrativní budovu s č.p. 144, na kterou navazuje původní konírna. Administrativní budova je nepodsklepený, zděný, dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou a obdélníkového půdorysu. Objekt je z konce 80. let a tvoří administrativní zázemí celého areálu. V objektu jsou kancelářské prostory, zázemí, šatna, soc. zařízení. Část objektu je využívána k bydlení správce areálu (vlastníka). Vytápění objektu je ÚT, kotlem na TP. Zdroj TUV je ele. boiler. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod ele. energie, vodu z řadu, kanalizaci. Plyn v objektu není rozveden, možnost připojení – HUP na pozemku. Objekt je se zanedbanou údržbou, k celkové rekonstrukci a revitalizaci. Na administrativní budovu navazuje objekt zemědělská část – původní konírna. Objekt je zděný se sedlovou střechou a je po částečné rekonstrukci zejména boxů pro koně.

Součástí areálu je dále stavba bez č.p./ev.č. – zemědělská stavba, která se skládá z několika částí. Haly, která slouží jako výběh pro koně, a je tvořena montovanou kovovou konstrukcí, na halu navazují další části, stájové boxy a spojující koridory, které jsou zděné a v části montované konstrukce. Část boxů pro koně po rekonstrukci. Další části objektu před rekonstrukcí, zejména střešní krytiny, rozvodů a prvků krátkodobé životnosti.

Dále je v areálu k dispozici sklad krmiva – seník bez č.p./ev.č. z větší části umístěn na pozemku p.č. 4288. Seník je nepodsklepený, jednopodlažní objekt, s montovanou kovovou (plechovou) konstrukcí. Objekt je k celkové rekonstrukci, údržba prakticky neprováděna.

V areálu další stavby : kruhový objekt sloužící pro výběh koní, zděný objekt původně sloužící pro karanténu koní a další drobné stavby již nevyužívané, nebo již technicky nevyhovující resp. k odstranění.

Pozemky areálu sou rovinaté, částečně zastavěné, částečně je tvoří zpevněné plochy. Pozemky nejsou ve funkčním celku – protíná je železniční trať a silnice. Část pozemků je tvořena zastavěnou plochou a nádvořím, větší část potom zemědělskými pozemky.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Některé stavby nejsou zaneseny v KM, bez geodetického zaměření nelze přesně určit hranice zastavěných ploch.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - MAESTOSO Luna spol. s r.o., Rozhodnutí o
úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - MAESTOSO Luna spol. s r.o. Zahájení exekuce
- MAESTOSO Luna spol. s r.o. Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého,
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Objekt částečně využíván k chovu hospodářských zvířat správcem objektu
(vlastníkem), nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu
oceňovaných nemovitostí. Areál se zanedbanou údržbou, k celkové rekonstrukci a modernizaci.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Zemědělská stavba č.p. 144
2. Zemědělská stavba bez č.p./ev.č.
3. Sklad krmiva
4. Kruhový výběh
5. Studna
6. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku**1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Zemědělská stavba č.p. 144
- 1.2. Zemědělská stavba bez č.p./ev.č.
- 1.3. Sklad krmiva
- 1.4. Kruhový výběh

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Studna

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Zemědělský areál

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Zemědělské stavby
Adresa předmětu ocenění:	Okrouhlická 144 471 24 Mimoň II
LV:	2700
Kraj:	Liberecký
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Mimoň
Katastrální území:	Mimoň
Počet obyvatel:	6 369
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 761,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{512,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., 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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná	II	0,00

území		
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,840}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,840}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,840}$$

1. Zemědělská stavba č.p. 144

Zděná budova č.p. 144 na pozemku p.č. 4288, část využívaná jako zázemí a ubytování, část zem. pro ustájení koní - po rekonstrukci.

