

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Katedra: Katedra krajinného managementu
Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Problematika ocenění specifických nemovitostí – zemědělská farma

Vedoucí: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Autor diplomové práce: Bc. Kubínová Stanislava

České Budějovice, 2019

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Problematika ocenění specifických nemovitostí – zemědělská farma Voltýřov“ vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledky obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů

V Českých Budějovicích dne

Bc. Stanislava Kubínová

Poděkování

Děkuji Ing. Denise Pěkné, Ph.D za odborné vedení práce, věcné připomínky, dobré rady a vstřícnost při konzultacích a vypracování diplomové práce.

Abstrakt

V této diplomové práci je řešeno oceňování zemědělských staveb cenou obvyklou a zjištěnou. Dále je zpracován přehled základních pojmů týkajících se oceňování nemovitostí. Tato práce je zaměřena na oceňování budov a hal, které jsou nejčastějším typem zemědělských staveb. V praktické části je podrobně popsána a oceněna zemědělská farma. Cena obvyklá bude stanovena porovnáním s obdobnými typy nemovitostí. Cena zjištěná bude určena nákladovým způsobem na základě nejnovější vyhlášky č. 188/2019 Sb.

Klíčová slova:

Oceňování, zemědělská stavba, hala, pozemek, cena obvyklá, cena zjištěná.

Abstract

This diploma thesis deals with valuation of agricultural buildings by usual price and by observed price. Furthermore, an overview of basic concepts related to real estate valuation is elaborated. This thesis is mainly focused on the valuation of buildings and halls, which are most common type of farm buildings. In the practical part is described and valued agricultural farm in detail. The usual price will be determined by comparison with similar type of real estate. The observed price will be determined in cost manner based on latest Decree No. 188/2019 Coll.

Keywords:

Valuation, agricultural building, hall, land, usual price, observed price.

Obsah

1	ÚVOD	1
2	LITERÁRNÍ REŠERŠE	2
2.1	Základní pojmy	2
2.2	Rozdíl mezi cenou a hodnotou.....	4
2.2.1	Cena	5
2.2.2	Hodnota.....	9
2.3	Oceňování	10
2.4	Místní šetření	12
2.5	Metody oceňování nemovitostí.....	13
2.6	Oceňování staveb	14
2.6.1	Způsoby oceňování staveb	14
2.7	Měření a výpočty výměr	14
2.7.1	Délky.....	14
2.7.2	Obestavěný prostor (OP).....	14
2.7.3	Měření podlaží	15
2.7.4	Výška podlaží.....	15
2.7.5	Zastavěná plocha podlaží	16
2.7.6	Podlahová plocha	16
2.8	Oceňování nákladovým způsobem	16
2.8.1	Výpočet ceny stavby (CS).....	16
2.8.2	Index trhu (I_T)	17
2.8.3	Index polohy (I_P).....	17
2.8.4	Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem (CS_N).....	17
2.9	Oceňování budov a hal – nákladový způsob.....	17
2.10	Opotřebení staveb	20
3	METODIKA	20
4	VÝSLEKY A DISKUZE	21
4.1	Základní informace o obci Votltýřov.....	21
4.2	Charakteristika objektu	22
4.3	Ocenění cenou zjištěnou	25
4.4	Rekapitulace.....	63
5	ZÁVĚR	66
6	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	67

7	SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK	69
8	PŘÍLOHY	1

1 ÚVOD

Při zmínění slova farma, si každý představí malý statek s různými druhy zvířat, ke kterému přilehají malé polnosti. V dnešní době už mnoho takových staveb ani neplní takové funkce, pro které byly určeny. Mnohdy jsou přestavěny na rekreační střediska, spojené se zážitky tykajícími se zemědělství. Může to být možnost vyzkoušet si, jaké to je starat se o zvířata, projíždět se na koních či vyzkoušet si orat pole.

V případě farmy, která byla vybrána pro tuto práci, se jedná stále o farmu s původním využitím. Současný majitel se snaží o zmodernizování této farmy. V současné době nejsou budovy v pěkném stavu, a proto je to pro mě výzva vyzkoušet si oceňování i na takovém příkladu.

Literární část je zaměřena na vymezení základních pojmů, mezi které patří pozemek, parcela, stavba a další. Dále se literární řešerše věnuje popisu nákladové metody a ocenění cenou obvyklou. Co je to oceňování a pojmy s tím spojené, jako je obestavěný prostor, zastavěná plocha stavby, výška podlaží podlahová plocha a zastavěná plocha podlaží, jsou další důležitou částí literárního přehledu.

Kapitola výsledky a diskuze spočívá v podrobném popisu a ocenění zvolené farmy pomocí oceňovacího programu Delta – NEM.

Cílem diplomové práce bylo popsat oceňování specifické nemovitosti – farmy Voltýřov a vybraný objekt následně ocenit cenou obvyklou pomocí nákladové metody.

2 LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1 Základní pojmy

Tato kapitola se věnuje vymezení základních pojmů, souvisejících s tématem.

Pozemek

Pozemek je tedy část zemského povrchu, včetně toho pokrytého (např. vodou). Je to něco, co je dáno a nelze jej vyrobit, ale ani spotřebovat. Počet pozemků je omezený a další jeho charakteristikou je nekonečná životnost. Tato skutečnost však neplatí pro všechny druhy pozemků. Například pozemky jako jsou lomy a pískovny v době těžby svou životnost ztrácejí. Životnost pozemku lze zkrátit i nějakou ekologickou zátěží (Dušek, 2010).

Jedná se o část zemského povrchu, která je oddělena od sousedních pozemků nějakou hranicí. Může se jednat o hranici územní jednotky nebo hranici katastrálního území, či vlastnickou hranici (zákon č. 256/2013 Sb.).

Parcela

Obraz pozemku, který je geometricky a polohově určen, je zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem je nazýván parcelou (Zákon č. 256/2013 Sb.).

Výměru parcely vyjadřujeme plošným obsahem průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách – to se zaokrouhluje na celé čtvereční metry. Celistvý pozemek se může skládat z několika parcel, někdy může nastat obrácená situace, a to např. u zemědělské půdy.

Pozemek je určen parcelním číslem a názvem obce evidovaného katastrálního území, ve kterém se nachází. Údaje o kultuře jsou nutné v některých obdobích pro ocenění, podobně jako byl v určitých obdobích zapotřebí údaj o tom, zda se pozemek nachází v zastavěném území obce, nebo mimo zastavěné území obce (Bradáč, 2008).

Stavební parcela

Pojmem stavební parcela je vyjádřen pozemek evidovaný v druhu zastavěná plocha a nádvoří (Zákon č. 256/2013 Sb.).

Jedná se o pozemek, jenž má přidělené parcelní číslo a je geometricky i polohově určený. Zobrazuje se v katastrální mapě, kde za pomoci vnitřní kresby může být rozdělený na části, kterými mohou být chodník či trávník. Parcely jsou evidovány katastrem nemovitostí.

Nemovitá věc

Nemovité věci jsou podzemní stavby, které mají samostatné účelové určení, včetně věcných práv s nimi spojených, a dále pozemky. V situaci, kdy netvoří určitá věc součástí pozemku, a není možné tuto věc přenést z jednoho místa na jiné bez porušení její podstaty, pak právní předpis stanoví, že se jedná o nemovitou věc (Zákon č. 89/2012 Sb.).

Pod pojmem nemovitost rozumíme vyjádření pro pozemek nebo stavbu spojenou se zemí pevným základem, případně pro obojí. Nelze ji bez porušení své podstaty, nebo bez násilného rozebrání jednotlivých částí, přenášet z místa na místo. Nemovitost může být složena ze součástí. Zvláštním druhem věci je příslušenství.

Součástí věci je vše, co k ní, dle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se s tím věc znehodnotila. Zatímco trvalé dřeviny jsou součástí pozemku, stavba součástí pozemku není.

Stavba

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, vznikající stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Za stavbu je považován i výrobek plnící funkci stavby. Stavba, sloužící reklamním účelům, je stavba pro reklamu (Zákon č. 183/2006 Sb.).

V občanskoprávních vztazích není rozhodující, zda zřízení předcházelo stavební povolení a došlo – li po jejím dokončení k vydání kolaudačního rozhodnutí. Tzn., že stavbou se rozumí i stavba nepovolená, nebo – li nezkolaudovaná (Bradáč, 2016).

Není – li stavba spojena se zemí, tudíž jej lze přenést, jako je novinový stánek, přenosná staveništní buňka, přenosný zahradní bazén atd., je věcí movitou. Stavby spojené se zemí pevným základem se evidují v KN. Výjimkou jsou drobné přízemní stavby (zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výšku 4,5 m – např. kůlny, prádelny apod.), nebo drobné podzemní stavby (zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a hloubku 3 m – např. sklepy, žumpy aj.)

Popis a umístění podzemní stavby v katastru nemovitostí se uvede tehdy, jestli je vlastník stavby odlišný od vlastníka pozemku.

Stavby se zobrazují:

- Průnikem obvodu objektu s terénem,
- Průmětem obvodu objektu na terén – u netypických staveb (Štefan, 2003).

Dočasnou stavbou se rozumí stavba, u které je stavebním úřadem předem omezena doba jejího trvání.

Při oceňování stavby se bere na vědomí účel užití stavby. Pokud v příslušných dokumentech není uvedeno, k jakému účelu stavba slouží, a nelze to dohledat ani jinde, pak se předpokládá, že slouží k tomu účelu, pro který je svým technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad (Zákon 151/1997 Sb.).

Vedlejší stavba

Jako vedlejší se oceňuje stavba, která je společně užívání se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m². Za vedlejší stavbu nelze považovat garáž a zahrádkářskou chatu (Vyhláška č. 441/2013).

Jiné stavby

Cena stavby, nestanoví – li to vyhláška jinak, se určí podle výše nákladů, které byly nutné na její pořízení v místě stavby a v době jejího ocenění. Pokud se použije k určení ceny cena srovnatelných staveb podle příslušných kritérií této vyhlášky (Vyhláška č. 441/2013).

Stavby pro účely oceňování se posuzují podle účelu jejího užití. Pokud je nesoulad mezi užitím stavby, které je uvedeno např. v kolaudačním rozhodnutí, kolaudačnímu souhlasu, stavebním povolení a v jiných dokumentech, vychází se při oceňování ze skutečného stavu užití (Zákon č. 303/ 2013 Sb.).

2.2 Rozdíl mezi cenou a hodnotou

Naše zákonodárství ve spoustě případů prakticky nerozlišuje mezi sebou pojmy cena a hodnota. Splývání těchto pojmů je rozšířené také mezi laickou i odbornou veřejností v tuzemsku.

Z hlediska ekonomického představují nemovitosti statek, jehož hodnota je dána dvěma základními vlastnostmi nemovitostí:

- schopností přinášet užitek,
- omezeným množstvím tohoto statku.

Hodnota není skutečně zaplacená, nabízená nebo zaplacená cena. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi službami a zbožím. Zboží a služby může koupit kupující i prodávající. Pojem hodnota vyjadřuje odhad. Existuje řada hodnot, jako je hodnota výnosová, střední, věcná nebo tržní. Hodnoty mohou být vyjádřeny odlišným číslem (Bradáč a kol., 2009).

Schopnost přinášet užitek

Užitek nemovitosti přinášejí vlastníkům buď přímo (vlastníci pozemek sami stavebně nebo jinak využijí, sami stavbu užívají ve svém vlastnictví – např.

k bydlení, nebo nepřímo. V tomto případě pozemek resp. stavbu pronajímají a užitek čerpají zpravidla formou nájemného hrazeného nájemcem.

Omezené množství statku

U pozemků platí, že jejich množství je konečné, limitované velikostí povrchu naší planety. Základní charakteristika nemovitostí je nemožnost jejich přemístění tak, aby nebyly zničeny. Vzhledem k tomu je množství pozemků omezeno zároveň v rámci menších území – např. hranicemi států, měst apod. Stavby takto přímo omezeny nejsou. Proto ale, aby mohla vzniknout, je potřeba, aby byla postavena na nějakém pozemku a tak omezenost množství pozemků tak spoluurčuje omezenost množství staveb (Dušek, 2010).

2.2.1 Cena

Cena je určena individuální hodnotou, kterou kupující a prodávající nemovitosti přikazují. Je požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částkou, závislou na hodnotě, kterou nemovitosti individuálně přikazují kupující a prodávající, tedy na množství a užitečnosti nemovitostí. Proto platí, že „při izolované směně mezi dvěma kupujícími se cena ustálí v rozmezí, jehož horní hranici tvoří subjektivní hodnocení zboží kupujícím, spodní hranici hodnocení prodávajícím.“

Cena je pojem, který se používá pro zaplacenou částku za zboží či službu, ať už je požadovaná, nabízená, nebo skutečně zaplacená. Částka je nebo není zveřejněna a může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby (Štefan, 2003).

Cena sjednaná

Tato cena se sjednává pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné kvalifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis. Dle určených podmínek mohou být součástí ceny zčásti nebo zcela náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo (MFČR, 2014).

Cena zjištěná

Občas je nesprávně označována jako cena administrativní či úřední. Jedná se o cenu určenou dle oceňovacích předpisů. Je to cena určená podle zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena.

Cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než obvyklou cenu (MFČR, 2014).

2.2.1.1 Cena pořizovací

Jedná se o cenu pořízení majetku, včetně nákladů souvisejících s pořízením. Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možné pořídit danou věc v době, kdy byla pořízena a to bez odpočtu opotřebení (MFČR, 2014).

2.2.1.2 Cena reprodukční

Reprodukční pořizovací cena se používá pro majetek nově zjištěný, darovaný, bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci. Dále majetek vytvořený vlastní činností, pokud byly vlastní náklady vyšší. Jedná se o cenu, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. Z toho vyplývá, že se při stanovení této ceny přihlíží ke stupni opotřebení, k technickému stavu majetku a současně i k nabídce a poptávce, které ovlivňují cenu v daném časovém okamžiku (Holding, 2005).

2.2.1.3 Cena obvyklá

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo podobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom zvažujeme všechny okolnosti, mající vliv na cenu, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby

Mezi mimořádné okolnosti trhu se rozumí stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Obvyklou cenou se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Pokud nelze zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, jestli nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku (MFČR, 2014).

Jde o cenu, kterou by mělo být možné realizovat na trhu nemovitostí. Vazba na aktuální trh nemovitostí je velmi silná. Cílem je vyjádřit pozici oceňované nemovitosti na trhu nemovitostí peněžní částkou nikoli hodnotit fungování trhu nemovitostí a jeho další možný vývoj (Dušek, 2010).

Znalec či odhadce má za cíl stanovit hodnotu jako hypotetickou cenu. Má za úkol stanovit tuto cenu tak, aby byla přesná a nelišila se příliš od budoucí ceny. Využívá k tomu všechny metody pro účel ocenění (Bradáč a kol., 2009).

Obvyklá cena je cena, které by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a daném místě dosáhnout.

Při konkrétním prodeji, resp. koupi, vytváříme teprve vlastní tržní cenu, která se může od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možné ji přesně stanovit.

Postup určení obvyklé ceny

Cena obvyklá se určuje výhradně 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.

Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu.

V praxi se obvyklá cena stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Hustota pravděpodobnosti (Gaussova křivka) je funkcí dvou proměnných – střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že vychýlené výsledky nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často.

Cenu obvyklou určujeme z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažena při prodeji stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Dle zákona o oceňování majetku se neporovnávají prodeje v zahraničí (MFČR, 2014).

Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla nejvýznamnější přístup porovnávací. Využívá se většinou více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit označujeme písmenem „n“, protože jejich počet není znám. Prvním krokem je vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet je často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, musí být upravena, aby byla převedena na shodné entity s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Občas se používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Ideální je zpracování tabulky, kde je zahrnuta:

- cena prodeje,
- zastavění plocha,
- obestavěný prostor,
- venkovní úpravy,
- výměra pozemku,
- cena pozemku atd.

Všechny důležité údaje pro porovnání musejí být zahrnuty. Takto je vyhodnoceno osm, deset, patnáct srovnatelných prodejů, které jsou dohledatelné v databázi. Z toho pak vyplyne celkové zhodnocení.

Musí být popsány všechny porovnávané nemovitosti, s tím, že se přepočítá hodnota jednak na metr čtvereční zastavěné plochy, a jednak na kubík obestavěného prostoru.

Z těchto hodnot se stanoví průměr, minimum, maximum a přepočítáme hodnotu pro objekt, který oceňujeme, nebo chceme znát jeho cenu.

Z toho nám **orientačně** vznikne nabídková cena oceňované nemovitosti.

Tímto způsobem je potřeba vyhodnotit nebo zredukovat ceny, které se nacházejí v databázi. Podobně se postupuje při určování ceny v podstatě čehokoliv. Problém vzniká například u nehmotných majetků nebo i služeb je obtížné se dostat k relevantním informacím. Pro tyto případy by měl mít znalec, odhadce či jiný hodnotitel vlastní databáze, ze kterých se obvyklé ceny vyselektují. Samozřejmě musí mít pro to uložené podklady, ze kterých jsou jeho aktivity v případě potřeby doložitelné a průkazné i pro soudní řízení (MFČR, 2014).

2.2.1.5 Cena mimořádná

Jedná se o cenu, do jejíž výše jsou promítnuty osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího, mimořádné okolnosti trhu nebo vliv zvláštní obliby (Zákon č. 303/2013 Sb.).

Cena mimořádná se stanoví, má – li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci (Zákon č. 89/2012 Sb.).

2.2.1.6 Cena zjištěná

Cenu zjištěnou nazýváme také jako cenu administrativní nebo úřední. Cena zjištěná slouží k jiným účelům než k prodeji. Určuje se jinak, než cena obvyklí či cena mimořádná (Bradáč a kol., 2009; Zákon č. 303/2013 Sb.).

Cena zjištěná je cenou ošetřenou zvláštním předpisem, který stanovuje odlišný způsob oceňování. V dnešní době standardní tržní ekonomiky, je nejčastějším účelem administrativních cen zajistit, tzv. daňovou spravedlnost, to znamená, aby žádný plátce daně nebyl oproti ostatním zvýhodněn nebo naopak znevýhodněn.

Další použití zjištěných cen může být také určování některých náhrad při vyvlastnění ve veřejném zájmu ve smyslu zákona č. 184/2006 Sb.

2.2.2 Hodnota

Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jak hodnota je zjišťována (Štefan, 2003).

2.2.2.1 Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižující se o přiměřené opotřebení. Opotřebení by mělo odpovídat opotřebení věci, která má stejné stáří a stejnou intenzitu používání věci (Bradáč, 2016).

2.2.2.2 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je také označována jako kapitalizovaná míra zisku nebo kapitalizovaný zisk. Tímto pojmem rozumíme součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti.

Výnosovou hodnotu u nemovitostí vyjadřujeme z dosaženého ročního nájemného, snížené o náklady na provoz za rok, do kterých se započítávají odpisy, správa nemovitosti, průměrná roční údržba, pojištění nebo daň z nemovitostí.

Vzorec pro výpočet výnosové hodnoty:

$$C_v = \left(\frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra } v \% \text{ za rok}} \right) \times 100\% \text{ (Bradáč a kol., 2009).}$$

2.2.2.3 Tržní hodnota

Často je tržní hodnota zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek. Tržní hodnotu, na rozdíl od obvyklé ceny, lze spočítat vyhodnocením věcné hodnoty, výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (MFČR, 2014).

Pod tržní hodnotou je představována odhadnutá částka, za kterou by bylo možné směnit majetek k datu ocenění. Tento proces probíhá mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím, a to v nezávislé transakci po náležitém marketingu, kdy každá strana má dost informací, jedná rozumně a bez nátlaku (Tegova, 2016).

Tržní hodnota je určena cenou, kterou by bylo možné dosáhnout k datu, ke kterému je ocenění zpracováno, v běžném obchodním styku, při zohlednění všech právních skutečností, skutečných vlastností, ostatních poměrů a polohy nemovitosti, nebo jiného předmětu ocenění bez ohledu na nestandardní nebo osobní vztahy (Dušek, 2010).

Tržní hodnota je vztažena ke konkrétnímu datu. V období před nebo po datu ocenění již v důsledku pohybu na trhu nemovitostí nemusí být platná.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji. Většinou se jedná o sjednanou cenu mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedenou v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy (MFČR, 2014).

2.2.2.4 Zástavní hodnota

Představuje cenu obvyklou., podle Zákona o oceňování majetku se zohledněním:

- a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,
- b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,
- c) práv a závad s nemovitostí spojených,
- d) místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.

Zástavní hodnota nesmí převyšovat obvyklou cenu ani tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí (ČBA, 2015).

2.3 Oceňování

Informaci o hodnotě nemovitosti sděluje odhadce zpravidla formálně pomocí vyhotoveného písemného ocenění. Je potřeba, aby ocenění bylo jednoznačné a průkazné. Proto by ocenění mělo obsahovat následující:

- *datum ocenění* – v závislosti na zadaném datu ocenění se v důsledku pohybů trhu nemovitostí, ale i změn předmětné nemovitosti, může tržní hodnota v různých obdobích více či méně odlišovat,
- *úkol odhadce* – z každého ocenění by mělo být zřejmé, jaké bylo zadání objednatele ocenění. Jedná se hlavně o účel vypracovaného ocenění a odkaz na normy případně legislativní předpisy, v souladu s nimiž bylo ocenění vypracováno,
- *podklady pro ocenění* – důležitým faktorem, ovlivňující průkaznost ocenění, je seznam podkladů, z nichž odhadce při oceňování vycházel. Patří sem:
 - výpis z katastru nemovitostí
 - snímek katastrální mapy / geometrický plán
 - stavební plány (projektová dokumentace)
 - půdorysy
 - řezy

- pohledy
 - technická zpráva
 - nabývací titul(y)
 - nájemní smlouvy / přehled nájmu
 - stavební povolení
 - kolaudační rozhodnutí
 - smlouva o dílo / rozpočet
- *identifikace oceňované nemovitosti* – proto, aby nemohlo dojít k dezinterpretaci ocenění, je potřeba přesně popsat předmětné nemovitosti. U pozemků k identifikaci slouží nejčastěji parcelní číslo, resp. výměra, u budov číslo popisné nebo parcelní číslo pozemku, na kterém e budova nachází. V případě bytových a nebytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb. jejich označení dle katastru nemovitostí,
- *popis oceňované nemovitosti* – jedná se o popis z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů jednotlivých pozemků (např. výměry, tvar svažitost, inženýrské sítě, míra využití, ekologická zátěž, apod.) a staveb (velikost, stáří, stav, účel užití, technická specifikace, dispoziční řešení, apod.).
- *popis použitelných metod* – úkolem odhadce je v krátkosti seznámit uživatele ocenění tím, jaké metody a proč pro ocenění použil (Dušek, 2010).

Podklady pro oceňování

Povinností znalce, nebo odhadce, je uvést nálezové části svého znaleckého posudku. Každý odhad musí mít název, kdo a kdy ho schválil a vydal. Dále musí být uvedeno jednací číslo a podstatný obsah. Ke zpracování si musí znalec, nebo odhadce zajistit dokumenty, jako jsou výpisy z KN, katastrální mapa, pokud je k dispozici, tak cenovou mapu pozemků, výkresovou dokumentaci, výpis z pozemkové knihy, pojistné smlouvy, a další (Bradáč a kol., 2009)

Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí (KN) je souborem informací o nemovitostech v České republice, které obsahují jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení. Eviduje vlastnická a jiná věcná práva včetně právních vztahů.

Mezi údaje katastru, které jsou závazné pro právní úkony s nemovitostmi, jsou parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území.

Katastr nemovitostí je zdroj informací, sloužící k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.

Katastr nemovitostí je veden převážně počítačovými prostředky (zadarmo), kde základní územní jednotkou je katastrální území a jeho operát mimo jiné tvoří:

- soubor geodetických informací – zahrnuje katastrální mapu, včetně číselného vyjádření ve stanovených katastrálních územích,
- soubor popisných informací – zahrnuje údaje o katastrálních územích, o parcelách, stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech, stanovených zákonem (ČÚZK).

2.4 Místní šetření

Znalec v občanském řízení musí v dostatečném předstihu (zpravidla neméně 14 dní předem) písemně oznámit konání místního šetření všem účastníkům řízení resp. jejich právním zástupcům. V oznámení by měla být žádost o umožnění vstupu do všech prostor oceňovaných objektů. Není – li vstup umožněn, znalec si jej nevymáhá, ale vrátí spis zadavateli s tím, že nebyla umožněna prohlídka a tedy není možno znalecký posudek podat.

Místní šetření je odhadce povinen vždy provést osobně, případně za pomoci spolupracovníků. V nálezů se uvádí datum a hodina místního šetření a jeho účastníci, dále pak počasí při místním šetření. Povinnost prohlídky neodpadá ani při dodatečném přecenění, například při změně kalendářního roku.

Při místním šetření je odhadce povinný změřit základní rozměry staveb, ze kterých budou vypočteny pro ocenění. Bez kontroly není možné spoléhat na výkresovou dokumentaci. Pokud se zjistí rozdíl, tak jsou pro ocenění rozhodující skutečné rozměry staveb. Rozdíly se pak uvedou do posudku.

Na místě odhadce porovná pozemky – podle kopie katastrální mapy se skutečností – a určí, které stavby se nacházejí na oceňovaných pozemcích a které jsou na pozemcích jiných. Stavby na jiných pozemcích, patřící (údajně) vlastníkovi nemovitosti (přípojky, studny), se v posudku ocení zvlášť, včetně samostatné rekapitulace.

Při šetření se provede fotodokumentace rozhodujících staveb. Dokumentují se i významnější poškození staveb a atypické části, mající podstatný vliv na cenu.

Odhadce pak archivuje po dobu pěti let jeden kompletní listinný vyhotovení znaleckého posudku, včetně náčrtů a zápisů z místního šetření (Štefan, 2003).

2.5 Metody oceňování nemovitostí

- nákladový přístup (tzv. věcná hodnota),
- výnosový přístup (tzv. výnosová hodnota),
- porovnání (Porovnávací resp. srovnávací hodnota) (Dušek, 2010).

Kromě těchto tří hlavních přístupů se používají i další metody, často v souvislosti se specifickým charakterem oceňované nemovitosti nebo jako doplněk jiných metod.

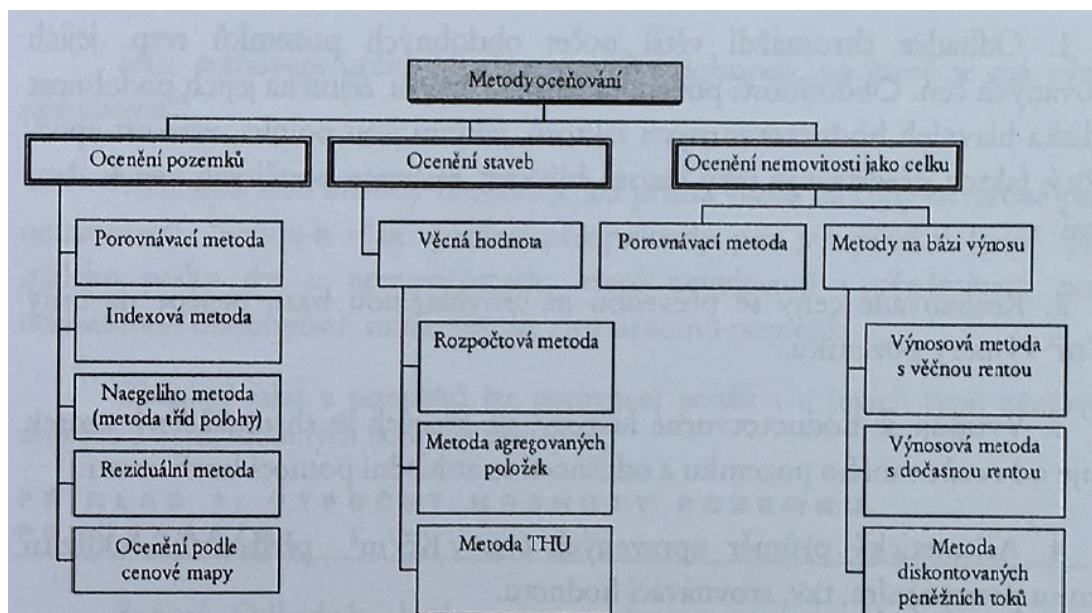
Volba vhodných metod ocenění a odvození (tržní) hodnoty je individuální záležitostí dle konkrétních podmínek předmětu ocenění. Přitom lze vyjít z buď z tzv. monokriteriální nebo multikriteriálního přístupu.

Monokriteriální přístup spočívá ve volbě jediné vhodné metody ocenění, pokud možno takové, kterou by se řídila většina účastníků trhu. Z této metody je pak odvozen odhad (tržní) hodnoty.

Multikriteriální přístup je založen na použití více pomocných hodnot, přičemž každý z výše uvedených principů je v odhadu zastoupen maximálně jednou. Na základě expertízy odhadce případně i s použitím matematického aparátu pak dojde k výslednému odhadu jedné (tržní) hodnoty. Používána je např. metoda střední hodnoty nebo metoda váženého průměru (tzv. Naegeliho metoda), kdy pro věcnou a výnosovou hodnotu jsou použity následující váhy:

Rozdíl Věcná > Výnosová	Váha výnosové *
do 10%	1
do 20%	2
do 30%	3
do 40%	4
nad 40%	5
*Váha věcné h. vždy = 1	

Tab. č. 1: Váha pro věcnou a výnosovou hodnotu (Dušek, 2010)



Obr. č. 1: Přehled hlavních oceňovacích metod (Dušek, 2010)

2.6 Oceňování staveb

2.6.1 Způsoby oceňování staveb

Celkem rozlišujeme čtyři typy oceňování. Jedním z nich je oceňování nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění. Dalším způsobem je výnosový. U tohoto způsobu je stanoven vyhláškou způsob výpočtu ceny, výše míry kapitalizace pro dané časové období. Třetím způsobem je porovnávací způsob, u kterého oceňovací vyhláška stanoví hlediska, které pak při porovnání bereme v úvahu. Cílem posledního způsobu, kombinace nákladového a výnosového způsobu, je stanovit cenu zjištěnou, a to tak, že odpovídá reálným tržním podmínkám (Zákon č.303/2013 Sb., Zákon č.151/1997 Sb., Heralová, 2008).

2.7 Měření a výpočty výměr

K měření a výpočtu výměr staveb potřebujeme vymezit jednotlivé měřené prostory a plochy. Jednotkami pro měření a výpočet jsou metry, metry čtvereční nebo metry krychlové, vždy se zaokrouhlením na dvě desetinná místa (Vyhláška č. 457/2017 Sb.).

2.7.1 Délky

Jednotka pro naměřené délky je metr. Abychom zjistili zastavěnou plochu staveb, měří se délky v ortogonálním průmětu do vodorovné roviny. Při kontrole měření by se neměla původní délka lišit o více než 1% (Vyhláška č. 443/2016 Sb.).

2.7.2 Obestavěný prostor (OP)

Pod tímto pojmem se rozumí součet obestavěného prostoru spodní a vrchní stavby včetně zastřešení, avšak se do něj nezapočítávají základy stavby (Vyhláška č.443/2016 Sb.).

Jedná se o součet obestavených prostor základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešení. Obestavený prostor objektu a zastřešení ohraničuje vnější plochy obvodových konstrukcí, dole pak rovina spodní úrovně podlahové konstrukce a nahore vnějšími plochami střech (ČÚZK, 2020).

2.7.3 Měření podlaží

Podlažím se rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,7 m oddělená:

- dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,
- nahore dolním lícem podlahy následujícího podlaží,
- u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, popřípadě podlahy půdy, u střech či částí půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,
- u nejvyšších podlaží a staveb, tedy i podkroví, nemající strop, vnějším lícem hřebene střechy.

Podlaží rozlišujeme na nadzemní a podzemní podlaží. Každé podlaží, mající úroveň horního líce podlahy v průmětu níže než 0,8 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby, se nazývá podzemní podlaží. K výpočtu průměru se používají čtyři reprezentativní rohy posuzovaného podlaží.

Nadzemní podlaží (NP) se číslují směrem nahoru, tedy první nadzemní podlaží (1.NP), druhé nadzemní podlaží (2.NP), a podzemní podlaží (PP) se číslují směrem dolů jako první podzemní podlaží (1.PP), druhé podzemní podlaží (2.PP) atd.

Podzemní podlaží (PP) se číslují směrem dolů, tedy první podzemní podlaží (1. PP), druhé podzemní podlaží (2.PP) a podlaha části podlaží níže a to nejméně o jednu nanejvýš o dvě třetiny výšky podlaží, je možné je označit jako mezipatro (Vyhláška č.443/2016 Sb.).

Při popisu budovy se uvádí počet nadzemních podlaží včetně podlaží o menší ploše a obdobně počet podzemních podlaží, například budova se čtyřmi nadzemními a jedním podzemním podlažím (Vyhláška č.457/2017 Sb.).

2.7.4 Výška podlaží

Svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního pohledu je nazývána světlou výškou podlaží. U trámových stropů, kde jsou trámy viditelné, se měří spodní líc pohledu stropu mezi trámy a u klenbových stropů do spodního líce vrcholu klenby. U šikmých stropů se zjišťuje k nejvyššímu bodu zešikmení.

Vzdáleností mezi lícem nášlapných vrstev podlah nižšího a vyššího podlaží se rozumí výška podlaží. U jednopodlažních objektů, které nemají půdní prostor a u nejvyššího podlaží u staveb, mající plochou střechu, je světlá výška podlaží zvětšená o 0,20 m. Vyskytují – li se různé výšky v posuzovaném podlaží, pak se bere výška části podlaží, která má největší zastavenou plochu.

Výška podlaží, jenž se získává váženým průměrem všech výšek podlaží oceňované stavby nebo její části, je nazývána průměrnou. Váha v tomto případě je velikost zastavěné plochy příslušného podlaží (Vyhláška č. 443/2016 Sb.).

Není-li k dispozici výkresová dokumentace řezů budovy v dostačujícím měřítku a zároveň není možné provést měření výšky podlaží bez nepřiměřených obtíží, je možné výšku uvažovat z výšky světlé, zvětšené o 0,30 m. na použití tohoto způsobu je nutné v ocenění upozornit (Vyhláška č.457/2017 Sb.).

2.7.5 Zastavěná plocha podlaží

Jedná se o plochu půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy dané plochy podlaží. Zastavěná plocha je vymežována vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U poloodkrytých objektů (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára, která je vedena vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají (Vyhláška č. 457/2017 Sb.).

2.7.6 Podlahová plocha

Podlahová plocha je celková využitelná podlahová plocha budovy. Nepatří sem stavební plochy, jako jsou plochy nosných, dělicích či jiných konstrukcí – sloupy, pilíře, příčky, komíny apod. (ČÚZK, 2020)

2.8 Oceňování nákladovým způsobem

Cenu stavby určíme pomocí násobení počtu měrných jednotek. Způsob, kterým se určuje je uveden ve vyhlášce č. 443/2016 Sb. a to v příloze č.1 (Vyhláška č.443/2016 Sb.).

2.8.1 Výpočet ceny stavby (CS)

Vzorec pro cenu stavby, mezi které nepatří stavby malé vodní nádrže a rybníka:

$$CS = CS_N \times pp$$

CS = cena stavby v Kč

CS_N = cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem

pp = koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

Vzorec pro koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu:

$$pp = I_T \times I_P$$

I_T = index trhu podle § 4 odstavce č.1

I_P = index polohy podle § 4 odstavce č. 1 (Vyhláška č.443/2016 Sb.)

2.8.2 Index trhu (I_T)

Index trhu, pokud není pro vybraný pozemek určena hodnota v příloze č. 3 k vyhlášce 441/2013 Sb., použije se vzorec:

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$$

1 = konstanta,

P_i = hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu trhu, uvedeného v tab. č. 1 v příloze č. 3 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.,

i = pořadové číslo znaku indexu trhu (Vyhláška č. 457/2017 Sb.)

2.8.3 Index polohy (I_P)

Vzorec pro výpočet indexu polohy:

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i)$$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č.3 nebo 4 v příloze č.3 ve vyhlášce č. 443/2016 Sb.

i = pořadové číslo znaku indexu polohy

n = počet znaků indexů polohy v tabulce č.3 nebo 4 v příloze č. 3 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. podle druhu hlavní stavby (Vyhláška 457/2017 Sb.)

2.8.4 Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem (CS_N)

Vzorec pro výpočet cena stavby nákladovým způsobem:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - \frac{o}{100})$$

CS_N = cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU = základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 12 – 2,

P_{mj} = počet měrných jednotek stavby,

o = opotřebení stavby v % ,

1 a 100 = konstanty (Vyhláška č. 441/2013 Sb., upravená vyhláškou č. 457/2017 Sb.).

2.9 Oceňování budov a hal – nákladový způsob

Budovou se označuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle §13 – 22.

Vzorec pro výpočet budov a hal:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

ZCU = základní cen upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru stavby,

ZC = základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č.8, pro haly v příloze č. 9 k vyhlášce 441/2013 Sb.

Koeficient K₁ = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10

Koeficient K₂ = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, případně samostatně oceňované části, vypočte se podle vzorce:

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}$$

0,92 a 6,60 = konstanty

PZP = průměrná zastavěná plocha v m²

Koeficient K₃ = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, případně samostatně oceňované části, vypočte se dle vzorce:

- pro budovy:

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30$$

- pro haly:

$$K_3 = \frac{2,80}{v} + 0,30$$

Ne však méně než 0,60

v = průměrná výška podlaží v m

2,10; 2,80; 0,30; 0,60 = konstanty

Koeficient K_4 = koeficient vybavení stavby, vypočte se podle vzorce:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

1 a 0,54 = konstanty

n = součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, které jsou uvedeny ve vyhlášce č. 443/2016 Sb., v příloze č. 21 v tabulce č. 1 pro budovy, v tabulce č.2 pro haly, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, které jsou určeny v tabulkách.

Výše koeficientu K_4 by měla být v rozmezí 0,8 – 1,20. Toto rozmezí je možné přeskočit pouze výjimečně a to na základě fotodokumentace, výčtu a podrobného popisu jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním (nadstandardním) provedení.

Dále platí pro účely výpočtu K_4 :

- není –li ve výpočtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 vyhlášky č. 443/2016 Sb. uvedena konstrukcemi, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č.8 písmena a) přílohy č.21. cenový podíl se pak vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů. Výše ostatních cenových podílů se však nemění.
- Je – li ve stavbě konstrukce, kdy náklady na její pořízení činí více než dvojnásobek nákladu standardního provedení dle přílohy č.8 a 9 vyhlášky č. 443/2016 Sb. odečte se její cenový podíl, který přísluší standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící dle bodu c) a určí se pro ni cenový podíl postupem jako bodu a).
- V případě, že chybí ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 vyhlášky č. 443/2016 SB. vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů.

Koeficient K_5 = koeficient polohy uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20.

Koeficient K_i = koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41, který je vztažen k cenové úrovni roku 1994 (Vyhláška č.457/2017 Sb.).

Halové stavební objekty

V zemědělství jsou nejčastějším druhem staveb halové stavební objekty. Používají většinou pro provozy, kde jsou vysoké nároky na podlahovou plochu, a také tam, kde je nutný minimální výskyt vnitřních podpor. Hala je každá budova, jejíž volný vnitřní prostor v jakémkoliv směru o půdorysném rozměru min.10 m.

Haly mají většinou obdélníkový půdorys, kdy je kratší rozměr označován jako rozpětí haly. Vzdálenost svislé nosné podpory, nebo – li sloupy, stěny na menší rozpory, je označována jako travá. (Junga, 2014a).

2.10 Opotřebení staveb

K ceně stavby po opotřebení se připočte cena technologického zařízení určujícího účel užití stavby, určená podle výše nákladů na jeho pořízení, snižena o jeho opotřebení. U rozestavěné stavby narušené povětrnostními nebo jinými vlivy a u jiné stavby uvedené v § 23 se cena sníží o opotřebení přiměřeně (Vyhláška č.441/2013 Sb., upravena vyhláškou 457/2017 Sb.).

3 METODIKA

Ke své diplomové práci jsem si vybrala soukromou zemědělskou farmu ve Voltýřově. Farma je zaměřena pro výkrm býků, tudíž se jedná o živočišnou výrobu.

Farma byla vybrána na základě vlastních znalostí. Následně je popsána obec i katastrální území, v němž se řešený objekt této práce nachází. U obce je popsána její vybavenost, dopravní dostupnost, počet obyvatel a technická infrastruktura. Dne 16. 4. 2020 proběhlo místní šetření za přítomnosti majitele farmy. Technické parametry byly zjištěny v dostupných plánech a ověřeny za pomoci pásma. U stodoly, která nemá technický plán, bylo použito pásmo. Během prohlídky byla pořízena fotodokumentace, která tvoří přílohu posudku. Jedním z podkladů pro vypracování byl snímek katastrální mapy, údaje zveřejněné v katastru nemovitostí a informace od majitele farmy při její prohlídce.

Následující kapitola je věnována ocenění farmy cenou obvyklou za pomoci programu Delta-NEM. Zemědělská farma byla oceněna porovnávací metodou dle obecné metodiky. Ta porovnává vybraný objekt s podobnými typy nemovitostí. Hlavní kritéria pro vyhledávání podobných nemovitostí byly druh stavby a zastavěná plocha. Pomocí MoniT – vyhledávání nabídkových cen v programu Delta-NEM bylo nalezeno 6 podobných nemovitostí. Jejich jednotkové ceny byly následně upraveny pomocí koeficientů lokality, příslušenství, vedlejších budov, celkového stavu, velikosti objektu a velikosti pozemku. Z jednotkových cen byla stanovena průměrná jednotková cena, která následně byla vynásobena zastavěnou plochou farmy. Tímto způsobem byla získána obvyklá cena oceňované nemovitosti. Na konec byl vyhotoven posudek k ocenění nemovitosti, kde jsou vyplněny údaje o objednavateli, účel posudku, údaje o prohlídce a o zaměření nemovitosti, informace o nemovitosti, podkladech pro vypracování posudku, vlastnících a celkový popis oceňované farmy.

4 VÝSLEKY A DISKUZE

Cílem této diplomové práce je na konkrétním případě demonstrovat komplikace, které provázejí ocenění jedinečných nemovitostí cenou obvyklou.

4.1 Základní informace o obci Voltýřov

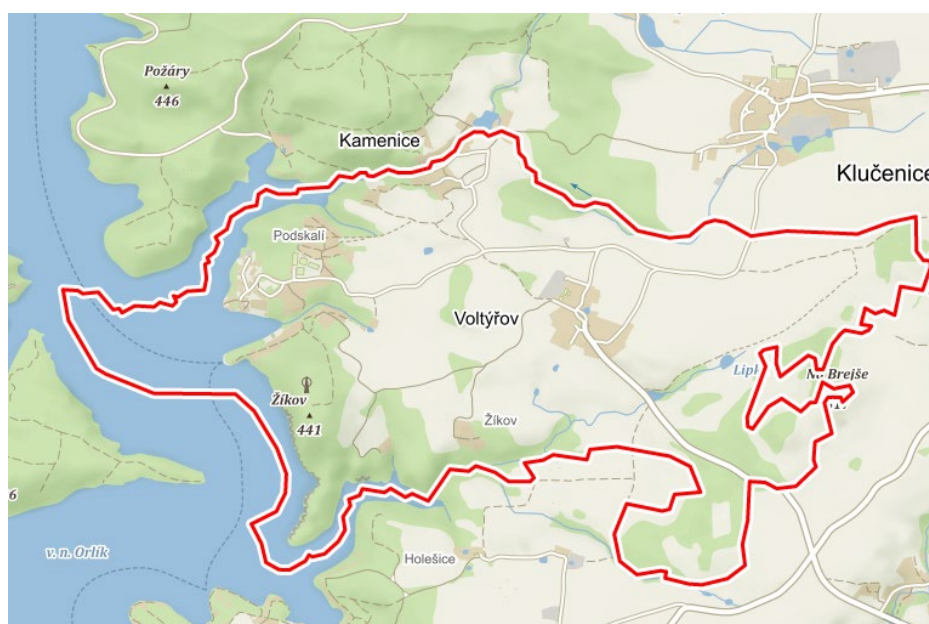
Voltýřov je malá vesnice, která spadá pod obec Klučenice, nacházející se v okrese Příbram. Nachází se asi 1 km jihozápadně od Klučenic nedaleko vodní nádrže Orlík. Evidováno je zde 245 adres a trvale zde bydlí 58 obyvatel. Voltýřov je zároveň název katastrálního území o rozloze 4, 11 km²(www.wikipedie.cz).