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	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	1 170,00 m ²	4,00 m	4 680,00
2.NP	300,00 m ²	3,20 m	960,00
Součet	1 470,00 m²		5 640,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	5 640,00 / 1 470,00	= 3,84 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 470,00 / 2	= 735,00 m ²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	4*1170	=	4 680,00 m ³
2.NP/půda/zastřešení	3,2*1170	=	3 744,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	4 680,00 m ³
2.NP/půda/zastřešení	NP	3 744,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 424,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80

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 střeš	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100	1,00	2,30
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 hygienické vyb.	S	2,30	100	1,00	2,30
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					94,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9470

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):	*	0,9290
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8469
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9470
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 740,10
Plná cena: 8 424,00 m ³ * 4 740,10 Kč/m ³	=	39 930 602,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 130 = 69,2 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 69,2 % / 100)	*	0,308
Nákladová cena stavby CS_N	=	12 298 625,54 Kč
Koeficient pp	*	0,840
Cena stavby CS	=	10 330 845,45 Kč

Zemědělská stavba č.p. 144 - zjištěná cena

= 10 330 845,45 Kč

2. Zemědělská stavba bez č.p./ev.č.

Zemědělská stavba bez č.p./ev.č. je jednopodlažní halový objekt, v části výběh, v části stajové boxy a příslušenství k chovu koní.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	1 637,00 m ²	8,00 m	13 096,00
Součet	1 637,00 m²		13 096,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $13\,096,00 / 1\,637,00 = 8,00\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,637,00 / 1 = 1\,637,00\text{ m}^2$

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	1637*8	=	13 096,00 m ³
zastřešení	1637*1,5	=	2 455,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	13 096,00 m ³
zastřešení	Z	2 455,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		15 551,50 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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

11. Dveře	S	2,00	100	1,00	2,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100	1,00	1,40
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	P	5,10	100	0,46	2,35
Součet upravených objemových podílů					97,25
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9725

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9240
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9725
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 046,53
Plná cena: 15 551,50 m ³ * 3 046,53 Kč/m ³	=	47 378 111,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 90 = 66,7 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	15 776 911,06 Kč
*	0,840
=	13 252 605,29 Kč

Zemědělská stavba bez č.p./ev.č. - zjištěná cena

= **13 252 605,29 Kč**

3. Sklad krmiva

Jednopodlažní objekt sloužící ke skladování krmiva, montovaný, plechový. Objekt na hranici životnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

L. živočišná produkce
kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	600,00 m ²	8,00 m	4 800,00
Součet	600,00 m²		4 800,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 4 800,00 / 600,00 = 8,00 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 600,00 / 1 = 600,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	600*8	=	4 800,00 m ³
zastřešení	600*1,5	=	900,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	4 800,00 m ³
zastřešení	Z	900,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 700,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	P	10,30	100	0,46	4,74
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,00	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100	1,00	1,40
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00

21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 85,74
Koeficient vybavení K₄: **0,8574**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9310
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8574
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 386,59
Plná cena: 5 700,00 m ³ * 2 386,59 Kč/m ³	=	13 603 563,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 70 = 64,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 64,3 % / 100)	*	0,357
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 856 471,99 Kč
Koeficient pp	*	0,840
Cena stavby CS	=	4 079 436,47 Kč

Sklad krmiva - zjištěná cena = **4 079 436,47 Kč**

4. Kruhový výběh

Kruhová, plechová stavba pro výběh koní cca 20 let stará na p.č. 4288. Zhoršený technický stav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: L. živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce: kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	300,00 m ²	6,00 m	1 800,00
Součet	300,00 m²		1 800,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 800,00 / 300,00 = 6,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 300,00 / 1 = 300,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	300*6	=	1 800,00 m ³
zastřešení	300*1,5	=	450,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 800,00 m ³
zastřešení	Z	450,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 250,00 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	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,00	100	1,00	2,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
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	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	1,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

84,30

Koeficient vybavení K₄:

0,8430

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 930,-

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

* 0,9480

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9420

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP):

* 0,7667

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):
 Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená [Kč/m³]

*	0,8430
*	1,0000
*	2,5140
=	2 800,50
=	6 301 125,- Kč

Plná cena: 2 250,00 m³ * 2 800,50 Kč/m³

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 50 = 36,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 36,0 % / 100)

*	0,640
=	4 032 720,- Kč
*	0,840
=	3 387 484,80 Kč
=	3 387 484,80 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Kruhový výběh - zjištěná cena

5. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
 Typ studny: kopaná
 Hloubka studny: 10,00 m
 Ruční čerpadlo: 1 ks
 Elektrické čerpadlo: 1 ks
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:
 prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m
 další hloubka: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

+	9 750,- Kč
+	19 050,- Kč
=	28 800,- Kč
*	1,0000
*	2,7650
=	79 632,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

*	0,500
=	39 816,-Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo:	1 ks * 2 054,- Kč/ks	+	2 054,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem	=	12 834,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	2,7650
	=	35 486,01 Kč
opotřeбені čerpadel 50,0 %	*	0,500
	=	17 743,01 Kč