Významnou památkou ve vesnici je tvrz Voltýřov, nazývanou jako „Buršův hrad“. Zbytky tvrze jsou málo znatelné. Částečně můžeme vidět příkopy, valy a starou studnu. Příkop byl přeměněn na malý rybníček (www.hrady.cz).

Ve Voltýřově, již od roku 1899, aktivně funguje Sbor dobrovolných hasičů. Pošta, škola a obchod se smíšeným zbožím se nachází v obci Klučenice.

K občanskému vybavení Voltýřova patří Sportovní areál Voltýřov, který je vybaven malou hospůdkou, dvěma antukovými tenisovými kurty, hřištěm na volejbal, stolním tenisem a sociálním zařízením, včetně sprch. Ve Voltýřově se nachází firma TERRAKO s.r.o.

Voltýřov je vzdálen 35 km od Písku, 39 km od Příbrami a 17 km od Milevska. V okolí této obce se nachází mnoho krásných míst pro turisty. Jednou z nich je například Orlická nádrž. Turisté nejčastěji navštěvují kemp Podskali, kde je možnost ubytování ve stanech, karavanech, chatkách či v hotelu. Dále je možné navštívit v okolo Langovu rozhlednu – Onen svět, která se od Voltýřova nachází vzdušnou vzdáleností 3 km. Ve vzdušné vzdálenosti 4 km od obce Voltýřov se nachází Zámek Orlík nad Vltavou. Hrad Zvíkov je ve vzdušné vzdálenosti 12 km od Voltýřova. 16 km od Voltýřova se nachází Skanzen Vysoký Chlumec.



Obr. č.2: Mapa Voltýřova (www.mapy.cz)

4.2 Charakteristika objektu

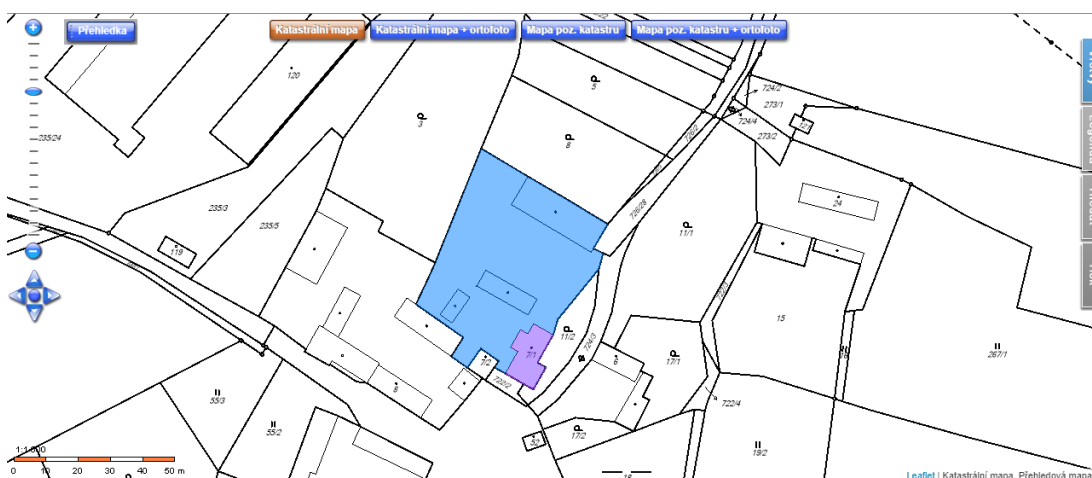
Zemědělská farma, která je předmětem této práce, je součástí pozemků s parcelním číslem st. 7/1 zobrazena na obr. č. 3. Výměra parcely je 2 438 m² a v katastru nemovitostí je tento pozemek evidován jako zastavěná plocha a nádvoří.

Součástí pozemku st.7/1 je rodinný, vícegenerační dům. Rodinný dům má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Střecha na domě je sedlová s dvěma vikýři. Dům má nová plastová okna a dva vchody. V prvním nadzemním poschodí se nachází 5 obytných místností, WC a koupelna. V ložnici, v kuchyni a obývací je položena laminátová plovoucí podlaha. Na chodbě a ostatních místnostech je dlažba. V tomto poschodí je vchod do podzemního podlaží. V druhém nadzemním podlaží je 6 místností, WC a koupelna. V obývacím pokoji, v ložnici a v dětském pokoji jsou položeny koberce. V kuchyni a v pokoji pro hosty je položena laminátová plovoucí podlaha. Dům může být napojen na místní vodovod. Dále je dům vybaven vlastní jímkou. Topení je zajištěno kotlem na tuhá paliva. Nemovitost se nachází přímo u silnice, kde je hlavně v letním období velké rušno.

K rodinnému domu byly přistavěny 2 garáže, které jsou s domem stavebně spojené. Na střeše garáže se nachází prostorná terasa, využívána především v jarním a letním období.

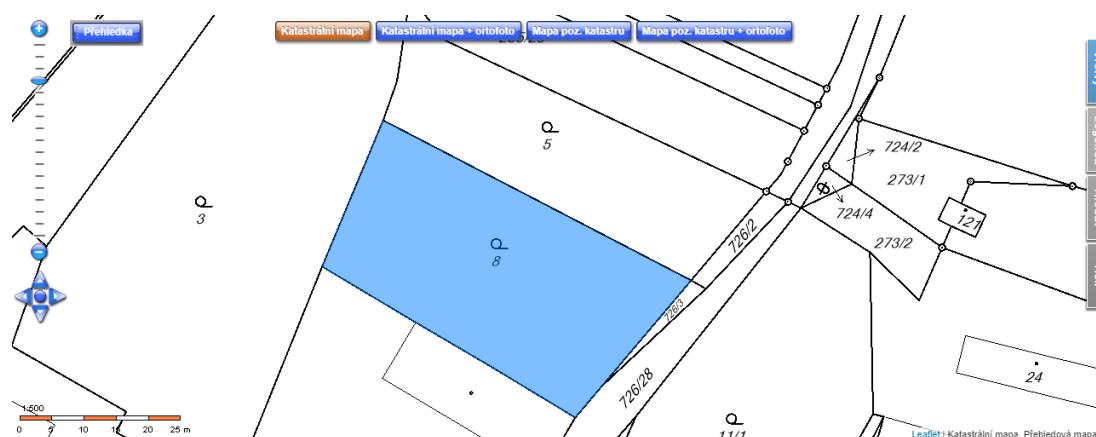
Obr. č. 3: Parcela katastru nemovitostí č. st.7/1 (zdroj: www.cuzk.cz)

Další budovou, na parcele číslo 7/1, je stodola sloužící ke skladování. Stodola je v horším stavu, před rekonstrukcí. Má celkem čtyři dřevěné vjezdy, zděnou konstrukci a sedlovou střechu. Další součástí tohoto pozemku je chlév, ve kterém

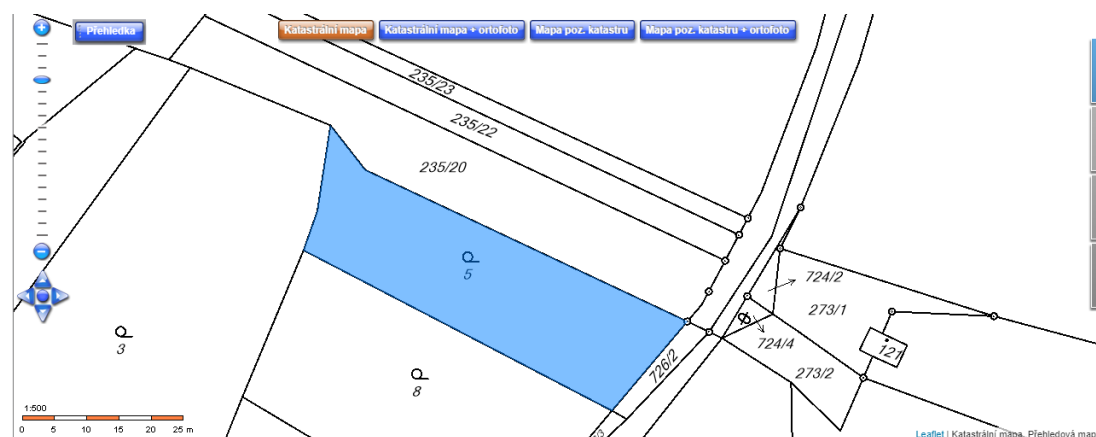


jsou ustájeni býci k výkrmu. Vedle chléva je přiléhající otevřená stodola, sloužící pro ukládání věcí. Celá tato budova má sedlovou střechu. Chlév je navíc vybaven malou umývárnu.

Za stodolou se nacházejí dvě parcely pod parcelním číslem 8 a 5. Obě parcely jsou katastru nemovitostí vedeny jako zahrady. Parcela č. 8 má výměru 1244 m² a parcela č.5 má 984 m².



Obr. č. 4: Mapa z katastru nemovitostí – parcela č.8 (Zdroj: www.cuzk.cz)



Obr. č. 5: Mapa z katastru nemovitostí – parcela č.5 (Zdroj: www.cuzk.cz)

V současné době jsou v katastru nemovitostí neshody se skutečností. V mapě jsou zaneseny budovy, které na řešeném místě již několik let nestojí. K novému vyměrování intravilánu by mělo dojít v následujícím roce.

4.3 Technické parametry

Rodinný dům:	dvoubytový
Střecha:	se sklonitou střechou
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Nadzemní podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Výška:	8,48 m
Délka:	25,65 m
Šířka:	10,25 m

Stodola

účel užití:	budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
konstrukce:	zděná
výška:	9,30 m
šířka:	15 m
délka:	30 m

Chlív:

Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Výška:	8 m
Šířka:	10 m
Délka:	21 m

Stodola (otevřená):

Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Výška:	8 m
Šířka:	10 m
Délka:	14,5 m

4.3 Ocenění cenou zjištěnou

Ocenění farmy bude provedeno za pomoci oceňovacího programu Delta-NEM.

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické a evidenční údaje jsou zpracovány pro katastrální území Voltýřov (kód k. ú. 666637). Jedná se o obec ve Středočeském kraji, která spadá pod obec Klučenice (kód obce: 540447). Jejím okresním městem je Příbram (kód okresu:

CZ020B). Počet obyvatel v řešeném území je 442 k datu 1.1.2020. Občanská vybavenost se nachází v sousední obci Klučenice, kde se nachází základní škola, pošta, obchod se smíšeným zbožím a večerka. Všechny tyto údaje jsou převzaty z Malého lexikonu obcí.

Výpočet základní ceny pozemku – p.č. 7/1

Cenová mapa stavebních pozemků není známa pro tuto lokalitu. Bude proto vypočtena podle §3 vyhlášky 188/2019 Sb. pomocí vzorce $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ uvedeného ve výstupu z programu Delta- NEM na obr. č. 6.

Základní cena stavebního pozemku podle § 3		
Název obce:	Klučenice	
Název okresu:	Příbram	
Určení ceny:	b) obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 vyhlášky	
Vzorec výpočtu:	$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	
Koeficienty úpravy základní ceny stavebních pozemků (O_i):		
Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
O_1 – Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
O_2 – Hospodářsko-správní význam obce	I. K.ú. láz. míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95
O_3 – Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
O_4 – Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
O_5 – Dopravní obslužnost obce	IV. Bez dopravní obslužnosti	0,70
O_6 – Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80
V případě, že obec lze začlenit do více kvalitativních pásem jednotlivých znaků, pro výpočet se použije nejvyšší hodnota z těchto kvalitativních pásem.		
Základní cena výchozí (ZC _v): 1 065,00 Kč/m ²		
Základní cena (ZC): 193,00 Kč/m ²		
Poznámka: Údaje pro stanovení základní ceny stavebních pozemků lze měnit v hlavním okně posudku.		

Obr. č. 6: Základní cena stavebního pozemku podle § 3 vyhlášky 188/2019 Sb. (zdroj: Delta-NEM)

Koeficient O_1 – Velikost obce

Voltýřov je obec s počtem obyvatel do 500 obyvatel. K tomuto koeficientu byla přiřazena hodnota 0,50 dle tabulky č. 1 přílohy č.2 vyhlášky 188/2019 Sb.

Koeficient O_2 – Hospodářsko správní význam obce

Bylo vybráno první pásmo znaku, tedy K.ú. láz. míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli. K tomuto koeficientu byla přiřazena hodnota 0,95 dle tabulky č.1 přílohy č.2 vyhlášky č. 188/2019 Sb.

Koeficient O_3 – Poloha obce

Vybráno bylo šesté pásmo znaku, ostatní případy. Pro tento koeficient byla přiřazena hodnota 0,80 dle tabulky č. 1 přílohy č.2 vyhlášky č. 188/2019 Sb.

Koeficient O_4 – Technická infrastruktura v obci

Bylo vybráno druhé pásmo znaku – elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn. Pro tento koeficient byla přiřazena hodnota 0,85 dle tabulky č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky 188/2019 Sb.

Koeficient O₅ – Dopravní obslužnost obce

Zde bylo vybráno čtvrté pásmo – bez dopravní obslužnosti. Pro tento koeficient byla přiřazena hodnota 0,70 podle tabulky č.1 přílohy č. 2 vyhlášky 188/2019 Sb.

Koeficient O₆ – Občanská vybavenost v obci

Bylo vybráno šesté pásmo – žádná vybavenost. Tento koeficient má přiřazenou hodnotu 0,80 podle tabulky č.1 přílohy č.2 vyhlášky 188/2019 Sb.

Základní cena výchozí - ZC_v

Základní cena výchozí byla stanovena na částku 1065,00 Kč/m².

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$ZC = 1\,065 \times 0,50 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,70 \times 0,80$$

$$ZC = 193 \text{ Kč/ m}^2$$

Základní cena stavebního pozemku je 193 Kč/m².

Seznam LV (listů vlastnictví)

Pozemek s parcelním číslem 7/1, na němž se nachází zemědělský statek, je zapsán na LV č. 47. Zahrada, nacházející se za stodolou, s p .č. 8 a p .č. 5, se taktéž nachází na LV č.47.

Ocenění rodinného domu

Rodinný dům bude oceněn podle druhu jako Rodinný dům podle vyhlášky 188/2019 Sb. Základní cena upravená se určí pomocí vzorce $ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$ dle §13 vyhlášky č. 188/2019 Sb.

Základní cena

Podle přílohy č. 11 vyhlášky č. 188/2019 Sb. je základní cena pro rodinné domy **2 358 Kč** za m³ obestavěného prostoru domu.

Výšky podlaží

Rodinný dům má dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. Výška domu včetně hřebene je 8,48 m a výška stěny je 2,60 m. Rozdílem těchto dvou čísel zjistíme výšku střešní konstrukce.

$$\text{Výška střešní konstrukce} = 8,48 - 2,60 = 5,88 \text{ m}$$

Výška podlaží

$$V2 = 2,6 + (1/2 \times 5,88)$$

$$\mathbf{V2 = 5,54 \text{ m}}$$

Výpočet obestavěného prostoru rodinného domu

Obestavěný prostor nadzemního podlaží se vypočítá vynásobením zastavěné plochy (10,25 x 25,65) a výšky podlaží.

$$OP = ZP \times \text{výška}$$

$$OP1 = (10,25 \times 25,65) \times 2,60$$

$$OP1 = 262,9 \times 2,60$$

$$\mathbf{OP1 = 683,54 \text{ m}^3}$$

$$OP2 = (10,25 \times 25,65) \times 2,40$$

$$\mathbf{OP2 = 630,96 \text{ m}^3}$$

$$OP3 = (10,25 \times 25,65) \times 1,38$$

$$\mathbf{OP3 = 362,80 \text{ m}^3}$$

$$OP = 683,54 + 630,96 + 362,80$$

$$\mathbf{OP = 1677,3 \text{ m}^3}$$

Obestavěný prostor rodinného domu činí 1677,3 m³.

Koeficient K₁ – koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

Podle přílohy č. 10 vyhlášky č.188/2019 Sb. je koeficient K₁ pro zděné konstrukce budov **0,939**.

Koeficient K₂ – koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží objektu

Koeficient K₂ se vypočítá pomocí vzorce, který je uveden ve vyhlášce č. 188/2019 Sb., kde PZP je průměrná zastavěná plocha podlaží. čísla 0,92 a 6,60 jsou konstanty.

$$K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$$

$$K_2 = 0,92 + (6,60/(10,25 \times 25,65))$$

$$K_2 = 0,92 + (6,60/262,91)$$

$$\mathbf{K_2 = 0,9451}$$

Koeficient K_3 – koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

Vzorec pro výpočet koeficientu K_3 je uveden ve vyhlášce č. 188/2019 Sb., kde je průměrná výška podlaží, 2,80 a 0,30 jsou konstanty.

$$K_3 = (2,80/v) + 0,30$$

$$K_3 = (2,80/5,54) + 0,30$$

$$K_3 = 0,8054$$

Koeficient K_4 – koeficient vybavení stavby

K výpočtu koeficientu K_4 slouží vzorec $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$, který je uveden ve vyhlášce č. 188/2019 Sb. Každý prvek vybavení má přiřazený cenový podíl v % a hodnocení, jestli se jedná o podstandard, standard, nadstandard nebo se tam daný prvek nevyskytuje. Standardní vybavení budov pro zemědělství je vypsáno v příloze č. 8 ve vyhlášce č. 188/2019 Sb.

Vybavení				
Název	%	Popis	Hodnocení	Podíl
1. Základy	4,30	běžné základní s izolací	Standard	100
2. Zdivo	24,30	s tepelnou izolační schopností klasického cihelného zdiva tl.45 cm	Standard	100
3. Stropy	9,30	panelové	Standard	100
4. Střecha	4,20	krov	Standard	100
5. Krytina	3,00	betonové	Standard	100
6. Klempířské konstrukce	0,70	parapety	Standard	100
7. Vnitřní omítky	6,40	štukové	Standard	100
8. Fasádní omítky	3,30	vápenné štukové	Standard	100
9. Vnější obklady	0,40		Není	100
10. Vnitřní obklady	2,40	koupelny, wc, kuchyně	Standard	100
11. Schody	3,90	žulové	Standard	100
12. Dveře	3,40	prosklené	Nadstandard	100
13. Okna	5,30	plastová	Nadstandard	100
14. Podlahy obytných místností	2,30	plovoucí podlaha, koberce	Nadstandard	100
15. Podlahy ostatních místností	1,40	lino, dlažba	Standard	100
16. Vytápění	4,20	kotel na tuhá paliva	Standard	100
17. Elektroinstalace	4,00	pojistky	Standard	100
18. Bleskosvod	0,50	ano	Standard	100
19. Rozvod vody	2,80	studená i teplá	Standard	100
20. Zdroj teplé vody	1,60	bojler	Standard	100
21. Instalace plynu	0,50	PB	Standard	100
22. Kanalizace	2,90	odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC	Standard	100
23. Vybavení kuchyně	0,50	plynový sporák	Standard	100
24. Vnitřní vybavení	5,00	sprchový kout, umyvadlo, vana	Standard	100
25. Záchod	0,40	standartní splacovací	Standard	100
26. Ostatní	3,00		Standard	100

Obr. č. 7: Výstup z Delta-NEM vybavení rodinného domu (zdroj: Delta-NEM)

Neomezená hodnota koeficientu K_4 činí **1,0554**.

Koeficient K_5 – koeficienty polohy

Podle tabulky č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky č. 188/2019 Sb., bylo vybráno šesté pásmo – ostatní případy, které má hodnotu **0,80**.

Koeficient K_i – koeficient změny cen staveb

Dle přílohy č. 41 vyhlášky č. 188/2019 Sb. má koeficient K_i pro budovy dvoubytové hodnotu **2,250**.

Výpočet základní jednotkové ceny upravené:

Dle vyhlášky č. 188/2019 Sb. se základní jednotková cena upravená vypočítá podle vzorce:

$$ZJCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZJCU = 2\,358 \times 0,939 \times 0,9451 \times 0,8054 \times 1,0554 \times 0,80 \times 2,250$$

$$ZJCU = \mathbf{3\,201,76\,Kč/m^3}$$

Výpočet základní ceny upravené:

Základní cenu upravenou vypočteme pomocí vzorce, který je uveden ve vyhlášce č. 188/2019 Sb.:

$$ZCU = ZJCU \times \text{celkový obestavěný prostor stavby}$$

$$ZCU = 3\,201,76 \times 1677,3$$

$$ZCU = \mathbf{5\,370\,312,05\,Kč}$$

Opotřebení stavby

Stáří rodinného domu je 50 let. Byla postavena a vybavena v roce 1970. V roce 1990 pak byla provedena rekonstrukce. Opotřebení této budovy bude vyjádřeno lineární metodou. Její předpokládaná další životnost bude cca 50 let.

Výpočet opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby bude proveden dle vzorce $O = (S/Z) \times 100$, kde S vyjadřuje stáří věci v letech a Z předpokládanou celkovou životnost v letech.

$$O = (S/Z) \times 100$$

$$O = (50/50+50) \times 100$$

$$O = (50/100) \times 100$$

$$\mathbf{O = 50\%}$$

Výpočet odpočtu opotřebení

$$5\,370\,312,05 \times 50\% = 2\,685\,156,03\,Kč$$

Opotřebení stavby činí 50% což představuje **2 685 156, 03 Kč**. Cena objektu po odečtení opotřebení je **2 685 156,02 Kč**.

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Pro tento výpočet použijeme vzorec $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - (o/100))$, uvedený ve vyhlášce č. 188/2019 Sb., kde CS_N je cena stavby v Kč vypočtena nákladovým způsobem, ZCU je základní cena upravená v Kč za měrnou jednotkou, P_{mj} je počet měrných jednotek stavby v m^3 , 1 a 100 jsou konstanty, o je opotřebení v %.

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - (o/100))$$

$$CS_N = 2\,358 \times 1677,3 \times (1 - 50/100)$$

$$CS_N = 3\,955\,073,4 \times 0,5$$

$$CS_N = 1\,977\,536,7 \text{ Kč}$$

Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi

Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi spočívá v přiřazení pásma znaku k jednotlivým názvům znaku. Každé pásmo má svoji číselnou hodnotu, a všechny tyto hodnoty se následně sčítají a výsledkem je pak index trhu.

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2. Vlastnické vztahy	V. Nezast. pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	III. Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích*	0,02
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	II. Bez vlivu	0,00
5. Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
6. Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7. Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8. Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9. Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

(pásma označená * musí být zdůvodněna)

stavba je součástí pozemku

Znaky č. 7 až 9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, a u jednotky, pokud se
– stavba nebo jednotka oceňuje nákladovým způsobem, nebo
– stavba nebo jednotka oceňuje porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenovaná
v tabulce č. 1 s určenými základními cenami dle přílohy pro příslušný druh oceňované stavby nebo jednotky;
v ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1.

Pozn: podle dopisu MF z října 2017 se mají znaky č. 7 až 9 posuzovat také pro pozemky v případě, že jsou součástí jednotky (což prý vyplývá z obč. zákoníku §1160 odst. 2).

Index trhu (It): 1,020

Obr. č. 8 : Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi (zdroj: Delta-NEM)

Jak můžeme vidět na obr. č. 8, tak index trhu s nemovitostmi vyšel **1,020**.

Výpočet indexu polohy

V první řadě je potřeba vybrat druh hlavní stavby, v tomto případě stavba pro zemědělství. K jednotlivým znakům přiřazujeme pásmo znaku. Každé pásmo má jinou číselnou hodnotu.

Druh hlavní stavby: Zemědělství (v jednotném funkčním celku)		
Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce**,**	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)*	II. Přejezd po zpevněné komunikaci	0,00
5. Parkovací možnosti*	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,01
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené***	II. Bez dalších vlivů	0,00

Začlenění do kvalitativního pásma se posuzuje pro všechny pozemky v jednotném funkčním celku.

* U liniových staveb a staveb rybníků a malých vodních nádrží se tento znak neposuzuje (jeho hodnota je nulová).

** U pozemků s povrchovou těžbou se posuzuje vybavenost obce, jejíž základní cena byla pro ocenění použita.

*** Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použití výše jeho hodnoty.

Hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků přísluší budovám typu N, O, Z z přílohy č. 8 nebo halám typu K, L, M z přílohy č. 9.

Index polohy (I_p): 0,306

Obr. č. 9: Výpočet indexu polohy (zdroj: Delta-NEM)

Po sečtení přiřazených hodnot ke znakům je index polohy **0,306**.

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu podle polohy a trhu

Tento koeficient vypočteme za pomoc vzorce $pp = I_T \times I_p$, který je uveden ve vyhlášce č. 188/2019 Sb.

$$pp = I_T \times I_p$$

$$pp = 1,020 \times 0,306$$

$$pp = \mathbf{0,312}$$

Výpočet ceny stavby

Cenu stavby vypočítáme pomocí vzorce $CS = CS_N \times pp$, který je uveden ve vyhlášce č. 188/2019 Sb.

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 1\,977\,536,7 \times 0,312$$

$$CS = \mathbf{616\,991,45\,Kč}$$

Rodinný dům byl oceněn na částku 616 991,45 Kč.

Ocenění stodoly

Stodola bude oceněna podle druhu jako Hala, jejíž účel užití je budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů). Konstrukce této budovy je zděná.

Základní cena

Podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 188/2019 Sb. je základní cena pro haly pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů) **1 468 Kč** za m³ obestavěného prostoru stodoly.

Výpočet výšky podlaží

Stodola je jednopodlažní objekt. Výška tohoto objektu i s hřebenem střechy je 9,30 m a výška stěny činí 4,15 m. Rozdílem těchto čísel získáme výšku střešní konstrukce.

Výška střešní konstrukce:

$$V_1 = 9,30 - 4,15$$

$$V_1 = 5,15 \text{ m}$$

Výška jednopodlažního objektu:

Výšku jednopodlažního objektu zjistíme tak, že k výšce stěny přičteme jednu polovinu výšky střešní konstrukce.

$$V_2 = 4,15 + (1/2 \times 5,15)$$

$$\mathbf{V_2 = 6,725 \text{ m}}$$

Výška podlaží činí 6,725 m.

Výpočet obestavěného prostoru stodoly

Obestavěný prostor nadzemního podlaží vypočteme vynásobením zastavěné plochy (30 x 15) a výšky podlaží.

$$OP = ZP \times \text{výška}$$

$$OP = (30 \times 15) \times 6,725$$

$$\mathbf{OP = 3\ 026,25 \text{ m}^3}$$

Obestavěný prostor stodoly činí 3 026,25 m³.

Koeficient K₁ – koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

Podle přílohy č. 10 vyhlášky 188/2019 Sb. je koeficient K₁ pro zděné konstrukce budov **0,939**.

Koeficient K₂ – koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží objektu

Koeficient K₂ se vypočítá pomocí vzorce, který je uveden ve vyhlášce č. 118/2019 Sb., kde PZP je průměrná zastavěná plocha podlaží. Čísla 0,92 a 6,60 jsou konstanty.

$$K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$$

$$K_2 = 0,92 + (6,60/(30 \times 15))$$

$$K_2 = 0,92 + (6,60/450)$$

$$K_2 = 0,9346$$

Koeficient K_3 – koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

Vzorec pro výpočet koeficientu K_3 je uveden ve vyhlášce č.188/2019 Sb., kde je průměrná výška podlaží, 2,80 a 0,30 jsou konstanty.

$$K_3 = (2,80/v) + 0,30$$

$$K_3 = (2,80/6,725) + 0,30$$

$$K_3 = 0,7164$$

Koeficient K_4 – koeficient vybavení stavby

Vybavení				
Název	%	Popis	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací	12,30	betonové	Standard	100
2. Svislé nosné konstrukce	29,80	zděné	Standard	100
3. Stropy	9,10		Není	100
4. Krov, střecha	11,20	dřevěný, střecha sklonitá	Standard	100
5. Krytiny střech	2,80	vlnité desky, pálené	Standard	100
6. Klempířské konstrukce	0,70	svody	Standard	100
7. Úprava vnitřních povrchů	6,00	omítky	Standard	100
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	omítka	Standard	100
9. Vnitřní obklady	0,00			
10. Schody	0,70		Není	100
11. Dveře	2,10		Není	100
12. Vrata	2,40	dřevěné	Standard	100
13. Okna	4,40		Není	100
14. Povrchy podlah	4,90		Není	100
15. Vytápění	0,00			
16. Elektroinstalace	4,80		Není	100
17. Bleskosvod	0,40	ano	Standard	100
18. Vnitřní vodovod	0,00			
19. Vnitřní kanalizace	0,00			
20. Vnitřní plynovod	0,00			
21. Ohřev vody	0,00			
22. Vybavení kuchyní	0,00			
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00			
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00			
25. Ostatní	5,20		Standard	100
26.				

Neomezená hodnota koeficientu K_4 : 0,7400

Obr. č. 10: Výstup z Delta-NEM: výpočet koeficientu K_4 (zdroj: Delta-NEM)

Neomezená hodnota koeficientu K_4 činí 0,7400.

Koeficient K_5 – koeficienty polohy

Podle tabulky č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky č. 188/2019 Sb., bylo vybráno šesté pásmo – ostatní případy, které má hodnotu **0,80**.

Koeficient K_i – koeficient změny cen staveb

Dle přílohy č. 41 vyhlášky č. 188/2019 Sb. má koeficient K_i pro budovy zemědělství hodnotu **2,243**.

Výpočet základní jednotkové ceny upravené:

Dle vyhlášky č. 188/2019 Sb. se Základní jednotková cena upravená vypočítá podle vzorce:

$$ZJCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZJCU = 1\,468 \times 0,939 \times 0,9346 \times 0,7164 \times 0,7400 \times 0,80 \times 2,243$$

$$ZJCU = \mathbf{1\,225,53\ K\check{c}/m^3}$$

Výpočet základní ceny upravené:

Základní cenu upravenou vypočteme pomocí vzorce, který je uveden ve vyhlášce č. 188/2019 Sb.:

$$ZCU = ZJCU \times \text{celkový obestavěný prostor stavby}$$

$$ZCU = 1\,225,53 \times 3\,026,35$$

$$ZCU = \mathbf{3\,708\,882,72\ K\check{c}}$$

Opotřebení stavby

Stáří stodoly je 80 let. Byla postavena a vybavena v roce 1940. Opotřebení této budovy bude vyjádřeno lineární metodou. Její předpokládaná další životnost bude cca 30 let.

Výpočet opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby bude proveden dle vzorce $O = (S/Z) \times 100$, kde S vyjadřuje stáří věci v letech a Z předpokládanou celkovou životnost v letech.

$$O = (S/Z) \times 100$$

$$O = (80/80+30) \times 100$$

$$O = (80/110) \times 100$$

$$\mathbf{O = 72,73\%}$$

Výpočet odpočtu opotřebení

$$3\,708\,882,72 \cdot 72,73\% = 2\,697\,470,4 \text{ Kč}$$

Opotřebení stavby činí 72,73% což představuje **2 697 470,4 Kč**. Po odečtení je cena **1 011 412,32 Kč**

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Pro tento výpočet použijeme vzorec $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - (o/100))$, uvedený ve vyhlášce č. 188/2019 Sb., kde CS_N je cena stavby v Kč vypočtena nákladovým způsobem, ZCU je základní cena upravená v Kč za měrnou jednotkou, P_{mj} je počet měrných jednotek stavby v m^3 , 1 a 100 jsou konstanty, o je opotřebení v %.

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - (o/100))$$

$$CS_N = 1\,468 \times 3\,026,35 \times (1 - 72,73/100)$$

$$CS_N = 4\,442\,681,8 \times 0,2727$$

$$CS_N = \mathbf{1\,211\,519,33 \text{ Kč}}$$

Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi

Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi byl již vypočítán na obr. č 8. Jeho hodnota vyšla **1,020**.

Výpočet indexu polohy

Výpočet indexu polohy můžeme vidět na obr. č.9. Po sečtení přiřazených hodnot ke znakům je index polohy **0,306**.

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu podle polohy a trhu

Tento koeficient vypočteme za pomoc vzorce $pp = I_T \times I_p$, který je uveden ve vyhlášce č. 188/2019 Sb.

$$pp = I_T \times I_p$$

$$pp = 1,020 \times 0,306$$

$$pp = \mathbf{0,312}$$

Výpočet ceny stavby

Cenu stavby vypočítáme pomocí vzorce $CS = CS_N \times pp$, který je uveden ve vyhlášce č. 188/2019 Sb.

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 1\,211\,519,33 \times 0,312$$

$$CS = \mathbf{377\,994,03\,Kč}$$

Stodola byla oceněna na částku 377 994,03 Kč.

Ocenění chléva

Chlív bude oceňován jako vedlejší stavba, která je zděná a tloušťka zdí je nad 15 cm. Je nepodsklepená a má podkroví.

Základní cena

Podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 188/2019 Sb. je základní cena pro budovy zemědělství (živočišná produkce) **1930 Kč/ m³** obestavěného prostoru chléva.

Výpočet výšky podlaží

Chlív má 1 NP a podkroví. Výška této budovy včetně hřebene střechy je 8 m a výška stěny je 5 m.

Výška střešní konstrukce:

$$V_1 = 8 - 5$$

$$V_1 = 3 \text{ m}$$

Výška objektu

$$V_2 = 5 + (1/2 \times 3)$$

$$V_2 = \mathbf{6,5 \text{ m}}$$

Výška podlaží je 6,5 m.

Výpočet obestavěného prostoru chléva

$$OP = ZP \times \text{výška}$$

$$OP = (10 \times 21) \times 6,5$$

$$OP = \mathbf{1\,365 \text{ m}^3}$$

Obestavěný prostor chléva je 1 365 m³.

Koeficient K₁ – koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

Podle přílohy č. 10 vyhlášky 188/2019 Sb. je koeficient K₁ pro zděné konstrukce budov **0,939**

Koeficient K_2 – koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu

$$K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$$

$$K_2 = 0,92 + (6,60/(10 \times 21))$$

$$K_2 = \mathbf{0,9514}$$

Koeficient K_3 – koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

$$K_3 = (2,80/v) + 0,30$$

$$K_3 = (2,80/6,5) + 0,30$$

$$K_3 = \mathbf{0,7308}$$

Koeficient K_4 – koeficient vybavení stavby

Vybavení						
Název	%	Popis		Hodnocení	Podíl	
1. Základy	6,20	základové pásy a patky	--	Standard	100	
2. Obvodové stěny	30,40	zdivné	--	Standard	100	
3. Stropy	19,30	dřevěné	--	Standard	100	
4. Krov	10,80	dřevěný krov	--	Standard	100	
5. Krytina	6,90	Betonové	--	Standard	100	
6. Klempířské práce	1,90	okapy, svody	--	Standard	100	
7. Úprava povrchů	4,90	omítky	--	Standard	100	
8. Schodiště	3,80		--	Není	100	
9. Dveře	3,10	dřevěné	--	Podstandard	100	
10. Okna	1,00	jednoduchá	--	Standard	100	
11. Podlahy	6,80	betonové	--	Standard	100	
12. Elektroinstalace	4,90	světelná	--	Standard	100	
13.						

Neomezená hodnota koeficientu K_4 :

Obr. č. 11: Výpočet koeficientu K_4 pro budovu chléva (zdroj: Delta-NEM)

Hodnota koeficientu K_4 činí **0,9833**.

Koeficient K_5 – koeficient polohy

Podle tabulky č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky č. 188/2019 Sb., bylo vybráno šesté pásmo – ostatní případy, které má hodnotu **0,80**.

Koeficient K_i – koeficient změny cen staveb

Dle přílohy č. 41 vyhlášky č. 188/2019 Sb. má koeficient K_i pro budovy zemědělství hodnotu **2,243**.

Výpočet základní jednotkové ceny upravené:

$$ZJCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZJCU = 1\,930 \times 0,939 \times 0,9514 \times 0,7308 \times 0,9833 \times 0,80 \times 2,243$$

$$ZJCU = \mathbf{2\,223,26\,Kč/m^3}$$

Výpočet základní ceny upravené

$$ZCU = ZJCU \times \text{celkový obestavěný prostor stavby}$$

$$ZCU = 2\,223,26 \times 1\,365$$

$$\mathbf{ZCU = 3\,034\,749,9\,Kč}$$

Opotřebení stavby

Stáří chléva je 74 let. Stavba byla kompletně postavena a vybavena v roce 1946. Opotřebení bude vyjádřeno lineární metodou. Další předpokládaná životnost bude cca 30 let.

Výpočet opotřebení stavby

$$O = (S/Z) \times 100$$

$$O = (74/74+30) \times 100$$

$$O = (74/104) \times 100$$

$$\mathbf{O = 71,15\%}$$

Výpočet odpočtu opotřebení

$$3\,034\,749,9 \times 71,15\% = 2\,159\,224,55\,Kč$$

Opotřebení stavby je 71,15%, což představuje **2 159 224,55 Kč**. Cena po odečtení je **875 525,35 Kč**.

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - (o/100))$$

$$CS_N = 2\,223,26 \times 1\,365 \times (1 - (71,15/100))$$

$$CS_N = 3\,034\,749,9 \times 0,2885$$

$$\mathbf{CS_N = 875\,525,35\,Kč}$$

Cena objektu po odečtení je **875 525,35 Kč**.

Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi

Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi můžeme vidět na obr. č. 8. Jeho hodnota je **1,020**.

Výpočet indexu polohy

Výpočet indexu polohy je zobrazen na obr. č. 9. Jeho hodnota činí **0,306**.

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

$$pp = I_T \times I_p$$

$$pp = 1,020 \times 0,306$$

$$pp = \mathbf{0,312}$$

Výpočet ceny stavby

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 875\,525,35 \times 0,312$$

$$CS = \mathbf{273\,163,91\,Kč}$$

Budova chléva byla oceněna na částku 273 163,91 Kč.

Ocenění otevřené stodoly

Otevřená stodola je oceňována jako vedlejší stavba, jejíž svislá nosná konstrukce je zděná s tloušťkou nad 15 cm.

Základní cena

Podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 188/2019 Sb. je základní cena pro budovy pro skladování a manipulaci **1599 Kč/ m³** obestavěného prostoru otevřené stodoly.

Výpočet výšky podlaží

Chlív má 1 NP a podkroví. Výška této budovy včetně hřebene střechy je 8 m a výška stěny je 5,9 m.

Výška střešní konstrukce:

$$V_1 = 8 - 5,9$$

$$V_1 = 2,1 \text{ m}$$

Výška objektu

$$V_2 = 5,9 + (1/2 \times 2,1)$$

$$V_2 = \mathbf{6,95 \text{ m}}$$

Výška podlaží je 6,95 m.

Výpočet obestavěného prostoru otevřené stodoly

$$OP = ZP \times \text{výška}$$

$$OP = (14,7 \times 10) \times 6,95$$

$$OP = 1\,021,65 \text{ m}^3$$

Obestavěný prostor chléva je 1 021,65 m³.

Koeficient K₁ – koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

Podle přílohy č. 10 vyhlášky 188/2019 Sb. je koeficient K₁ pro zděné konstrukce budov **0,939**

Koeficient K₂ – koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu

$$K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$$

$$K_2 = 0,92 + (6,60/(14,7 \times 10))$$

$$K_2 = 0,9649$$

Koeficient K₃ – koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

$$K_3 = (2,80/v) + 0,30$$

$$K_3 = (2,80/6,95) + 0,30$$

$$K_3 = 0,7029$$

Koeficient K_4 – koeficient vybavení stavby

Vybavení						
Název	%	Popis		Hodnocení	Podíl	
1. Základy	7,10	základové patky	--	Standard	100	
2. Obvodové stěny	31,80	zděné	--	Standard	100	
3. Stropy	19,80		--	Není	100	
4. Krov	7,30	neumožňující podkroví	--	Standard	100	
5. Krytina	8,10	pálené	--	Standard	100	
6. Klempířské práce	1,70	okapy, svody	--	Standard	100	
7. Úprava povrchů	6,10	omítky	--	Standard	100	
8. Schodiště	0,00					
9. Dveře	3,00		--	Není	100	
10. Okna	1,10		--	Není	100	
11. Podlahy	8,20		--	Není	100	
12. Elektroinstalace	5,80		--	Není	100	
13.						

Neomezená hodnota koeficientu K_4 : 0,6210

Obr. č. 12: Výpočet koeficientu K_4 pro otevřenou stodolu (zdroj: Delta-NEM)

Hodnota koeficientu K_4 činí **0,6210**.

Koeficient K_5 – koeficient polohy

Podle tabulky č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky č. 188/2019 Sb., bylo vybráno šesté pásmo – ostatní případy, které má hodnotu **0,80**.

Koeficient K_i – koeficient změny cen staveb

Dle přílohy č. 41 vyhlášky č. 188/2019 Sb. má koeficient K_i pro budovy zemědělství hodnotu **2,243**.

Výpočet základní jednotkové ceny upravené:

$$ZJCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZJCU = 1\,930 \times 0,939 \times 0,9649 \times 0,7029 \times 0,6210 \times 0,80 \times 2,243$$

$$ZJCU = \mathbf{1\,370,09 \text{ Kč/m}^3}$$

Výpočet základní ceny upravené

$$ZCU = ZJCU \times \text{celkový obestavěný prostor stavby}$$

$$ZCU = 1\,370,09 \times 1\,021,65$$

$$ZCU = \mathbf{1\,399\,752,45 \text{ Kč}}$$

Opotřebení stavby

Stáří otevřené stodoly je 80 let. Stavba byla kompletně postavena a vybavena v roce 1940. Opotřebení bude vyjádřeno lineární metodou. Další předpokládaná životnost bude cca 35 let.

Výpočet opotřebení stavby

$$O = (S/Z) \times 100$$

$$O = (80/80+35) \times 100$$

$$O = (80/115) \times 100$$

$$\mathbf{O = 69,57\%}$$

Výpočet odpočtu opotřebení

$$1\,399\,752,45 \times 69,57\% = 973\,807,78 \text{ Kč}$$

Opotřebení stavby je 69,57%, což představuje **973 807,78 Kč**. Po odečtení je cena 425 944,67 Kč.

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - (o/100))$$

$$CS_N = 1\,599 \times 1\,021,65 \times (1 - 69,57/100)$$

$$CS_N = 1\,633\,618,35 \times 0,3043$$

$$\mathbf{CS_N = 497\,110,06 \text{ Kč}}$$

Cena objektu po odečtení je **497 110,06 Kč**.

Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi

Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi můžeme vidět na obr. č. 8. Jeho hodnota je **1,020**.

Výpočet indexu polohy

Výpočet indexu polohy je zobrazen na obr. č. 9. Jeho hodnota činí **0,306**.

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

$$pp = I_T \times I_p$$

$$pp = 1,020 \times 0,306$$

$$\mathbf{pp = 0,312}$$

Výpočet ceny stavby

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 497\,110,06 \times 0,312$$

$$CS = 155\,098,34 \text{ Kč}$$

Budova otevřené stodoly byla oceněna na částku 155 098,34 Kč.

Ocenění pozemku

Pozemek p. č. 7/1

Pozemek p. č. 7/1, jehož plocha je **2 438 m²**, bude oceňován jako stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří.

Základní cena upravená stavebního pozemku se podle §4 odstavce č. 1 vyhlášky č. 188/2019 Sb. vypočítá dle vzorce $ZCU = ZC \times I$.

$$I = I_T \times I_o \times I_p$$

$$I = 1,20 \times 1 \times 0,889$$

$$I = 0,889$$

Index cenového porovnání (I) je **0,907**.

Základní cena

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 193 \times 0,907$$

$$ZCU = 175,051 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet ceny zjištěné stavebního pozemku

Zjištěná cena stavebního pozemku se vypočítá vynásobením výměry pozemku základní cenou upravenou stavebního pozemku.

$$\text{Cena pozemku} = \text{výměra pozemku v m}^2 \times ZCU \text{ v Kč/m}^2$$

$$\text{Cena pozemku} = 2\,438 \times 175,051$$

$$\text{Cena pozemku} = 426\,774,338 \text{ Kč}$$

Pozemek p.č. 7/1 byl oceněn na částku 426 774, 338 Kč.

Pozemek p.č.8

Výměra tohoto pozemku činí výměru **1244 m²**, a bude oceňován jako Stavební pozemek dle § 4 odst. 1.

Základní cena

Základní cena upravená stavebního pozemku se podle §4 odstavce č. 1 vyhlášky č. 188/2019 Sb. vypočítá dle vzorce $ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,50$.

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,50$$

$$ZCU = 175,051 \text{Kč/m}^2$$

Výpočet ceny zjištěné stavebního pozemku

Zjištěná cena stavebního pozemku se vypočítá vynásobením výměry pozemku základní cenou upravenou stavebního pozemku.

$$\text{Cena pozemku} = \text{výměra pozemku v m}^2 \times ZCU \text{ v Kč/m}^2$$

$$\text{Cena pozemku} = 1\,244 \times 175,051 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena pozemku} = 217\,763,44 \text{ Kč}$$

Cena pozemku p. č. 8 činí 217 763,44 Kč.