Upravená cena čerpadel	+	17 743,01 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	57 559,01 Kč
Koeficient pp	*	0,840
Cena stavby CS	=	48 349,57 Kč

Studna - zjištěná cena = **48 349,57 Kč**

6. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,840$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,840 = 0,840$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	512,-	0,840		430,08	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	4288	23 039	430,08	9 908 613,12

§ 4 odst. 1	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	4289	1 637	430,08	704 040,96
§ 4 odst. 1	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	4375	967	430,08	415 887,36
§ 4 odst. 1	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	4547	151	430,08	64 942,08
Stavební pozemky - celkem			25 794		11 093 483,52

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	4291	53101	24 658	6,10	80,00	10,98	270 744,84
trvalý travní porost	4373	52011	7 514	6,26	80,00	11,27	84 682,78
trvalý travní porost	4373	52112	3 982	3,06	80,00	5,51	21 940,82
trvalý travní porost	4373	53101	75 116	6,10	80,00	10,98	824 773,68
trvalý travní porost	4374	52112	18 401	3,06	80,00	5,51	101 389,51
trvalý travní porost	4374	53101	71 049	6,10	80,00	10,98	780 118,02
trvalý travní porost	4376	52112	2 969	3,06	80,00	5,51	16 359,19
trvalý travní porost	4376	53101	50 146	6,10	80,00	10,98	550 603,08
trvalý travní porost	4389	53001	3	8,45	80,00	15,21	45,63
trvalý travní porost	4389	53101	154	6,10	80,00	10,98	1 690,92

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 253 992 m² **2 652 348,47**

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	512,-	0,04				20,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	428	1 329	20,48		27 217,92
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	4290	1 209	20,48		24 760,32
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	4379	5 596	20,48		114 606,08
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	4388	980	20,48		20 070,40
Jiné pozemky - celkem			9 114		186 654,72	

Pozemky - zjištěná cena celkem = 13 932 486,71 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Zemědělská stavba č.p. 144

Zděná budova č.p. 144 na pozemku p.č. 4288, část využívaná jako zázemí a ubytování, část zem. pro ustájení koní - po rekonstrukci.

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	1 170,00 m ²	4,00 m	4 680,00
2.NP	300,00 m ²	3,20 m	960,00
Součet	1 470,00 m²		5 640,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $5\,640,00 / 1\,470,00 = 3,84$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,470,00 / 2 = 735,00$ m²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	4*1170	=	4 680,00 m ³
2.NP/půda/zastřešení	3,2*1170	=	3 744,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	4 680,00 m ³
2.NP/půda/zastřešení	NP	3 744,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 424,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
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	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80

13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100	1,00	2,30
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 hygienické vyb.	S	2,30	100	1,00	2,30
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					94,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9470

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):	*	0,9290
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8469
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9470
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 740,10
Plná cena: 8 424,00 m ³ * 4 740,10 Kč/m ³	=	39 930 602,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 130 = 69,2 %	
Koeficient opotřebení: (1- 69,2 % / 100)	= 0,308
Zemědělská stavba č.p. 144 - zjištěná cena	= 12 298 625,54 Kč

1.2. Zemědělská stavba bez č.p./ev.č.

Zemědělská stavba bez č.p./ev.č. je jednopodlažní halový objekt, v části výběh, v části stajové boxy a příslušenství k chovu koní.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
---------	------------------	---------------	--------

1. NP	1 637,00 m ²	8,00 m	13 096,00
Součet	1 637,00 m²		13 096,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	13 096,00 / 1 637,00	= 8,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 637,00 / 1	= 1 637,00 m ²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	1637*8	=	13 096,00 m ³
zastřešení	1637*1,5	=	2 455,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	13 096,00 m ³
zastřešení	Z	2 455,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		15 551,50 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	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,00	100	1,00	2,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100	1,00	1,40
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	P	5,10	100	0,46	2,35
Součet upravených objemových podílů					97,25

Koeficient vybavení K₄: **0,9725**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9240
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9725
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 046,53
Plná cena: 15 551,50 m ³ * 3 046,53 Kč/m ³	=	47 378 111,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 90 = 66,7 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)	= 0,333
Zemědělská stavba bez č.p./ev.č. - zjištěná cena	= 15 776 911,06 Kč