Pozemek č. 5

Pozemek p. č. 5, jehož výměra je **984 m²**, bude oceňován jako stavební pozemek dle §9 odst.4 a).

Základní cena

Základní cena upravená stavebního pozemku se podle §4 odstavce č. 1 vyhlášky č. 188/2019 Sb. vypočítá dle vzorce $ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,50$.

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,50$$

$$ZCU = 175,051 \text{Kč/m}^2$$

Výpočet ceny zjištěné stavebního pozemku

Zjištěná cena stavebního pozemku se vypočítá vynásobením výměry pozemku základní cenou upravenou stavebního pozemku.

$$\text{Cena pozemku} = \text{výměra pozemku v m}^2 \times ZCU \text{ v Kč/m}^2$$

$$\text{Cena pozemku} = 984 \times 175,051 \text{Kč}$$

$$\text{Cena pozemku} = 172\,250,18 \text{ Kč}$$

Pozemek p. č. 5 byl oceněn na částku 172 250,18 Kč.

Ocenění oplocení

Zemědělská farma je ohrazena plotem z ocelových plotových rámu a ocelových sloupků. Plot bude oceněn jako venkovní úprava dle vyhlášky 188/2019 Sb.

Typ úpravy

Jako typ úpravy byla vybrána možnost 13.2 Plot z ocel. plotových rámu na ocel. Sloupky do betonových patek.

Kód klasifikace

Kód klasifikace CZ-CC byl zvolen 242091 n Oplocení samostatné j.n.

Výpočet základní jednotkové ceny

Základní jednotková cena za 1 m² pohledové plochy je 450 Kč dle přílohy č. 17 vyhlášky č.188/2019 Sb. Délka plotu kolem farmy je celkem 610 m a výška ocelových sloupků je 1,5 m.

Polohový koeficient

Koeficient K₅ má podle přílohy č. 20 vyhlášky č.188/2019 Sb. pro obce do 500 obyvatel je **0,80**.

Koeficient změny cen staveb K_i

Dle přílohy č. 41 vyhlášky č. 188/2019 Sb. má koeficient K_i pro budovy zemědělství hodnotu **2,437**.

Výpočet základní ceny

Základní cenu vypočítáme vynásobením počtu měrných jednotek pohledové plochy základní jednotkovou cenou za 1 m² pohledové plochy uvedené v příloze č. 17 vyhlášky 188/2019 Sb.

$$ZC = 610 \times 1,5 \times 450$$

$$ZC = 411\ 750 \text{ Kč}$$

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Cenu stavby zjistíme výpočtem podle vzorce $CS_N = ZC \times K_5 \times K_i$, který je uveden v §18 vyhlášky č. 188/2019 Sb.

$$CS_N = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$CS_N = 411\ 750 \times 0,80 \times 2,437$$

$$CS_N = 802\ 747,8 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení stavby

Stáří oplocení u farmy je 15 let. Konstrukce byla postavena v roce 2005. Opotřebení bude vyjádřeno lineární metodou.

Předpokládaná další životnost bude cca 10 let. Delta-NEM uvádí předpokládanou životnost tohoto typu plotu 20 -30 let. Celková životnost plotu se odhaduje na 25 let.

Výpočet bude proveden podle vzorce $O = (S/Z) \times 100$, kde S vyjadřuje stáří věci v letech a Z předpokládanou celkovou životnost v letech.

$$O = (S/Z) \times 100$$

$$O = (15/15+10) \times 100$$

$$O = 60\%$$

Výpočet odpočtu opotřebení

$$802\,747,8 \times 60\% = 481\,648,68 \text{ Kč}$$

Opotřebení stavby je 60% což činí **481 648,68 Kč**. Vypočtená cena stavby 802 747,8 byla snížena o 481 648,68 Kč. Cena po odečtení opotřebení je **321 099,12 Kč**.

Výpočet indexu trhu a polohy

Indexy trhu a polohy jsou již vypočítány. Index trhu má 1,020 a index polohy 0,306.

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

K výpočtu tohoto koeficientu bude použit vzorec $pp = I_T \times I_P$, který je uveden ve vyhlášce 188/2019 Sb.

$$pp = I_T \times I_P$$

$$pp = 1,020 \times 0,306$$

$$pp = 0,312$$

Výpočet ceny stavby

Výpočet bude proveden pomocí vzorce $CS = CS_N \times pp$, který je uveden ve vyhlášce č. 188/2019 Sb.

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 321\,099,12 \times 0,312$$

$$CS = 100\,182,93 \text{ Kč}$$

Oplocení z ocelových plotových rámu a ocelových sloupků bylo oceněno na 100 182,93 Kč.

Ocenění vrat

Pro vjezd těžké techniky a osobních automobilů slouží ocelová vrata. Vrata budou oceněna jako venkovní úprava dle vyhlášky 188/2019 Sb.

Typ úpravy

Jako typ úpravy byla vybrána možnost 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků.

Kód klasifikace

Kód klasifikace CZ-CC byl zvolen 242091 Oplocení samostatné j.n.

Výpočet základní jednotkové ceny

Základní jednotková cena za 1 ks je 3420 Kč.

Polohový koeficient

Koeficient K₅ má podle přílohy č. 20 vyhlášky č.188/2019 Sb. pro obce do 500 obyvatel je **0,80**.

Koeficient změny cen staveb K_i

Dle přílohy č. 41 vyhlášky č. 188/2019 Sb. má koeficient K_i pro budovy zemědělství hodnotu **2,437**.

Výpočet základní ceny

Základní cenu vypočítáme vynásobením počtu měrných jednotek pohledové plochy základní jednotkovou cenou za 1 m² pohledové plochy uvedené ve vyhlášce 188/2019 Sb.

$$ZC = 1 \times 2,30 \times 3420$$

$$ZC = 7\ 866\ \text{Kč}$$

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Cenu stavby zjistíme výpočtem podle vzorce $CS_N = ZC \times K_5 \times K_i$, který je uveden v §18 vyhlášky č. 188/2019 Sb.

$$CS_N = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$CS_N = 7\ 866 \times 0,80 \times 2,437$$

$$CS_N = 15\ 335,55\ \text{Kč}$$

Výpočet opotřebení stavby

Stáří vrat je 15 let. Konstrukce byla postavena v roce 2005. Opotřebení bude vyjádřeno lineární metodou.

Předpokládaná další životnost bude cca 10 let. Delta–NEM uvádí předpokládanou životnost tohoto typu vrat 10 – 30 let. Celková životnost vrat se odhaduje na 25 let.

Výpočet bude proveden podle vzorce $O = (S/Z) \times 100$, kde S vyjadřuje stáří věci v letech a Z předpokládanou celkovou životnost v letech.

$$O = (S/Z) \times 100$$

$$O = (15/15+10) \times 100$$

$$O = 60\%$$

Výpočet odpočtu opotřebení

$$15\,335,55 \times 60\% = 9\,201,33\text{Kč}$$

Opotřebení stavby je 60% což činí **9 201,33 Kč**. Vypočtená cena stavby 15 335,55 Kč byla snížena o 9 201,33 Kč. Cena po odečtení opotřebení je **6 134,22 Kč**.

Výpočet indexu trhu a polohy

Indexy trhu a polohy jsou již vypočítány. Index trhu má 1,020 a index polohy 0,306.

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

K výpočtu tohoto koeficientu bude použit vzorec $pp = I_T \times I_P$, který je uveden ve vyhlášce 188/2019 Sb.

$$pp = I_T \times I_P$$

$$pp = 1,020 \times 0,306$$

$$pp = 0,312$$

Výpočet ceny stavby

Výpočet bude proveden pomocí vzorce $CS = CS_N \times pp$, který je uveden ve vyhlášce č. 188/2019 Sb.

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 6\,134,22 \times 0,312$$

$$CS = 1\,913,89\text{Kč}$$

Ocelová vrata s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků byla oceněna na 1 913,89 Kč.

Ocenění vrátek

Vstup na pozemek umožňují vrátka z ocelových profilů. Vrátko budou oceněna jako venkovní úprava dle vyhlášky 188/2019 Sb.

Typ úpravy

Jako typ úpravy byla vybrána možnost 14.3.2 Vrátko z ocelových profilů – kovářské provedení.

Kód klasifikace

Kód klasifikace CZ-CC byl zvolen 242091 n Oplocení samostatné j.n.

Výpočet základní jednotkové ceny

Základní jednotková cena za 1 m² pohledové plochy je 3200 Kč.

Polohový koeficient

Koeficient K₅ má podle přílohy č. 20 vyhlášky č.188/2019 Sb. pro obce do 500 obyvatel je **0,80**.

Koeficient změny cen staveb K_i

Dle přílohy č. 41 vyhlášky č. 188/2019 Sb. má koeficient K_i pro budovy zemědělství hodnotu **2,437**.

Výpočet základní ceny

Základní cenu vypočítáme vynásobením počtu měrných jednotek pohledové plochy základní jednotkovou cenou za 1 m² pohledové plochy uvedené ve vyhlášce 188/2019 Sb.

$$ZC = 1 \times 1,5 \times 3200$$

$$ZC = 4\ 800\ \text{Kč}$$

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Cenu stavby zjistíme výpočtem podle vzorce $CS_N = ZC \times K_5 \times K_i$, který je uveden v §18 vyhlášky č. 188/2019 Sb.

$$CS_N = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$CS_N = 4\ 800 \times 0,80 \times 2,437$$

$$CS_N = 9\ 358,08\ \text{Kč}$$

Výpočet opotřebení stavby

Stáří vrátek je 15 let. Konstrukce byla postavena v roce 2005. Opotřebení bude vyjádřeno lineární metodou.

Předpokládaná další životnost bude cca 20 let. Delta–NEM uvádí předpokládanou životnost tohoto typu vrátek 30 – 40 let. Celková životnost vrátek se odhaduje na 35 let.

Výpočet bude proveden podle vzorce $O = (S/Z) \times 100$, kde S vyjadřuje stáří věci v letech a Z předpokládanou celkovou životnost v letech.

$$O = (S/Z) \times 100$$

$$O = (15/15+20) \times 100$$

$$O = 42,86\%$$

Výpočet odpočtu opotřebení

$$9\,358,08 \times 42,86\% = 4\,010,87 \text{ Kč}$$

Opotřebení stavby je 42,86% což činí **4 010,87 Kč**. Vypočtená cena stavby 9 358,08 Kč byla snížena o 4 010,87 Kč. Cena po odečtení opotřebení je **5 347,21 Kč**.

Výpočet indexu trhu a polohy

Indexy trhu a polohy jsou již vypočítány. Index trhu má 1,020 a index polohy 0,306.

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

K výpočtu tohoto koeficientu bude použit vzorec $pp = I_T \times I_P$, který je uveden ve vyhlášce 188/2019 Sb.

$$pp = I_T \times I_P$$

$$pp = 1,020 \times 0,306$$

$$pp = 0,312$$

Výpočet ceny stavby

Výpočet bude proveden pomocí vzorce $CS = CS_N \times pp$, který je uveden ve vyhlášce č. 188/2019 Sb.

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 5\,347,21 \times 0,312$$

$$CS = 1\,668,33 \text{ Kč}$$

Vypočtená cena vrátek činí 1 668,33 Kč.

Ocenění hnojiště

Na pozemku p.č. 7/1 se nachází betonové hnojiště, které bude oceňováno jako venkovní úprava podle vyhlášky č.188/2019 Sb.

Typ úpravy

Jako typ úpravy byla vybrána možnost 16.3 Hnojiště betonové.

Kód klasifikace

Kód klasifikace CZ-CC byl zvolen 242 Ostatní inženýrská díla j.n.

Výpočet základní jednotkové ceny

Základní jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru je 1 100 Kč.

Polohový koeficient

Koeficient K₅ má podle přílohy č. 20 vyhlášky č.188/2019 Sb. pro obce do 500 obyvatel je **0,80**.

Koeficient změny cen staveb K_i

Dle přílohy č. 41 vyhlášky č. 188/2019 Sb. má koeficient K_i pro budovy zemědělství hodnotu **2,437**.

Výpočet základní ceny

Základní cenu vypočítáme vynásobením počtu měrných jednotek pohledové plochy základní jednotkovou cenou za 1 m³ obestavěného prostoru uvedené ve vyhlášce 188/2019 Sb.

$$ZC = 1 \times 10 \times 1 \times 100$$

$$ZC = 11\ 000 \text{ Kč}$$

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Cenu stavby zjistíme výpočtem podle vzorce $CS_N = ZC \times K_5 \times K_i$, který je uveden v §18 vyhlášky č. 188/2019 Sb.

$$CS_N = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$CS_N = 11\ 000 \times 0,80 \times 2,437$$

$$CS_N = 21\ 445,6 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení stavby

Stáří betonového hnojiště je 30 let. Konstrukce byla postavena v roce 1990. Opotřebení bude vyjádřeno lineární metodou.

Předpokládaná další životnost bude cca 25 let. Delta–NEM uvádí předpokládanou životnost tohoto typu hnojiště 40 – 60 let. Celková životnost hnojiště se odhaduje na 55 let.

Výpočet bude proveden podle vzorce $O = (S/Z) \times 100$, kde S vyjadřuje stáří věci v letech a Z předpokládanou celkovou životnost v letech.

$$O = (S/Z) \times 100$$

$$O = (30/30+25) \times 100$$

$$O = 54,55\%$$

Výpočet odpočtu opotřebení

$$21\,445,6 \times 54,55\% = 11\,698,57 \text{ Kč}$$

Opotřebení stavby je 54,55% což činí **11 698,57 Kč**. Vypočtená cena stavby 21 445,6 Kč byla snížena o 11 698,5 Kč. Cena po odečtení opotřebení je **10 000,1Kč**.

Výpočet indexu trhu a polohy

Indexy trhu a polohy jsou již vypočítány. Index trhu má 1,020 a index polohy 0,306.

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

K výpočtu tohoto koeficientu bude použit vzorec $pp = I_T \times I_P$, který je uveden ve vyhlášce 188/2019 Sb.

$$pp = I_T \times I_P$$

$$pp = 1,020 \times 0,306$$

$$pp = 0,312$$

Výpočet ceny stavby

Výpočet bude proveden pomocí vzorce $CS = CS_N \times pp$, který je uveden ve vyhlášce č. 188/2019 Sb.

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 10\,000,1 \times 0,312$$

$$CS = 3\,120 \text{ Kč}$$

Betonové hnojiště bylo oceněno na částku 3 120 Kč.

Přípojka vody DN 25 mm

K rodinnému domu vede přípojka vody DN 25 mm.

Typ úpravy

Jako typ úpravy byla vybrána možnost 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm.

Kód klasifikace

Kód klasifikace CZ-CC byl zvolen 2222 Vedení vody místní trubicí.

Výpočet základní jednotkové ceny

Základní jednotková cena za 1 m je 340 Kč.

Polohový koeficient

Koeficient K₅ má podle přílohy č. 20 vyhlášky č.188/2019 Sb. pro obce do 500 obyvatel je **0,80**.

Koeficient změny cen staveb K_i

Dle přílohy č. 41 vyhlášky č. 188/2019 Sb. má koeficient K_i vodní přípojky 2,445.

Výpočet základní ceny.

$$ZC = 1 \times 15 \times 340$$

$$ZC = 5\ 100\ \text{Kč}$$

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Cenu stavby zjistíme výpočtem podle vzorce $CS_N = ZC \times K_5 \times K_i$, který je uveden v §18 vyhlášky č. 188/2019 Sb.

$$CS_N = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$CS_N = 5\ 100 \times 0,80 \times 2,445$$

$$CS_N = 9\ 975,6\ \text{Kč}$$

Výpočet opotřebení stavby

Stáří vodní přípojky je 50 let. Opotřebení bude vyjádřeno lineární metodou.

Předpokládaná další životnost bude cca 5 let. Delta–NEM uvádí předpokládanou životnost této přípojky je 40 – 60 let. Celková životnost přípojky se odhaduje na 55 let.

Výpočet bude proveden podle vzorce $O = (S/Z) \times 100$, kde S vyjadřuje stáří věci v letech a Z předpokládanou celkovou životnost v letech.

$$O = (S/Z) \times 100$$

$$O = (50/50+5) \times 100$$

$$O = 90,91\%$$

Výpočet odpočtu opotřebení

$$9\,975,6 \times 90,91\% = 9\,068,82 \text{ Kč}$$

Opotřebení stavby je 90,91% což činí **9 068,82 Kč**. Vypočtená cena stavby 9 975,6 Kč byla snížena o 9 068,82 Kč. Cena po odečtení opotřebení je **906,78 Kč**.

Výpočet indexu trhu a polohy

Indexy trhu a polohy jsou již vypočítány. Index trhu má 1,020 a index polohy 0,306.

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

K výpočtu tohoto koeficientu bude použit vzorec $pp = I_T \times I_P$, který je uveden ve vyhlášce 188/2019 Sb.

$$pp = I_T \times I_P$$

$$pp = 1,020 \times 0,306$$

$$pp = 0,312$$

Výpočet ceny stavby

Výpočet bude proveden pomocí vzorce $CS = CS_N \times pp$, který je uveden ve vyhlášce č. 188/2019 Sb.

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 906,78 \times 0,312$$

$$CS = 282,92 \text{ Kč}$$

Vodní přípojka byla oceněna na částku 282,92 Kč.

Ocenění elektrické přípojky

Farma je napojená na elektriku pomocí vzdušného vedení dle vyhlášky č.188/2019 Sb.

Typ úpravy

Jako typ úpravy byla vybrána možnost 3.1.3. Přípojky elektro kabel Al 16 mm² vzdušné provedení.

Kód klasifikace

Kód klasifikace CZ-CC byl zvolen 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační.

Výpočet základní jednotkové ceny

Základní jednotková cena za 1 m je 240 Kč.

Polohový koeficient

Koeficient K₅ má podle přílohy č. 20 vyhlášky č.188/2019 Sb. pro obce do 500 obyvatel je **0,80**.

Koeficient změny cen staveb K_i

Dle přílohy č. 41 vyhlášky č. 188/2019 Sb. má koeficient K_i pro přípojky elektriky hodnotu 2,307.

Výpočet základní ceny

$$ZC = 1 \times 25 \times 240$$

$$ZC = \mathbf{6\ 000\ Kč}$$

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Cenu stavby zjistíme výpočtem podle vzorce $CS_N = ZC \times K_5 \times K_i$, který je uveden v §18 vyhlášky č. 188/2019 Sb.

$$CS_N = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$CS_N = 6\ 000 \times 0,80 \times 2,307$$

$$CS_N = \mathbf{11\ 073,6\ Kč}$$

Výpočet opotřebení stavby

Stáří elektrické přípojky je 30 let. Opotřebení bude vyjádřeno lineární metodou.

Předpokládaná další životnost bude cca 25 let. Delta-NEM uvádí předpokládanou životnost tohoto typu přípojky je 40 - 60 let. Celková životnost přípojky se odhaduje na 55 let.

Výpočet bude proveden podle vzorce $O = (S/Z) \times 100$, kde S vyjadřuje stáří věci v letech a Z předpokládanou celkovou životnost v letech.

$$O = (S/Z) \times 100$$

$$O = (30/30+25) \times 100$$

$$O = 54,55\%$$

Výpočet odpočtu opotřebení

$$11\,073,6 \times 54,55\% = 6\,040,65 \text{ Kč}$$

Opotřebení stavby je 54,55% což činí **6 040,65 Kč**. Vypočtená cena stavby 11 073 Kč byla snížena o 6 040,65 Kč. Cena po odečtení opotřebení je **5 062,95 Kč**.

Výpočet indexu trhu a polohy

Indexy trhu a polohy jsou již vypočítány. Index trhu má 1,020 a index polohy 0,306.

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

K výpočtu tohoto koeficientu bude použit vzorec $pp = I_T \times I_P$, který je uveden ve vyhlášce 188/2019 Sb.

$$pp = I_T \times I_P$$

$$pp = 1,020 \times 0,306$$

$$pp = 0,312$$

Výpočet ceny stavby

Výpočet bude proveden pomocí vzorce $CS = CS_N \times pp$, který je uveden ve vyhlášce č. 188/2019 Sb.

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 11\,073,6 \times 0,312$$

$$CS = 3\,454,96 \text{ Kč}$$

Elektrická přípojka byla oceněna na částku 3 454,96 Kč.

Ocenění kanalizace

Na pozemku p. č. 7/1 se nachází septik, které bude oceňováno jako venkovní úprava podle vyhlášky č.188/2019 Sb.

Typ úpravy

Jako typ úpravy byla vybrána možnost 2.4.1 Septiky do 15 m³ obestavěného prostoru.

Kód klasifikace

Kód klasifikace CZ-CC byl zvolen 2223 Vedení kanalizace místní trubicí.

Výpočet základní jednotkové ceny

Základní jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru je 3 500 Kč.

Polohový koeficient

Koeficient K₅ má podle přílohy č. 20 vyhlášky č.188/2019 Sb. pro obce do 500 obyvatel je **0,80**.

Koeficient změny cen staveb K_i

Dle přílohy č. 41 vyhlášky č. 188/2019 Sb. má koeficient K_i pro septiky do 15m³ OP je 2,416.

Výpočet základní ceny

Základní cenu vypočítáme vynásobením počtu měrných jednotek základní jednotkovou cenou za 1 m³ obestavěného prostoru uvedené ve vyhlášce 188/2019 Sb.

$$ZC = 1 \times 10 \times 3\,500$$

$$ZC = \mathbf{35\,000\,Kč}$$

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Cenu stavby zjistíme výpočtem podle vzorce $CS_N = ZC \times K_5 \times K_i$, který je uveden v §18 vyhlášky č. 188/2019 Sb.

$$CS_N = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$CS_N = 35\,000 \times 0,80 \times 2,416$$

$$CS_N = \mathbf{67\,648\,Kč}$$

Výpočet opotřebení stavby

Stáří betonového hnojiště je 50 let. Konstrukce byla postavena v roce 1970. Opotřebení bude vyjádřeno lineární metodou.

Předpokládaná další životnost bude cca 40 let. Delta-NEM uvádí předpokládanou životnost tohoto typu septiku je 80 – 100 let. Celková životnost septiku se odhaduje na 90 let.