1.3. Sklad krmiva

Jednopodlažní objekt sloužící ke skladování krmiva, montovaný, plechový. Objekt na hranici životnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	L. živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	600,00 m ²	8,00 m	4 800,00
Součet	600,00 m²		4 800,00
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 4 800,00 / 600,00	= 8,00 m	
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 600,00 / 1	= 600,00 m ²	

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	600*8	=	4 800,00 m ³
zastřešení	600*1,5	=	900,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	4 800,00 m ³

zastřešení
Obestavěný prostor - celkem:

$$Z \quad \frac{900,00 \text{ m}^3}{5\,700,00 \text{ m}^3}$$

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	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	P	10,30	100	0,46	4,74
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,00	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100	1,00	1,40
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,74
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8574

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9310
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8574
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 386,59
Plná cena: 5 700,00 m ³ * 2 386,59 Kč/m ³	=	13 603 563,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 70 = 64,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 64,3 \% / 100)$

* 0,357

Sklad krmiva - zjištěná cena

= 4 856 471,99 Kč

1.4. Kruhový výběh

Kruhová, plechová stavba pro výběh koní cca 20 let stará na p.č. 4288. Zhoršený technický stav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

L. živočišná produkce

Svislá nosná konstrukce:

kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	300,00 m ²	6,00 m	1 800,00
Součet	300,00 m²		1 800,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,800,00 / 300,00 = 6,00 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $300,00 / 1 = 300,00 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	300*6	=	1 800,00 m ³
zastřešení	300*1,5	=	450,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 800,00 m ³
zastřešení	Z	450,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 250,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30

5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,00	100	1,00	2,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
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	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	1,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	84,30
Koeficient vybavení K ₄ :	0,8430

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9420
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8430
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 800,50
Plná cena: 2 250,00 m ³ * 2 800,50 Kč/m ³	=	6 301 125,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 50 = 36,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 36,0 % / 100)	*	0,640
--	---	-------

Kruhový výběh - zjištěná cena	=	4 032 720,- Kč
--------------------------------------	---	-----------------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny:	10,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč

Základní cena celkem

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

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

Upravená cena studny

=	28 800,- Kč
*	1,0000
*	2,7650
=	79 632,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

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

*	0,500
=	39 816,-Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,- Kč/ks + 2 054,- Kč

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks + 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

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

=	12 834,- Kč
*	1,0000
*	2,7650
=	35 486,01 Kč
*	0,500
=	17 743,01 Kč

opotřebení čerpadel 50,0 %

Upravená cena čerpadel

+ **17 743,01 Kč**

Studna - zjištěná cena

= **57 559,01 Kč**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Zemědělský areál

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	4 007,00 m ²
Obestavěný prostor:	31 925,50 m ³
Zastavěná plocha:	2 837,00 m ²
Plocha pozemku:	288 900,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Zemědělský areál		
Lokalita:	Straškov, Straškov-Vodochody, okres Litoměřice		
Popis:	Rozlehlý areál v obci Straškov - Vodochody. S dobrou dostupností do Prahy po D8 30 minut, 40 km. Areál obsahuje 12 hal sloužících k chovu prasat, kancelářskou budovu a příslušenství. Vjezd je obecní komunikace. Z inženýrských sítí je k dispozici elektřina, plyn, vodovod, studna a jímka. Dle územního plánu obce je areál vyznačen v prostoru VZ plochy výroby a skladování, zemědělská a lesnická výroba.		
Podlaží:	1		
Typ stavby:	zděný		
Užitná plocha:	33 663,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Menší výměra pozemků, lepší dostupnost (dálnice D8).		
Cena k 10.3.2022	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
28 900 000 Kč	1,00	28 900 000 Kč	



Zdroj: INEM.cz

Název:	Zemědělská areál		
Lokalita:	Babická, Šternberk, okres Olomouc		
Popis:	Zemědělský areál u města Šternberka. Areál celooplocen, s celkovou výměrou 26 tis. m ² . V areálu jsou zpevněné plochy, trávník, tři větší hospodářské budovy (chov drůbeže) a další 4 menší budovy. Areál napojen na rozvody elektřiny, voda na hranici pozemku, kanalizace vlastní. Areál se nachází na okraji menší obce, kolem louky, pole, lesy. Příjezd po veř. asfaltové silnici, ze dvou směrů (ŠT., Opava a Bruntál). Možné využití dle ÚP- Nerušící zemědělská výroba a přidružená drobná výroba, možné : sklady, opravny a služby, ubytování- vše pro zem. výrobu, drobná řemeslná výroba, a další. Ideální místo pro živočišnou nebo rostlinnou výrobu, pěstování hub, sklady, výrobu...		
Podlaží:	1		
Typ stavby:	zděný		
Užitná plocha:	26 300,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	1,05		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Menší výměra pozemků.		
Cena k 16.1.2022	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
18 500 000 Kč	1,05	19 425 000 Kč	



Zdroj: INEM.cz

Název:	Zemědělský areál
---------------	-------------------------

Lokalita:	Ledce, okres Hradec Králové		
Popis:	Zemědělský areál 18 km od Hradce Králové - v Ledcích. Celková výměra činí 61.950 m2. Areál je dle územního plánu veden jako plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (s mnoha výjimkami, využití je široké). Budovy lze rekonstruovat na bydlení. Uvnitř statku se nachází vyasfaltovaná plocha, kolem budov jsou příjezdové cesty a několik odkladových ploch. Část pozemku je pronajata a plyne z ní výnos. Po individuální domluvě lze zakoupit jen část nemovitostí. Areál se nachází na okraji obce.		
Podlaží:	1		
Typ stavby:	zděný		
Pozemek:	61 950,00 m ²		
Užitná plocha:	3 200,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: INEM.cz	
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,05		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc: Výrazně horší tech. stav.			
Cena k 12.1.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
18 956 700 Kč	1,05	19 904 535 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	19 425 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 743 178 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	28 900 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	22 743 178 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	22 743 178 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Zemědělská stavba č.p. 144	10 330 845,40 Kč
2. Zemědělská stavba bez č.p./ev.č.	13 252 605,30 Kč
3. Sklad krmiva	4 079 436,50 Kč
4. Kruhový výběh	3 387 484,80 Kč
5. Studna	48 349,60 Kč
6. Pozemky	13 932 486,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **45 031 208,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **45 031 210,- Kč**

slovy: Čtyřicetpětmilionůtřicetjednatisícdvěšedeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

45 031 210 Kč

slovy: Čtyřicetpětmilionůtřicetjednatisícdvěšedeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Zemědělská stavba č.p. 144	12 298 625,50 Kč
1.2. Zemědělská stavba bez č.p./ev.č.	15 776 911,10 Kč
1.3. Sklad krmiva	4 856 472,- Kč
1.4. Kruhový výběh	4 032 720,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

36 964 728,60 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna	57 559,- Kč
-------------	-------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Zemědělský areál	22 743 178,- Kč
-----------------------	-----------------

Porovnávací hodnota

22 743 178 Kč

Věcná hodnota

37 022 288 Kč

Silné stránky

- + výměra pozemků
- + lokalita na kraji obce
- + občanská vybavenost v místě
- + prostorné objekty, část po rekonstrukci (boxy pro koně)
- + různé možnosti využití areálu

Slabé stránky

- pozemky netvoří funkční celek
- vysoké fin. náklady na rekonstrukci a údržbu objektů

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

22 700 000 Kč

slovy: Dvacetdvamilionůsedmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny:

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných areálů. O obdobné areály je podprůměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení a podnikání, v docházkové vzdálenosti je místní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v České Lípě. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : parcely č. 428 o výměře 1329 m² ostatní plocha, parcely č. 4288 o výměře 23039 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Mimoň II, č.p. 144, zem.stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 4288, parcely č. 4289 o výměře 1637 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 4289, parcely č. 4290 o výměře 1209 m² ostatní plocha, parcely č. 4291 o výměře 24658 m² trvalý travní porost, parcely č. 4373 o výměře 86612 m² trvalý travní porost, parcela č. 4374 o výměře 89450 m² trvalý travní porost, parcela č. 4375 o výměře 967 m² zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb, bez LV, parcely č. 4376 o výměře 53115 m² trvalý travní porost, parcela č. 4379 o výměře 5596 m² ostatní plocha, parcely č. 4388 o výměře 980 m² ostatní plocha, parcely č. 4389 o výměře 157 m² trvalý travní porost, parcely č. 4547 o výměře 151 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 4547. Vše zapsané na LV č. 2700, pro k.ú. Mimoň, obec Mimoň, okres Česká Lípa, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa.