Výpočet bude proveden podle vzorce $O = (S/Z) \times 100$, kde S vyjadřuje stáří věci v letech a Z předpokládanou celkovou životnost v letech.

$$O = (S/Z) \times 100$$

$$O = (50/50+40) \times 100$$

$$O = 55,56\%$$

Výpočet odpočtu opotřebení

$$67\,648 \times 55,56\% = 37\,585,23\text{Kč}$$

Opotřebení stavby je 55,56% což činí **37 585,23 Kč**. Vypočtená cena stavby 67 648 Kč byla snížena o 37 585,23 Kč. Cena po odečtení opotřebení je **30 062,77 Kč**.

Výpočet indexu trhu a polohy

Indexy trhu a polohy jsou již vypočítány. Index trhu má 1,020 a index polohy 0,306.

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

K výpočtu tohoto koeficientu bude použit vzorec $pp = I_T \times I_P$, který je uveden ve vyhlášce 188/2019 Sb.

$$pp = I_T \times I_P$$

$$pp = 1,020 \times 0,306$$

$$pp = 0,312$$

Výpočet ceny stavby

Výpočet bude proveden pomocí vzorce $CS = CS_N \times pp$, který je uveden ve vyhlášce č. 188/2019 Sb.

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 30\,062,77 \times 0,312$$

$$CS = 9\,379,58\text{ Kč}$$

Septik byl oceněn na částku 9 379,58 Kč.

Ocenění trvalých porostů

Součástí pozemku č. 7/1 jsou i trvalé porosty. Trvalý porosty tvoří 3 ks ořešáku vlašského, 2 ks jírovce maďalu, 1 ks lípy srdčité, 1 ks javor klen, 2 ks mahonie cesmínolisté, 2 ks barvínku, 4 ks levandule, 4ks máty, 3 ks orlíček. Ořešák vlašský se bude oceňovat jako extenzivní (zahrádková) ovocná výsadba a zbytek jako okrasné rostliny.

Stáří

Stáří ořešáků vlašských se odhaduje na 20 let. Lípa srdčitá a máta má stáří cca 10 let, jírovec a javor klen 30 let, mahonie cesmínolistá 15 let, barvínek, levandule a orlíček cca 5 let.

Koeficient K₅

Dle tabulky č. 1 přílohy 20 vyhlášky č. 188/2019 Sb. je koeficient **0,80**.

Koeficient K_z – typu zeleně

Podle tabulky č. 9 přílohy č. 39 vyhlášky č. 188/2019 Sb. je koeficient typu zeleně je **0,75**. Jedná se o zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat.

Výpočet celkové ceny trvalých porostů

K výpočtu celkové ceny trvalých porostů bude použit vzorec, který je uveden v §46 vyhlášky č. 188/2019 Sb. Základní cena se případně upraví srážkami či přírážkami uvedenými v příloze č. 39 vyhlášky č.188/2019 Sb. a následně se vynásobí koeficienty K₅ a K_z.

Podle Delta-NEM:

Druh	Množství (ks)	Věk	Jednotková cena (Kč)	Cena
Ořešák vlašský	3	20 let	3 802	10 140
Lípa srdčitá	1	10 let	2 196	2 196
Jírovec maďal	2	30 let	13 068	39 204
Javor klen	1	30 let	13 068	13 068
Mahonie cesmínolistá	2	15 let	654	1 308
Barvínek	2	5 let	36	72
Levandule	4	5 let	48	192
Orlíček	3	5 let	36	144
Máta	4	10 let	36	108

Tab. č. 2: Trvalý porost na pozemku p. č. 7/1 (zdroj: Delta-NEM)

Celková cena za extenzivní (zahrádkovou) ovocnou výsadbu na pozemku p. č. 7/1 byla oceněna na **10 140 Kč**. Okrasné rostliny byly oceněny celkem na **56 292 Kč**.

Druh	Množství (ks)	Věk	Jednotková cena (Kč)	Cena (Kč)
Broskvoň	1	10	1 418	1 418
Švestka	3	10	1 166	3 498
Angrešt	1	5	113	113
Rybíz červený	3	3	130	390
Rybíz bílý	3	5	130	390
Jabloň polokmen	5	10	2 117	10 585

Tab. č. 3: Trvalý porost na pozemku p. č.8 (zdroj: Delta-NEM)

Ovocná výsadba na pozemku p. č. 8 byla oceněna na celkovou částku **16 394Kč**.

Druh	Množství (ks)	Věk	Jednotková cena (Kč)	Cena (Kč)
Třešeň vysokokmen	2	15	2 417	4 834
Broskvoň	1	2	440	440
Švestka	2	10	1 166	2 332
Slíva	2	10	1 031	2 062
Hrušeň polokmen	1	15	2 285	2 285
Jabloň polokmen	4	10	2 117	8 468

Tab.č. 4: Trvalý porost na pozemku p. č. 5 (zdroj: Delta-NEM)

Ovocná výsadba na pozemku č. 5 byla oceněna na celkovou částku **20 421 Kč**.

Extenzivní (zahradková) ovocná výsadba byla celkem oceněna na částku **46 955 Kč** a okrasné rostliny byly oceněny na částku **56 292 Kč**.

4.10 Ocenění farmy cenou obvyklou

K ocenění zemědělské farmy bude provedeno v oceňovacím programu Delta-NEM. Farma bude oceněna cenou obvyklou a to porovnávací metodou podle obecné metodiky.

Při oceňování ceny obvyklé byl hlavním předmětem porovnávání rodinný dům a vedlejší zemědělské budovy byly při oceňování použity jako koeficient vedlejších budov.

Ke stanovení obvyklé ceny farmy byla použita metoda tržního porovnání. Tato metoda je založena na porovnání nemovitostí s obdobnými nemovitostmi, které jsou nabízeny k prodeji na základě preference podobné konstrukce nebo využití. Metoda poskytuje informaci o tržní hodnotě, za kterou by daná nemovitost mohla být směněna. K porovnání se používají faktory, jako např. lokalita, velikost, stav nebo příslušenství). Tyto faktory jsou pak zohledněny korekčními koeficienty. Na základě

porovnání těchto faktorů a vyhodnocením jejich vlivu můžeme stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Jako typ oceňované nemovitosti byl vybrán dům/stavba. Jednotka porovnání stavby bude oceněna podle zastavěné plochy v m². Byly zvoleny koeficienty – lokalita, příslušenství, vedlejší budovy, celkový stav, velikost a velikost pozemku. Prvním krokem bylo zadat všechna kritéria pro vyhledávání nejpodobnějších nemovitostí a poté prostřednictvím vyhledávání nabídkových cen – MoniT v oceňovacím programu Delta-NEM, kde bylo nalezeno 6 obdobných typů nemovitostí s podobným využitím v různých krajích. Charakteristiky obdobných nemovitostí jsou uvedeny v Příloze č. 1, která je tvořena posudkem vytvořeným programem Delta-NEM. Jednotková cena v Kč/m² nemovitostí byla vypočtena podílem jejich nabídkové ceny a zastavěné plochy. Jednotkové ceny byly upraveny násobením pomocí koeficientů. Koeficient lokality u nalezených nemovitostí byl upraven dle vlastního uvážení podle vzdálenosti od krajských měst. Koeficient příslušenství byl upravován opět podle vlastního uvážení. Koeficient vedlejších budov byl upravován dle stavu těchto budov a počtu vedlejších budov. Koeficient celkového stavu byl upravován podle vlastního uvážení, jak daný objekt vypadá. Koeficient velikosti byl upravován podle zastavěné plochy objektu. Koeficient velikosti pozemku byl upraven podle velikosti pozemků, přiléhající k nemovitostem.

Dle programu Delta-NEM je minimální jednotková cena 3 355,40 Kč/m², průměrná jednotková cena 8 108,52 Kč/m² a maximální jednotková cena 15 092,34 Kč/m². Průměrná jednotková cena byla použita ke stanovení porovnávací ceny, která pak bude vynásobena zastavěnou plochou stavby 489 m². Vypočtená obvyklá cena činí 3 965 066,28 Kč, po zaokrouhlení **3 970 000 Kč**. Výstup z Delta – NEM můžeme vidět na obr. č. 13.

Srovnatelné domy / stavby:

MoniT – vyhledávání nabídkových cen

Aktualizovaný a vylepšený MoniT. Nyní přes 950 000 objektů.

Název	Popis	Výchozí cena	Množství	Kokalita	Kpříslušen...	Kvedlejší ...	Kcelkový ...	Kvelikost	Kvelikost ...	Jedn. cena	Váha
Dům 6+1, Počaply	Popis	2 800 000,00	340,00	0,95	1,20	0,90	1,10	0,90	0,80	6 691,93	1,0
Dům, Nestrašovice	Popis	2 100 000,00	584,00	0,90	1,00	1,20	0,80	1,20	0,90	3 355,40	1,0
Dům, Nečín	Popis	3 500 000,00	358,00	1,20	1,00	1,10	0,80	0,95	1,00	9 807,82	1,0
Dům, Chraňovice	Popis	5 490 000,00	410,00	1,15	0,90	0,90	1,10	1,00	1,10	15 092,34	1,0
Dům, Těchařovice	Popis	1 950 000,00	500,00	1,10	1,10	1,00	0,80	1,10	1,15	4 775,63	1,0
Dům 4+1, Svojišče	Popis	2 790 000,00	330,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,80	1,20	8 928,00	1,0
	Popis										

Minimální jednotková cena: 3 355,40 Kč/m²
 Průměrná jednotková cena: 8 108,52 Kč/m²
 Maximální jednotková cena: 15 092,34 Kč/m²

Stanovení porovnávací ceny:

Jednotková cena: 8 108,52 Kč/m² nastavit podle průměrné jednotkové ceny
 Množství: 489,00 m²
Cena nemovitosti: 3 965 066,28 Kč

Obr. č. 13: Výstup z Delta-NEM – tabulka srovnatelných staveb (zdroj: Delta-NEM)

4.4 Rekapitulace

Cena zjištěná

• Hlavní stavby	
Rodinný dům	616 911,45 Kč
• Vedlejší stavby	
Stodola	377 994,03 Kč
Chlív	288 124 Kč
Otevřená stodola	155 098,34 Kč
Hnojiště	3 120 Kč
• Venkovní úpravy	
Plot	100 182,93 Kč
Vrata	1 913,89 Kč
Vrátka	1668,33 Kč
Vodní přípojka	282,92 Kč
Elektrická přípojka	3 454,96 Kč
Kanalizace	9 379,58 Kč
• Trvalé porosty	
Ovocné porosty	46 955 Kč
Okrasné porosty	56 292 Kč
• Pozemky	
Pozemek p.č. 7/1	426 774,34 Kč
Pozemek p.č. 8	217 763,44Kč
Pozemek p.č.5	172 250,18Kč

Výsledná cena zjištěná včetně opotřebení je celkem: 2 478 165,39 Kč

Cena po zaokrouhlení: 2 478 170 Kč

Cena obvyklá

Výsledná obvyklá cena objektu: **3 965 066,28 Kč**

Obvyklá cena objektu po zaokrouhlení: **3 970 000 Kč**

Podle vyhlášky č.188/2019 Sb. je oceňování nemovitostí cenou zjištěnou pomocí programu Delta-NEM jednodušší než cenou obvyklou.

Oceňovací program Delta-NEM nabízí možnost zadat vstupní údaje potřebné pro výpočet pomocí oken pro vyplnění a rolovacích nabídek. Zadá – li se katastrální územní, program automaticky volí příslušné koeficienty pro úpravu základní ceny a vypočítá základní cenu pozemku. Automaticky program vytváří i veškeré výpočty a textové výstupy na základě vstupních údajů. Během oceňování tímto programem se zobrazují ceny zpracovaných objektů (Bradáč a kol., 2016). Jsou- li zadány všechny potřebné údaje, pak Delta-NEM sama vypočítá výsledné ceny objektů a to i s odpočtem jejich opotřebení.

Při oceňování v programu Delta-NEM cenou obvyklou dle obecné metodiky se využívá Moni-T – což je vyhledávání nabídkových cen, kterou tvoří databáze nemovitostí nabízených různými realitními servery na internetu v České republice. Představuje to usnadnění vyhledávání srovnatelných nabídkových cen nemovitostí. Složitější je to proto, že se musí vyplnit všechna podmiňující kritéria a charakteristiky nemovitosti, aby byla nalezena co nejpodobnější nemovitost. U každého nalezeného objektu je jeho popis, podrobný výčet charakteristik a fotodokumentace.

Pomocí programu Delta-NEM byla oceněna zemědělská farma ve Voltýřově, která stojí na pozemku s parcelním číslem 7/1 podle vyhlášky č.188/2019 Sb. Rodinný dům patřící k farmě byl oceněn na částku 616 991,45 Kč, stodola byla oceněna na částku 377 994, 03 Kč, chlév na částku 288 124 Kč a otevřená stodola na částku 155 098,34 Kč. Vedlejší stavby, mezi které patří plot, byl oceněn na 100 182,93 Kč, vrata na částku 1 913,89 Kč a vrátka byla oceněna na částku 1 688,33Kč. Hnojiště bylo oceněno na částku 3 120 Kč, vodní přípojka DN 25 mm bylo oceněno na 282, 92 Kč, elektrická přípojka byla oceněna na částku 3 454, 96 Kč a kanalizace byla oceněna na částku 9 379,58 Kč. Co se týká pozemků, tak pozemek s p.č. 7/1 byl oceněn celkem na 426 774,388 Kč, pozemek s parcelním č. 8 na 217 763,44 Kč a pozemek s parcelním č.5 na částku 172 250,18 Kč. Extenzivní (zahrádková) ovocná výsadba byla oceněna celkem na 46 955 Kč a okrasné porosty na částku 56 292 Kč. Výsledná cena objektů a pozemků po zaokrouhlení činí celkem 2 201 700 Kč.

Prostřednictvím systému MoniT bylo nalezeno celkem 6 podobných nemovitostí. Nemovitost č. 1 zemědělská usedlost nacházející se v obci Počaply u Březnice (okres Příbram), která může sloužit pro rekreaci či pro trvalé bydlení. Nabídková cena této stavby je 2 800 000 Kč vč. DPH. Nemovitost č. 2 je velký statek se souborem hospodářských budov, který se nachází v obci Nestrašovice (okres Příbram), který je vhodný pro chov hospodářských zvířat. Nabídková cena tohoto statku je 2 100 000 Kč vč. DPH. Nemovitost č. 3 je statek s prostředím vhodným pro relaxaci, nacházející se v obci Něčín (okres Příbram). Nabídková cena této nemovitosti je 3 500 000 Kč vč. DPH. Nemovitost č. 4 je zemědělská usedlost,

nacházející se v obci Chraštičky (okres Příbram). Nabídková cena činí 5 490 000 Kč vč. DPH. Nemovitost č. 5 je statek u rybníka v centru obce Těchařovice (okres Příbram). Nabídková cena této nemovitosti je 1 950 000 Kč vč. DPH. Poslední nemovitost č. 6 je zemědělská usedlost v obci Kletice (okres Příbram). Nabídková cena je 2 790 000 Kč vč. DPH. Jednotkové ceny těchto nemovitostí zjištěné podílem jejich nabídkových cen a zastavěných ploch byly upraveny za pomoci koeficientů lokality, příslušenství, vedlejší budovy, celkový stav, velikost a velikost pozemku. Z jednotkových cen byla následně stanovena průměrná jednotková cena. Ta pak byla vynásobena zastavěnou plochou oceňované nemovitosti. Tím byla zjištěna obvyklá cena, která po zaokrouhlení je 3 970 000 Kč.

Pomocí této práce byla zjištěna obvyklá cena zemědělské farmy porovnávacím způsobem s podobnými typy nemovitostí za účelem potenciálního prodeje.

5 ZÁVĚR

V diplomové práci jsem se zabývala zjištěním ceny zjištěné a ceny obvyklé konkrétního soukromého zemědělského statku ve Voltýřově. Protože ke statku patří soubor zemědělských budov včetně venkovních úprav, trvalých porostů a dvou přilehlých pozemků, bylo potřebné je ocenit.

Během zjišťování informací v katastru nemovitostí jsem narazila na nesrovnatelnost se skutečností, kdy v mapách byly zakresleny budovy, které již na pozemku nejsou, a naopak tam nejsou zaneseny současné budovy. Vycházela jsem tedy s informacemi získanými v terénu a za pomoci majitele této farmy.

Ocenění stodoly bylo složitější, protože k této budově nebyly zhotoveny žádné plány. Informace o této budově jsou tudíž zjištěny pouze na základně terénního průzkumu s vlastníkem. Ostatní budovy už měly plány zhotovené, ale i tak se tam vyskytly menší nesrovnatelnosti. Ovšem všechny použité informace jsou v souladu se skutečností. Co se týká trvalých porostů, bylo obtížné odhadovat jejich přibližné stáří. Zde mi byl opět velmi nápomocný majitel nemovitosti.

Obtížné bylo i vyhledávání podobné nemovitosti při stanovení ceny obvyklé v blízkém okolí, které mají podobné využití. Proto byly jednotkové ceny nalezených nemovitostí ještě upraveny pomocí koeficientů lokality, příslušenství, vedlejších budov, velikosti a velikosti pozemku.

Nejčastěji se nemovitosti oceňují při vypořádání spoluvlastnictví a společného jmění manželů, při vyvlastnění nemovitostí, pro úvěrové řízení, pro dražbu či exekuci.

Důležité je si uvědomit, že při oceňování nemovitostí se nesmí zapomenout na žádnou stavební úpravu, na každý objekt, který se na pozemku nachází. Každý objekt je potřeba ocenit zvlášť.

6 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Odborná literatura

BRADÁČ, A. a FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 1999. 540 s. ISBN 80-7201-197-9.

BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7., přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1

BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7., přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. ISBN sbn978-80-7204-578-5

DROZEN, F. a kol. *Oceňování majetku*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1997. 252 s. ISBN 80-7079-932-3.

DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4.

JUNGA, P. *Zemědělské stavby II*. 1.vyd. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2014. 146 s. ISBN 978-80-7509-013-3.

JUNGA, P. *Zemědělské stavby III*. 1. vyd. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2014. 68 s.

JUNGA, P. *Zemědělské stavby I*. 1. vyd. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2014. 160 s. ISBN 978-80-7509-012-6.

RYSKA, M. *Oceňování majetku*. 1. vyd. Praha: Credit, 2000. 136 s. ISBN 80-213-0609-2.

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické, 2008. 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4.

SÝKORA, J. *Zemědělské stavby: základy navrhování*. 1. Vyd. Praha: Grada Publishing a.s, 2014. 128 s. ISBN 978-80-247-5273-0.

ŠTEFAN, R. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Oeconomica, 2003. 195 s. ISBN 8024505479.

TEGOVA. *European Valuation Standards*. 8. vyd. Belgie: Gillis nv/sa. 2016. 376 s. ISBN 978-90-819060-1-2.

Právní předpisy

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 89/2012 Sb., Občasný zákoník (nové vydání)o

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 303/2013 Sb., o oceňování majetku

Zákon č.526/1990 Sb., zákon o cenách v aktuálním znění

Zákon č.184/2006 Sb., zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v aktuálním znění.

Zákon 443/2016 Sb., kterou mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, 2014

Vyhláška č.457/2017 Sb., vyhláška kterou se mění vyhláška 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 188/2019 Sb. vyhláška kterou se mění vyhláška 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 268/2009 Sb., vyhláška o technických požadavcích na stavby ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje

Webové stránky obce Klučenice [online]. Dostupné na <http://www.obecklučenice.cz/>

Wikipedia [online]. Dostupné na: <http://www.wikipedia.cz/>

Mapový portál [online]. Dostupné na: <http://www.mapy.cz/>

Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. Dostupné na: <http://www.cuzk.cz/>

Ocenění dlouhodobého majetku. Dostupné na:
https://www.dashofer.cz/download/docs/ongmpo_ukazka.pdf?wa=WWW06IX

Webové stránky Hrady.cz, cestujeme se přehledem. Dostupné na: www.hrady.cz

Program Delta-NEM

Databáze MoniT –Vyhledávání nabídkových cen

7 SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK

Obrázky:

Obr. č. 1: Přehled hlavních oceňovacích metoda (Dušek, 2010)

Obr. č. 2: Mapa Voltýřova (www.mapy.cz)

Obr. č. 3: Parcela katastru nemovitostí p. č. st.7/1 (zdroj: www.cuzk.cz)

Obr. č. 4: Mapa z katastru nemovitostí – parcela p. č. 8 (Zdroj: www.cuzk.cz)

Obr. č. 5: Mapa z katastru nemovitostí – parcela p. č. 5 (Zdroj: www.cuzk.cz)

Obr. č. 6: Základní cena stavebního pozemku podle § 3 vyhlášky č. 188/2019 Sb. (zdroj: Delta-NEM)

Obr. č. 7: Výstup z Delta-NEM vybavení rodinného domu (zdroj: Delta-NEM)

Obr. č. 8 : Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi (zdroj: Delta-NEM)

Obr. č. 9: Výpočet indexu polohy (zdroj: Delta-NEM)

Obr. č. 10: Výstup z Delta-NEM: výpočet koeficientu K₄ pro budovu stodoly (zdroj: Delta-NEM)

Obr. č. 11: Výpočet koeficientu K₄ pro budovu chléva (zdroj: Delta-NEM)

Obr. č. 12: Výpočet koeficientu K₄pro budovu otevřené stodoly (zdroj: Delta-NEM)

Obr. č. 13: Výstup z Delta-NEM – tabulka srovnatelných staveb (zdroj: Delta-NEM)

Obr. č. 14: Otevřená stodola (zdroj: vlastní)

Obr. č. 15: Chlív (zdroj: vlastní)

Obr. č. 16: Stodola (zdroj: vlastní)

Obr. č. 17: Hnojiště (zdroj: vlastní)

Obr. č. 18: Trvalý porost – Jasan ztepilý, ořešák vlašský; vrata (zdroj: vlastní)

Obr. č. 19: Lípa srdčitá (zdroj: vlastní)

Obr. č. 20: Pozemky p. č. 8 a p. č. 5 (zdroj: vlastní)

Obr. č. 21: Informace o pozemku p .č. 7/1 (zdroj: katastr nemovitostí)

Obr. č. 22: Informace o pozemku p. č. 8 (zdroj: katastr nemovitostí)

Obr. č. 23: Informace o pozemku p. č. 5 (zdroj: katastr nemovitostí)

Tabulky

Tab. č. 1: Váha pro věcnou a výnosovou hodnotu (Dušek, 2010)

Tab. č. 2: Trvalý porost na pozemku p. č.7/1 (zdroj: Delta-NEM)

Tab. č. 3: Trvalý porost na pozemku p. č. 8 (zdroj: Delta-NEM)

Tab. č. 4: Trvalý porost na pozemku p. č. 5 (zdroj: Delta-NEM)

Tab. č. 5:Travní porost (zdroj:Delta-NEM)

8 PŘÍLOHY

Znalecký posudek č. 1/2020



Objednavatel posudku:
Budějovicích

Jihočeská univerzita v Českých

Zemědělská fakulta
Ing. Denisa Pěkná, Ph. D.
Na Zlaté stoce 10
370 05 České Budějovice 2
ze dne: 25. 4. 2020
vystavil: Bc. Stanislava Kubínová

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé zemědělské
farmy Voltýřov

**Dle vyhlášky č.188/2019 Sb., podle stavu ke dni 25. 4. 2020 posudek vypracovala
Bc. Stanislava Kubínová.**

Posudek obsahuje 35 stran posudku a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny zemědělské farmy v obci Voltýřov. Farma je složena z rodinného domu, stodoly, chléva a otevřené stodoly. Nemovitost je ohraničena ocelovým plotem včetně ocelových sloupků. Farma se nachází na pozemku p. č. 7/1, dále k ní přiléhají pozemky p.č. 8 a p.č. 5. Na všech pozemcích se vyskytují trvalé porosty. Tato zemědělská farma patří do katastrálního území Voltýřov, okres Příbram.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 25. 4. 2020 za přítomnosti majitele farmy.