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro
určení ceny
obvyklé

22 700 000 Kč

slovy: Dvacetdvamilionůsedmsettisíc Kč

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí **určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé**. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 22 700 000,- Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	4
FOTODOKUMENTACE	10
ÚZEMNÍ PLÁN	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1200-36/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 14.3.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

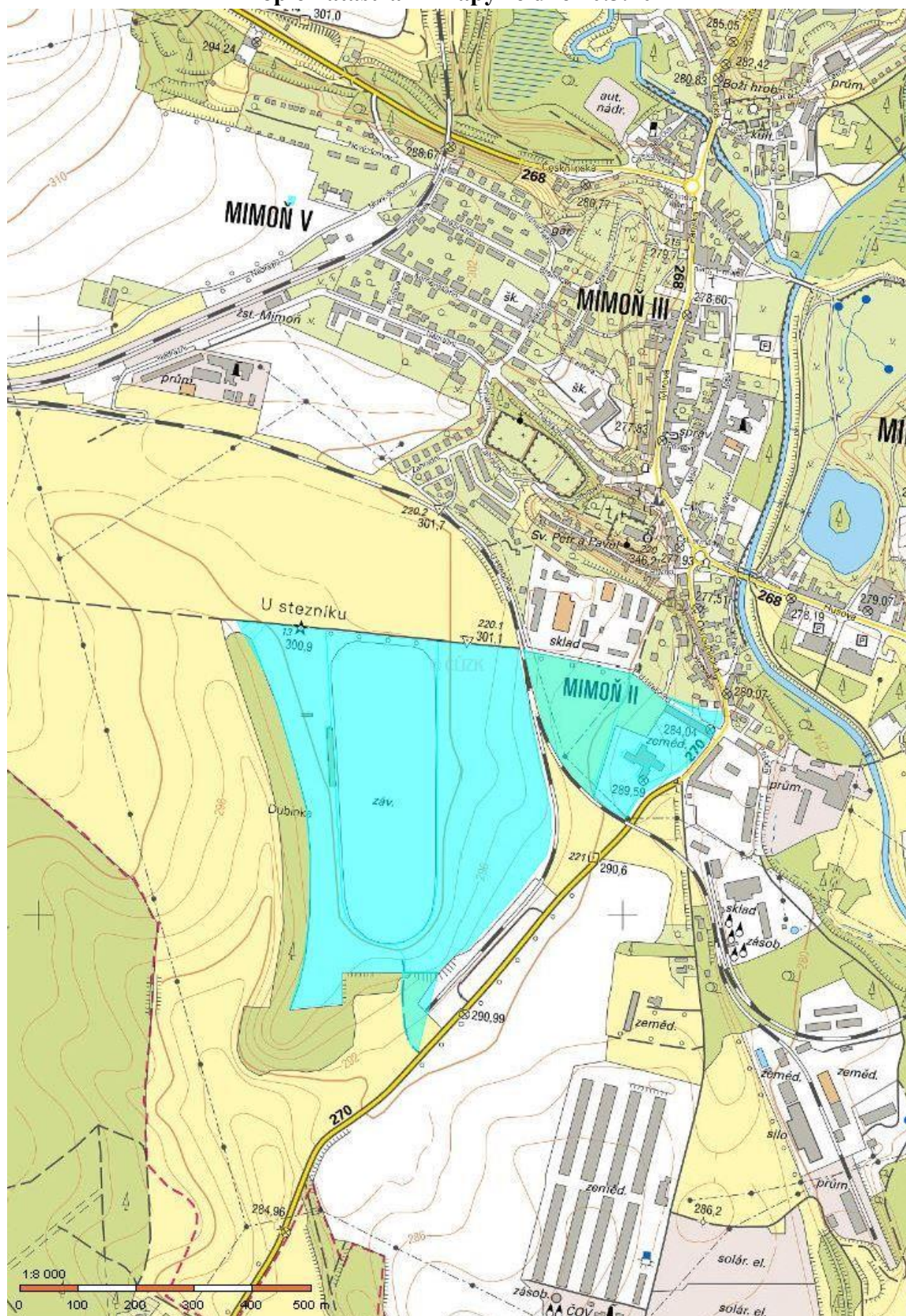
ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	4
FOTODOKUMENTACE	10
ÚZEMNÍ PLÁN	1

Kopie katastrální mapy ze dne 10.3.2022



Pozemek p.č. 428 v k.ú. č. 695254

Mapa oblasti



Mapa oblasti