3. Podklady pro vypracování posudku

Jedním z podkladů pro vypracování posudku 1/2020 byl výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek z katastrální mapy, informace a údaje sdělené při prohlídce majitelem farmy, a pokud byly dostupné, tak stavební a výkresová dokumentace.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické a evidenční údaje byly zpracovány pro katastrální území obce Voltýřov [kód k.ú.: 666637]. Voltýřov spadá pod obec Klučenice [kód obce: 540447]. Jedná se o obec ve středočeském kraji, okres Příbram.

Farma je zapsaná pod LV 47. V katastru nemovitostí jsou však nesrovnatelnosti se skutečností. Vlastníkem je Josef Vlna, Voltýřov 14, 262 56 Klučenice.

5. Dokumentace a skutečnost

Na pozemku s p. č. 7/1 stojí rodinný dům, stodola, chlév a otevřená stodola. Informace v katastru nemovitostí nejsou v souladu se skutečností. V katastru jsou zanesené budovy, které již na pozemku nestojí a naopak tam nejsou zanesené ty, které se na pozemku nacházejí.

Podle katastru nemovitostí je pozemek s parcelním číslem 7/1 stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří. K farmě náleží i pozemky s p. č. 8 a s p. č. 5, které jsou vedeny jako zahrada.

Zastavěná plocha rodinného domu 262,9 m², stodoly 450 m², chléva 144 m² a otevřené stodoly 144 m². Plocha pozemku s parcelním číslem 7/1 je 2 438 m², pozemku s parcelním číslem 8 je 1 244 m² a pozemek s parcelním číslem 5 má plochu 984 m².

6. Celkový popis nemovitých věcí

Charakteristika všech objektů a pozemků je uvedena v kapitole Charakteristika objektu.

7. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Rodinný dům
 - 2) Stodola
 - 3) Chlív
 - 4) Otevřená stodola
 - 5) Plot
 - 6) Vrata
 - 7) Vrátka
 - 8) Betonové hnojiště
 - 9) Přípojka vody
 - 10) Elektrická přípojka
 - 11) Kanalizace
 - 12) Trvalé porosty
- b) Pozemky
 - 1) Pozemek s p. č.7/1
 - 2) Pozemek s p. č. 8
 - 3) Pozemek s p. č. 5
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí č. 188/2019 Sb., o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tab. č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	Pi
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezast. pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník, nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spolkl. podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	III. Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodej (např. prodej podílu,	II. Bez vlivu	0,00

	pronájem, právo stavby)		
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7.	Význam obce	Znak se neposuzuje	
8.	Poloha obce	Znak se neposuzuje	
9.	Občanská vybavenost	Znak se neposuzuje	

Index trhu (I_T): 1,020

Index polohy dle přílohy č.3, tab. č.3 nebo 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	Pi
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,01
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy (I_p): 0,306

Popisy objektů

a) Objekty

1) Rodinný dům

Součástí pozemku st.7/1 je rodinný, vícegenerační dům. Rodinný dům má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Střecha na domě je sedlová s dvěma vikýři. Dům má nová plastová okna a dva vchody. V prvním nadzemním poschodí se nachází 5 obytných místností, WC a koupelna. V ložnici, v kuchyni a obývací je položená laminátová plovoucí podlaha. Na chodbě a ostatních místnostech je dlažba. V tomto poschodí je vchod do podzemního podlaží. V druhém nadzemním podlaží je 6 místností, WC a koupelna. V obývacím pokoji, v ložnici a v dětském pokoji jsou položeny koberce. V kuchyni a v pokoji pro hosty je položená laminátová plovoucí podlaha. Dům může být napojen na místní vodovod. Dále je dům vybaven vlastní jímkou. Topení je zajištěno kotlem na tuhá paliva. Nemovitost se nachází přímo u silnice, kde je hlavně v letním období velké rušno.

2) Stodola

Stodola, která taktéž stojí na pozemku p.č. 7/1 slouží ke skladování. Stodola je v horším stavu, před rekonstrukcí. Má celkem čtyři dřevěné vjezdy, zděnou konstrukci a sedlovou střechu.

3) Chlív

Další budovou nacházející se na pozemku p.č. 7/1 je chlív. V současné době slouží k ustájení býků pro výkrm. Chlív má zděnou konstrukci, sedlovou střechu a plně vybavenou umývárnu. Dále je vybaven čtyřmi jednoduchými okny a dvěma dřevěnými dveřmi, které jsou v horším stavu.

4) Otevřená stodola

Na chlív je stavebně propojená budova otevřené stodoly, která slouží pro ukládání věcí a dříví. Stodola má zděnou konstrukci a sedlovou střechu. Nemá žádná okna ani dveře.

5) Plot

Farma je ohraničena kovovým plotem. Jako typ úpravy byla vybrána možnost 13.3.1 Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky.

6) Vrata

Vjezd na pozemek p.č. 7/1 umožňují ocelová vrata. Jako typ úpravy byla zvolena možnost 14.5. Vrata ocelová s výplní drátěného pletiva včetně sloupků.

7) Vrátko

Vstup na pozemek umožňují vrátka, jejichž typ úpravy je 14.3.2. Vrátko z ocelových profilů – kovářské provedení.

8) Betonové hnojiště

Na pozemku s p. č. 7/1 se nachází také betonové hnojiště. Jako typ úpravy byla vybrána možnost 16.3. Hnojiště betonové.

9) Přípojka vody

K rodinnému domu vede přípojka vody DN 25 mm, která je zde od roku 1970, kdy byl rodinný dům postaven.

10) Elektrická přípojka

Rodinný dům je napojený na vzdušnou elektrickou přípojku – Přípojky elektro kabel Al 16 mm² vzdušné vedení. Tato přípojka byla postavena v roce 1990.

11) Kanalizace

Na pozemku p. č. 7/1 se nachází septik, do kterého jde veškerý odpad z koupelen, kuchyní a WC.

12) Trvalé porosty

Na všech pozemcích, které přiléhají k farmě, se vyskytují trvalé porosty. Součástí pozemku p. č. 7/1 jsou i trvalé porosty. Trvalý porost tvoří 3 ks ořešáku vlašského, 2 ks jírovce maďalu, 1 ks lípy srdčité, 1 ks javor klen, 2 ks mahonie cesmínolisté, 2 ks barvínku, 4 ks levandule, 4 ks máty, 3 ks orlíček. Ořešák vlašský se bude oceňovat jako extenzivní (zahrádková) ovocná výsadba a zbytek jako okrasné rostliny.

Stáří

Stáří ořešáků vlašských se odhaduje na 20 let. Lípa srdčitá a máta má stáří cca 10 let, jírovce a javor klen 30 let, mahonie cesmínolistá 15 let, barvínku, levandule a orlíček cca 5 let.

Na pozemku p. č. 8 se vyskytuje 1 ks broskvoně (cca 10 let), 3 ks švestky (cca 10 let), 1 ks angreštu (cca 5 let), 3 ks rybízu červeného (cca 3 roky) a 3 ks rybízu bílého (5 let) a 5 ks jabloně v polokmenu (cca 10 let).

Na pozemku p. č. 5 se nachází 2 ks třešně ve vysokokmenu (cca 15 let), 1 ks broskvoně (cca 2 roky), 2 ks švestky (cca 10 let), 2 ks slívy (cca 10 let), 1 ks hrušně (cca 15 let) a 4 ks jabloně (cca 10 let).

b) Pozemky

1) Pozemek s p .č. 7/1

Pozemek p. č. 7/1, jehož plocha je 2 438 m², bude oceňován jako stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se vyskytují ovocné a okrasné porosty.

2) Pozemek s p. č. 8

Výměra tohoto pozemku činí výměru 1244 m², a bude oceňován jako stavební pozemek dle §4 odst. 1. Na pozemku jsou ovocné porosty.

3) Pozemek s p. č. 5

Pozemek p. č. 5, jehož výměra je 984 m², bude oceňován jako stavební pozemek dle §4 odst. 1. Na pozemku se vyskytují ovocné porosty.

Ocenění

a) Objekty (dle vyhlášky č.188/2019 Sb.)

1) Rodinný dům

Druh:	Rodinný dům
Třídění:	typ D
Střecha:	se sklonitou střechou
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Nadzemní podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
SKP	46.21.11.2. domy rodinné dvoubytové a tříbytové
CZ-CC:	1121 Budovy dvoubytové
Koeficient K _i :	2,250
Podlaží	2NP
Zastavěná plocha:	262,9 m
Průměrná výška podlaží PVP:	5,54 m

Obestavěný prostor:

$$OP = ZP \times \text{výška}$$

$$OP1 = (10,25 \times 25,65) \times 2,60$$

$$OP1 = 262,9 \times 2,60$$

$$\mathbf{OP1 = 683,54 \text{ m}^3}$$

$$OP2 = (10,25 \times 25,65) \times 2,40$$

$$\mathbf{OP2 = 630,96 \text{ m}^3}$$

$$OP3 = (10,25 \times 25,65) \times 1,38$$

$$\mathbf{OP3 = 362,80 \text{ m}^3}$$

$$OP = 683,54 + 630,96 + 362,80$$

$$\mathbf{OP = 1677,3 \text{ m}^3}$$

Obestavěný prostor rodinného domu činí 1677,3 m³.

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl [%]	Hodnocení
1. Základy - běžné s izolací	4,30	Standardní
2. Zdivo	24,30	Standardní
3. Stropy	9,30	Standardní
4. Střecha – krov	4,20	Standardní
5. Krytina	3,00	Standardní
6. Klempířské konstrukce – okapy	0,70	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,40	Standardní
8. Fasádní omítky	3,30	Standardní
9. Vnější obklady	0,4	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – koupelny, wc, kuchyně	2,40	Standardní
11. Schody	3,90	Standardní
12. Dveře – prosklené	3,40	Nadstandardní
13. Okna – plastová	5,30	Nadstandardní
14. Podlahy obytných místností – plovoucí podlaha, koberce	2,30	Nadstandardní
15. Podlahy ostatních místností – lina, dlažba	1,40	Standardní
16. Vytápění – kotel na tuhá paliva	4,20	Standardní
17. Elektroinstalace	4,00	Standardní
18. Bleskovod – ano	0,50	Standardní
19. Rozvod vody – studená a teplá	2,80	Standardní
20. Zdroj teplé vody – bojler	1,60	Standardní
21. Instalace plynu – PB	0,50	Standardní
22. Kanalizace – odkanalizování kuchyně, koupelny, WC	2,90	Standardní

23. Vybavení kuchyně – plynový sporák	0,50	Standardní
24. Vnitřní vybavení – sprchový kout, umyvadlo, vana	5,00	Standardní
25. Záchod	0,40	Standardní
26. Ostatní	3,00	Standardní

Hodnota koeficientu K₄ rodinného domu je 1,0554.

Základní cena ZC:	2 358 Kč
Koeficient konstrukce K1:	0,9390
Koeficient K2:	0,9451
Koeficient K3:	0,8054
Koeficient K4:	1,0554
Polohový koeficient K5:	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	2,2500
Základní jednotková cena upravená:	3 201,76 Kč/m ³
Základní cena upravená:	5 370 312,05 Kč

Výpočet opotřebení za pomoci lineární metody:

Stáří:	50 let
Předpokládaná další životnost:	50 let
Opotřebení:	50%
Odpočet opotřebení:	2 685 156,03 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	2 685 156,02 Kč

Výpočet ceny stavby:

Index trhu:	1,020
Index polohy:	0,306
Cena stavby určena nákladovým způsobem:	1 977 536,7 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu podle I _T a I _P :	0,312

Cena stavby:

616 991,45 Kč

2) Stodola

Druh:	Hala
Zatřídění:	
Účel užití:	K. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
SKP	46.21.15.3.2. haly pro skladování a úpravu zemědělských produktů
CZ-CC:	127121 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů
Koeficient K _i :	2,243
Podlaží	1NP
Zastavěná plocha:	450 m
Průměrná výška podlaží PVP:	6,725 m
Obestavěný prostor:	3 026,25 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl [%]	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – pásy z betonu	12,30	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	29,80	Standardní
3. Stropy	9,10	Nevyskytuje se
4. Krov, střecha	11,20	Standardní
5. Krytiny střech – vlnitá deska, pálené tašky	2,80	Standardní
6. Klempířské konstrukce – okapy, žlaby, svody z ocelových plechů	0,70	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,00	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	Standardní
9. Vnitřní obklady	0,00	
10. Schody	0,70	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,10	Nevyskytuje se
12. Vrata – dřevěné	2,40	Standardní
13. Okna	4,40	Nevyskytuje se

14.	Povrchy podlah	4,90	Nevyskytuje se
15.	Vytápění	0,00	
16.	Elektroinstalace	4,80	Nevyskytuje se
17.	Bleskovod – ano	0,40	Standardní
18.	Vnitřní vodovod	0,00	
19.	Vnitřní kanalizace	0,00	
20.	Vnitřní plynovod	0,00	
21.	Ohřev vody	0,00	
22.	Vybavení kuchyní	0,00	
23.	Vnitřní hygienická vybavení	0,00	
24.	Výtahy	0,00	
25.	Ostatní	5,20	Standardní

Hodnota koeficientu K₄ stodoly je 0,7400.

Základní cena ZC:	1 468 Kč
Koeficient konstrukce K1:	0,9390
Koeficient K2:	0,9346
Koeficient K3:	0,7164
Koeficient K4:	0,7400
Polohový koeficient K5:	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	2,243
Základní jednotková cena upravená:	1 225,53 Kč/m ³
Základní cena upravená:	3 708 882,72 Kč

Výpočet opotřebení za pomoci lineární metody:

Stáří:	80 let
Předpokládaná další životnost:	30 let
Opotřebení:	72,73%
Odpočet opotřebení:	2 697 470,4 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	1 011 412,52 Kč

Výpočet ceny stavby:

Index trhu:	1,020
Index polohy:	0,306

Cena stavby určena nákladovým způsobem:	1 211 519,33 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu podle I _T a I _P :	0,312
Cena stavby:	377 994,03 Kč

3) Chlív

Zatřídění:	typ I-B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	nemá podkroví

Podlaží	2NP
Zastavěná plocha:	210 m
Průměrná výška podlaží PVP:	6,5 m

Obestavěný prostor: 1 365 m³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl [%]	Hodnocení
1. Základy	6,20	Standardní
2. Obvodové stěny – zděné	30,40	Standardní
3. Stropy - dřevěné	19,30	Standardní
4. Krov	10,80	Standardní
5. Krytina	6,90	Standardní
6. Klempířské práce	1,90	Standardní
7. Úprava povrchů	4,90	Standardní
8. Schodiště	3,80	Nevyskytuje se
9. Dveře – dřevěné	3,10	Podstandardní
10. Okna – jednoduchá	1,00	Standardní
11. Podlahy – betonové	6,80	Standardní
12. Elektorinstalace – světelná	4,90	Standardní

Hodnota koeficientu K₄ chléva je 0,9833.

Základní cena ZC:	1 930 Kč
Koeficient konstrukce K1:	0,9390
Koeficient K2:	0,9514
Koeficient K3:	0,7308

Koeficient K4:	0,9833
Polohový koeficient K5:	0,8000
Koeficient změny cen staveb Ki:	2,2430
Základní jednotková cena upravená:	2 223,26 Kč/m ³
Základní cena upravená:	3 034 749,9 Kč

Výpočet opotřebení za pomoci lineární metody:

Stáří:	74 let
Předpokládaná další životnost:	30 let
Opotřebení:	71,15%
Odpočet opotřebení:	2 159 224,55 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	875 525,35 Kč

Výpočet ceny stavby:

Index trhu:	1,020
Index polohy:	0,306
Cena stavby určena nákladovým způsobem:	875 525,35 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu podle I _T a I _P :	0,312
Cena stavby:	273 163,91 Kč

4) Otevřená stodola

Zatřídění:	typ I-B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující podkroví

Podlaží	1NP
Zastavěná plocha:	147 m
Průměrná výška podlaží PVP:	6,95 m

Obestavěný prostor: 1 021,65 m³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl [%]	Hodnocení
1. Základy	7,10	Standardní
2. Obvodové stěny – zděné	31,80	Standardní
3. Stropy	19,80	Nevyskytuje se
4. Krov	7,30	Standardní
5. Krytina – pálené	8,10	Standardní
6. Klempířské práce – okapy, svody	1,70	Standardní
7. Úprava povrchů – omítky	6,10	Standardní
8. Schodiště	0,00	
9. Dveře	3,00	Nevyskytuje se
10. Okna	1,10	Nevyskytuje se
11. Podlahy	8,20	Nevyskytuje se
12. Elektorinstalace	5,80	Nevyskytuje se

Hodnota koeficientu K₄ otevřené stodoly je 0,6210.

Základní cena ZC:	1 599 Kč
Koeficient konstrukce K1:	0,9390
Koeficient K2:	0,9649
Koeficient K3:	0,7029
Koeficient K4:	0,6210
Polohový koeficient K5:	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	2,2430
Základní jednotková cena upravená:	1 370,09 Kč/m ³
Základní cena upravená:	1 399 752,45 Kč

Výpočet opotřebení za pomoci lineární metody:

Stáří:	80 let
Předpokládaná další životnost:	35 let

Opotřebení:	69,57%
Odpčet opotřebení:	973 807,78 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	425 944,67 Kč

Výpočet ceny stavby:

Index trhu:	1,020
Index polohy:	0,306
Cena stavby určena nákladovým způsobem:	497 110,06 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu podle I _T a I _P :	0,312
Cena stavby:	155 098,34 Kč

5) Plot

Druh:	venkovní úprava
Typ úpravy: sloupky	13.3.1 Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové
Množství:	211 m ²
SKP:	46.21.64.4 oplocení
CZ-CC:	242091 Oplocení samostatné j.n.
Koeficient K _i :	2,437

Základní cena:	411 750 Kč
Polohový koeficient K _s :	x 0,8000
Koeficient změny stavby K _i :	x 2,4370
Cena stavby:	802 747,8 Kč

Výpočet opotřebení pomocí lineární metody:

Stáří:	15 let
Předpokládaná další životnost:	10 let

Opotřebení:	60%
Odpčet opotřebení:	481 648,68 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	321 099,12 Kč

Výpočet ceny stavby:

Index trhu:	1,020
Index polohy:	0,306
Koeficient úpravy ceny pro stavbu podle IT a IP:	0,312
Cena stavby:	100 182,93 Kč

6) Vrata

Druh:	venkovní úprava
Typ úpravy:	14.5 Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků
Množství:	1 ks
SKP:	46.21.64.4 oplocení
CZ-CC:	242091 Oplocení samostatné j.n.
Koeficient K _i :	2,437

Základní cena:	7 866 Kč
Polohový koeficient K _s :	x 0,8000
Koeficient změny stavby K _i :	x 2,4370
Cena stavby:	15 335,55 Kč

Výpočet opotřebení pomocí lineární metody:

Stáří:	15 let
Předpokládaná další životnost:	10 let

Opotřebení:	60%
Odpočet opotřebení:	9 201,33 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	6 134,22 Kč

Výpočet ceny stavby:

Index trhu:	1,020
Index polohy:	0,306
Koeficient úpravy ceny pro stavbu podle I_T a I_P :	0,312
Cena stavby:	1 913,89 Kč

7) Vrátko

Druh:	venkovní úprava
Typ úpravy:	14.3.2 Vrátko z ocelových profilů – kovářské provedení
Množství:	1 ks
SKP:	46.21.64.4 oplocení
CZ-CC:	242091 Oplocení samostatné j.n.
Koeficient K_i :	2,437

Základní cena:	4 800 Kč
Polohový koeficient K_5 :	x 0,8000
Koeficient změny stavby K_i :	x 2,4370
Cena stavby:	9 358,08 Kč

Výpočet opotřebení pomocí lineární metody:

Stáří:	15 let
Předpokládaná další životnost:	20 let
Opotřebení:	42,86%
Odpočet opotřebení:	4 210,87 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:	5 347,21 Kč
Výpočet ceny stavby:	
Index trhu:	1,020
Index polohy:	0,306
Koeficient úpravy ceny pro stavbu podle I _T a I _P :	0,312
Cena stavby:	1 668,33 Kč

8) Hnojiště

Druh:	venkovní úprava
Typ úpravy:	16. 3. Hnojiště betonové
Množství:	10 m ³
SKP:	46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená
CZ-CC:	242 Ostatní inženýrská díla j. n.
Koeficient K _i :	2,437
Základní cena:	11 000 Kč
Polohový koeficient K ₅ :	x 0,8000
Koeficient změny stavby K _i :	x 2,4370
Cena stavby:	21 445,6 Kč

Výpočet opotřebení pomocí lineární metody:	
Stáří:	30 let
Předpokládaná další životnost:	25 let
Opotřebení:	54,55%
Odpočet opotřebení:	11 698,57 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	10 000,1 Kč

Výpočet ceny stavby:

Index trhu:	1,020
Index polohy:	0,306
Koeficient úpravy ceny pro stavbu podle I_T a I_P :	0,312
Cena stavby:	3 120 Kč

9) Přípojka vody

Druh:	venkovní úprava
Typ úpravy:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Množství:	15 m
CZ-CC:	2222 Vedení vody místní trubní
Koeficient K_i :	2,445
Základní cena:	5 100 Kč
Polohový koeficient K_5 :	x 0,8000
Koeficient změny stavby K_i :	x 2,4450
Cena stavby:	9 975,6 Kč

Výpočet opotřebení pomocí lineární metody:

Stáří:	50 let
Předpokládaná další životnost:	5 let
Opotřebení:	90,91%
Odpočet opotřebení:	9 068,82 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	906,78 Kč
Výpočet ceny stavby:	
Index trhu:	1,020
Index polohy:	0,306
Koeficient úpravy ceny pro stavbu podle I_T a I_P :	0,312

Cena stavby: 282,92 Kč

10) Elektrická přípojka

Druh: venkovní úprava
Typ úpravy: 3.1.3. Přípojky elektro kabel Al 16 mm² vzdušné vedení
Množství: 25 m
CZ-CC: 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační
Koeficient K_i: 2,307

Základní cena: 6 000 Kč

Polohový koeficient K_s: x 0,8000

Koeficient změny stavby K_i: x 2,3070

Cena stavby: 11 073,6 Kč

Výpočet opotřebení pomocí lineární metody:

Stáří: 30 let

Předpokládaná další životnost: 25 let

Opotřebení: 54,55%

Odpočet opotřebení: 6 040,65 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: 5 062,95 Kč

Výpočet ceny stavby:

Index trhu: 1,020

Index polohy: 0,306

Koeficient úpravy ceny pro stavbu podle I_T a I_P: 0,312

Cena stavby: 3 454,96Kč

11) Kanalizace

Druh:	2.4.1. Septiky do 15 m ³ OP
Množství:	10 m ³
CZ-CC:	2223 Vedení kanalizace místní trubní
Koeficient K _i :	2,416
Základní cena:	35 000 Kč
Polohový koeficient K _s :	x 0,8000
Koeficient změny stavby K _i :	x 2,4160
Cena stavby:	67 648 Kč
Výpočet opotřebení pomocí lineární metody:	
Stáří:	50 let
Předpokládaná další životnost:	40 let
Opotřebení:	55,56%
Odpočet opotřebení:	37 585,23 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	30 062,77 Kč
Výpočet ceny stavby:	
Index trhu:	1,020
Index polohy:	0,306
Koeficient úpravy ceny pro stavbu podle I _T a I _P :	0,312
Cena stavby:	9 379,58 Kč

12) Trvalé porosty

Okrasné dřeviny

Polohový koeficient: 0,800

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena [Kč]	Kz	Celková cena [Kč]
1 ks	Lípa srdčitá	7/1	10 let	2 196	0,75	2 196
3 ks	Jírovec maďal	7/1	30 let	13 068	0,75	39 204
1 ks	Javor klen	7/1	30 let	13 068	0,75	13 068
2 ks	Mahónie cesmínolistá	7/1	15 let	654	0,75	1 308
2 ks	Barvínek	7/1	5 let	36	0,75	72
4 ks	Levandule	7/1	5 let	48	0,75	192
4 ks	Máta	7/1	10 let	36	0,75	144
3 ks	Orlíček	7/1	5 let	36	0,75	108
Celková částka za okrasné porosty:						56 292 Kč

Ovocné dřeviny – Extenzivní (zahrádková) ovocná výsadba

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena [Kč]	Celková cena [Kč]
3 ks	Ořešák vlašský	7/1	20 let	3 380	10 140
1 ks	Broskoň	8	10 let	1 418	1 418
3 ks	Švestka	8	10 let	1 166	3 498
1 ks	Angrešt	8	5 let	113	113
3 ks	Rybíz červený	8	5 let	130	390
3 ks	Rybíz bílý	8	5 let	130	390
5 ks	Jabloň polokmen	8	10 let	2 117	10 585
2 ks	Třešeň vysokokmen	5	15 let	2 417	4 834
1 ks	Broskoň	5	2 roky	440	440
2 ks	Švestka	5	10 let	1 166	2 332
2 ks	Slíva	5	10 let	1 031	2 062
1 ks	Hrušeň polokmen	5	15 let	2 285	2 285
4ks	Jabloň polokmen	5	10 let	2 117	8 468

Celková částka za ovocné porosty:

46 955 Kč

Ceny objektů:

- 1) Rodinný dům 616 991,45 Kč
- 2) Stodola 377 994,03 Kč
- 3) Chlív 288 124 Kč
- 4) Otevřená stodola 155 098,34 Kč
- 5) Plot 100 182,93 Kč
- 6) Vrata 1 913,89 Kč

7) Vrátka	1 668,33 Kč
8) Hnojiště	3 120 Kč
9) Přípojka vody	282,92 Kč
10) Elektrická přípojka	3 454,96 Kč
11) Kanalizace	9 379,58 Kč
12) Trvalé porosty	103 247 Kč

Cena objektů celkem: 1 661 457,43 Kč

Cena po zaokrouhlení: 1 661 460 Kč

b) Pozemky (dle vyhlášky č. 188/2019 Sb.)

1) **Pozemek s p.č. 7/1 – zastavěná plocha a nádvoří**

Výměra: 2 438 m²

Úprava výchozí základní ceny podle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	I.K.ú. láz. míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95
3	Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4	Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5	Dopravní obslužnost obce	IV. Bez dopravní obslužnosti	0,70
6	Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80

Základní cena výchozí (ZC_v): 1 065 Kč/m²

Základní cena (ZC): 193 Kč/m²

Index trhu: 1,020

Index omezujících vlivů pozemku podle přílohy č.3, tabulky č.2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	Pi
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00

6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index cenového porovnání (I):		0,907	
Index polohy:		0,306	
Základní cena:		175,051 Kč	
Cena pozemku:		426 774,338 Kč	

2) Pozemek s p.č. 8 – stavební pozemek dle §4 odst. 1.

Výměra:	1 244 m ²
Základní cena:	175,051 Kč/m ²
Cena pozemku:	217 763,44 Kč

3) Pozemek s p.č. 5 – stavební pozemek dle §4 odst. 1.

Výměra:	984 m ²
Základní cena:	175,051 Kč/m ²
Cena pozemku:	172 250,18 Kč

Ceny pozemků:

1) Pozemek s p .č. 7/1	426 774,338 Kč
2) Pozemek s p .č.8	217 763,44 Kč
3) Pozemek s p .č. 5	172 250,18 Kč

Cena pozemků celkem: 819 787,96 Kč

Cena po zaokrouhlení: 819 790 Kč

c) Ocenění porovnávací metodou

Obdobná nemovitost č. 1 – Dům, Počapaly

Kód nabídky: 02653@6

DNES-02653@15

MoniT-ID: 37D830

Nabídková cena: 2 800 000,- Kč vč. DPH
včetně provize, včetně právního servisu, včetně provize, včetně právního servisu

Adresa: Počaply, okres Příbram

Obec: Počaply

Číslo obce: 564214

Počet obyvatel: 102

Okres: Příbram
Středočeský

Kraj:

Popis:

Prodej zemědělské usedlosti s velmi hezkou chalupou pro rekreaci s možností trvalého bydlení 6+1 po kompletní rekonstrukci, na pozemku v rovině o celkové výměře 1298m² v obci Počaply u Březnice, 20 km od města Příbram. Jedná se o velice klidnou lokalitu s příjemným zázemím domu a dobrou dostupností z Prahy vzdálenost 77 km a z Příbrami 20 km. Udržovaná zahrada se vzrostlými okrasnými i ovocnými stromy, na hranici pozemku protéká potůček. Na dům dále navazuje stodola (80m²) a společenská místnost (50m²) s krbem s vlastním vstupem do podkroví. Dispozice domu: přízemí - obývací pokoj s původní funkční pecí (30 m²), kuchyň (10m²) s kuchyňskou linkou na míru vč. vestavěných spotřebičů (myčka, lednice, sporák), nová koupelna s vanou a s WC (10m²). Patro - půdní vestavba o celkové výměře 122m², která je zcela otevřená a má tři průchozí místnosti ve třech podlažích, použité materiály jsou kombinací sádkokartonu (16mm skelná vata) a dřevěného obkladu, dvě dřevěná arkýřová okna, dvě malá okna špaletová, nová dřevěná podlaha. IS: studna, ÚT el., k topení se využívá i původní pec (příjemné vytápění) čistička, el. 220/380 V. Naprosto klidná, atraktivní lokalita vhodná k trvalému bydlení i k rekreaci. V blízkosti obce rybníky a lesy.

Zastavěná plocha:

340 m²

Užitná plocha:

650 m²

Plocha pozemku:

1 289 m²

Plocha zahrady:

949 m²

Umístění nemovitosti:

klidná část obce

Druh nemovitosti:

zemědělský objekt

Patrový/přízemní:

patrový

Umístění v bloku:

samostatný

Druh konstrukce:

smíšená

Stav objektu:

po rekonstrukci

Objekt je zařízen:

částečně

Rok rekonstrukce:	2007
Počet nadzemních podlaží:	2
Třída ENB:	třída C – úsporná
Voda:	místní zdroj
Elektřina:	230V, 400V
Kanalizace:	ČOV
Parkování:	parkovací stání
Rozvody:	internet
Doprava:	silnice, autobus
Příslušenství:	sklep, zahrada, pozemek,
garáž	



Obdobná nemovitost č. 2 – Dům, Nestrašovice

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz> **Kód nabídky:** 573
MoniT-ID: E183D

Nabídková cena: 2 100 000,- Kč vč. DPH

Adresa: Nestrašovice
Obec: Nestrašovice **Číslo obce:** 564222
Počet obyvatel: 69
Okres: Příbram **Kraj:** Středočeský

Popis:

PRODEJ výstavného statku na Březnicku. V obci Nestrašovice, na návsi, nad rybníkem, na vlastním pozemku 3.407 m² stojí výstavný, velký statek se souborem hospodářských budov. Postaveno za 1. republiky. Obytná část je částečně podsklepená, v přízemí a v patře jsou obytné místnosti 5+1. V domě je velká půda. Dále jsou k dispozici stáje, kolny upravené na garáže, sklady. Na jihu objekt uzavírá velká samostatně stojící stodola, podsklepená. Vlastní studna, jímka, lokální topení. V případě vážného zájmu lze navíc dojednat i prodej části pozemků. Vše je obklopeno zelení, ihned k dispozici. Vhodné pro chov koní apod. Nemovitost se nachází 5 km od Březnice, 20 km od Příbrami, 80 km od Prahy.

Zastavěná plocha:	584 m ²
Užitná plocha:	130 m ²
Plocha pozemku:	3 407 m ²
Umístění nemovitosti:	klidná část obce
Okolní zástavba:	obytná
Druh nemovitosti:	zemědělský objekt
Patrový/přízemní:	patrový
Umístění v bloku:	samostatný
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	před rekonstrukcí
Počet nadzemních podlaží:	2
Druh vlastnictví:	osobní
Voda:	místní zdroj
Elektřina:	120V, 230V
Kanalizace:	jímka
Příslušenství:	sklep



Obdobná nemovitost č.3 – Dům, Něžín

Kód nabídky: 527411@6

DNES-527411@15

MoniT-ID: 4E9A15

Nabídková cena: 3 500 000,- Kč vč. DPH
9 777,- Kč/m²
včetně provize, včetně provize RK a právního servisu

Adresa: Nečín - Lipiny, okres Příbram

Obec: Nečín

Číslo obce: 540811

Počet obyvatel: 774

Okres: Příbram

Kraj:

Středočeský

Popis:

Nabízíme k prodeji velký pozemek v krásném prostředí pod horou v obci Nečín. Na pozemku se nachází domek, stáj a stodola. Na pozemku jsou dva samostatně stojící kamenné sklepy a dva rybníčky. Pozemkem protéká také potok. Prostředí je vhodné k relaxaci i pro kutily. Možnost houbaření, cykloturistiky, vodních sportů. Blízko se nachází Slapská přehrada a zatopený žulový lom.

Celková plocha:	358 m ²
Zastavěná plocha:	315 m ²
Plocha pozemku:	3 089 m ²
Umístění nemovitosti:	polosamota
Druh nemovitosti:	zemědělský objekt
Patrový/přízemní:	patrový
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	před rekonstrukcí
Objekt je zařízen:	ne
Počet nadzemních podlaží:	2
Počet místností:	3
Druh vlastnictví:	osobní
Třída ENB:	třída G – mimořádně nehospodárná
Voda:	dálkový vodovod, místní zdroj
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Kanalizace:	septik
Parkování:	parkovací stání
Rozvody:	internet
Doprava:	silnice
Příslušenství:	sklep



Obdobná nemovitost č.4 – Dům, Chraštica

Realitní server: Sreality.cz **Kód nabídky:** 1038
<http://www.sreality.cz> **MoniT-ID:** 5CD259

Nabídková cena: 5 490 000,- Kč vč. DPH
včetně provize, včetně právního servisu

Adresa: Chraštica - část obce Chraštičky, okres Příbram
Obec: Chraštica **Číslo obce:** 540358
Počet obyvatel: 254
Okres: Příbram **Kraj:**
Středočeský

Popis:

Zemědělská usedlost o velikosti 5+1 a chatka 1+kk se nachází v obci Chraštičky, okres Příbram. Obytná plocha je 270 m². Užitná plocha je 410 m². Zastavěná plocha 226 m². Pozemek o velikosti 6 661 m². Nemovitosti jsou k dispozici dle dohody. Zemědělská usedlost je vhodná pro podnikání a chatku můžete pronajímat. Parkovat lze na pozemku, v garáži / k dispozici jsou dvě garáže / nebo před domem. Do domu a chatky je zaveden elektrický proud a voda. Vytápění a ohřev vody elektrickým kotlem a kotlem na tuhá paliva. Okna jsou dřevěná. Energetická třída G /PENB je ve zpracování, dle zákona uvádím G/. Orientační dispozice: Zemědělská usedlost 1.NP obytná část: Kuchyň s jídelnou 15 m², ložnice 18 m², kuchyň 8,50 m², koupelna s wc 4,70, chodba 12 m², pokoj s kamny 24 m², wc 1,5 m², zádveří 4 m². 1.NP ostatní prostory: dílna / garáž 56 m², místnost 9,5 m², wc 1,5 m², koupelna 2,70 m², místnost 7 m², místnost 7,70 m², místnost 4 m², místnost 11 m². 2.NP: ložnice 32 m², chodba 18 m², pokoj 8 m², chodba 11,50 m², wc 1,80 m², koupelna 5,55 m², koupelna s wc 7,70 m², obývací pokoj 63 m². Vedlejší budova – chatka 1.NP: Dílna / garáž pro dvě vozidla 38 m². Podkroví: Obývací pokoj s kuchyňským koutem 34 m², koupelna s wc 4 m². V přilehlé obci Chraštica je veškerá občanská vybavenost jako škola, školka, pošta, obchody. Nemocnice je v Příbrami. Dopravní dostupnost: Jedná se o velmi pěknou lokalitu s rychlou dostupností směr Příbram, Praha nebo směr Šumava. Doprava autobusem, autem po D4. Okraj Prahy 5 je vzdálený 55 km, Příbram 15 km, Strakonice 40 km, Plzeň 65 km a Tábor 55 km. Autobusová zastávka je vzdálena pěšky do 5 min. Koupí nemovitosti můžete financovat hypotékou. S vyřízením hypotéčního úvěru Vám ráda pomohu. Kupující platí daň z nabytí nemovité věci ve výši 4 % z kupní ceny. Zavolejte mi a domluvte si nezávaznou prohlídku. Uvedená cena je k jednání a je včetně právního servisu a provize RK.

Užitná plocha:	410 m ²
Plocha pozemku:	6 661 m ²
Umístění nemovitosti:	klidná část obce
Druh nemovitosti:	zemědělský objekt
Patrový/přízemní:	patrový
Umístění v bloku:	samostatný
Druh konstrukce:	smíšená
Stav objektu:	dobrý
Třída ENB:	třída G – mimořádně

Voda:
Elektrina:
Kanalizace:
Parkování:
Rozvody:
Doprava:

nehospodárna
dálkový vodovod
230V, 400V
jímka
parkovací stání
internet
dálnice, silnice, autobus



Obdobná nemovitost č.5 – Dům, Těchařovice

Kód nabídky: RI-034-N01033@15

DNES-034-N01313@15

034-N01313@2

MoniT-ID: 3FF6B

Nabídková cena: 1 950 000,- Kč vč. DPH

Adresa: Těchařovice, okres Příbram

Obec: Těchařovice

Číslo obce: 529664

Počet obyvatel: 49

Okres: Příbram

Kraj:

Středočeský

Popis:

Nabízíme exkluzivně k prodeji statek u rybníka v centru obce Těchařovice. Statek společně s hospodářskými budovami se nachází v malebné krajině Příbramska. Spolu se statkem se prodávají i dvě hospodářské budovy a pozemky v centru obce o celkové výměře 7.251 m². Zajímavostí je, že celá usedlost se nachází u hráze Bukovského rybníka. Hlavní obytná budova (23 x 11m) má 2 obytné místnosti (započato s rekonstrukcí), kuchyň, samostatnou koupelnu a WC. Podkroví je celé volné - možnost vestavby dalších obytných místností. Obytná část domu přechází do části (8 x 9m), ve které jsou dnes nevyužívané místnosti. Ke statku se prodává budova pro ustájení hospodářských zvířat (34 x 10m), dále prostorná stodola (42 x 11m) a samostatná budova vhodná pro skladování nebo garážování (15 x 9). Všechny budovy mají sedlové střechy s taškovou krytinou. Přístup k usedlosti je po asfaltové komunikaci. Parkování je možné pohodlně na pozemku. V okolí domu jsou louky, lesy a pastviny. Těchařovice je malebná vesnička zasazená do prostředí příjemné venkovské krajiny, čistý vzduch, žádný průmysl nebo rušivé prvky. Dobrá dopravní dostupnost: Těchařovice jsou vzdáleny asi 1 km od silnice 1. třídy „Strakonické“, která vede z Prahy na Písek, Strakonice a České Budějovice. Příbrami je vzdálena 13 km, Praha 60 km, Písek 41 km, Strakonice 40 km, Tábor 60 km, Plzeň 62 km, České Budějovice 85 km.

Zastavěná plocha:

500 m²

Užitná plocha:

200 m²

Plocha pozemku:

7 251 m²

Plocha zahrady:

3 000 m²

Umístění nemovitosti:

centrum obce

Druh nemovitosti:

zemědělský objekt

Patrový/přízemní:

patrový

Druh konstrukce:

cihlová

Stav objektu:

před rekonstrukcí

Počet nadzemních podlaží:

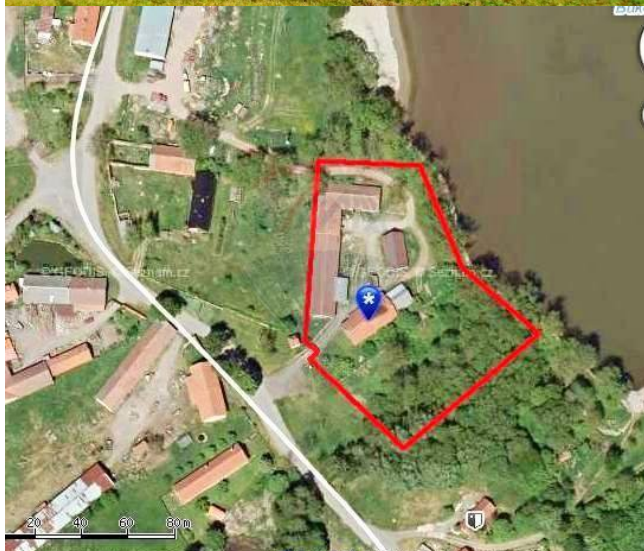
2

Voda:

dálkový vodovod

Elektřina:
Oplocení:
Doprava:
Příslušenství:

230V, 400V
ano
silnice
zahrada, dvojgaráž



Obdobná nemovitost č. 6 – Dům, Svojšice

Kód nabídky: IDNES-413060@15

MoniT-ID: 413060@4
28FE7E

Nabídková cena: 2 790 000,– Kč vč. DPH
Včetně provize

Adresa: Svojšice, okres Příbram

Obec: Svojšice

Číslo obce: 564273

Počet obyvatel: 111

Okres: Příbram

Kraj:

Středočeský

Popis:

Prodej zemědělské usedlosti v obci Kletice. Dům o rozloze 330 m². Dispozice 4+1, WC a koupelna. K domu náleží velmi prostorný dvůr, stodoly, chlévy, dílna, garáž. Celková plocha zahrady je 7578 m². Na pozemku vlastní studna. Vhodné pro zemědělce nebo chov koní. Velmi klidná lokalita. Počet parkovacích míst: 5

Celková plocha:	330 m ²
Zastavěná plocha:	692 m ²
Užitná plocha:	524 m ²
Plocha pozemku:	7 578 m ²
Plocha zahrady:	7 578 m ²
Umístění nemovitosti:	klidná část obce
Druh nemovitosti:	zemědělský objekt
Druh konstrukce:	smíšená
Stav objektu:	dobrý
Objekt je zařízen:	ne
Počet nadzemních podlaží:	2
Počet místností:	5
Druh vlastnictví:	osobní
Voda:	dálkový vodovod, místní zdroj
Elektřina:	230V, 400V
Kanalizace:	septik
Oplocení:	ano
Příslušenství:	sklep, zahrada, garáž



Seznam porovnávaných objektů:

Název	K _{lokality}	K _{příslušenství}	K _{vedlejších budov}	K _{velikost}
Dům, Počapaly	0,95	1,20	0,90	0,90
Dům, Nestrašovice	0,90	1,00	1,20	1,20
Dům, Nečín	1,20	1,00	1,10	0,95
Dům, Chraštice	1,15	0,90	0,90	1,00
Dům, Těhařovice	1,10	1,10	1,00	1,10
Dům, Svojičice	1,00	1,10	1,00	0,80

Název	K _{celkový stav}	K _{velikostr pozemku}	Výchozí cena
Dům, Počapaly	1,10	0,80	2 800 000,00
Dům, Nestrašovice	0,80	0,90	2 100 000,00
Dům, Nečín	0,80	1,00	3 500 000,00
Dům, Chraštice	1,10	1,10	5 490 000,00
Dům, Těhařovice	0,80	1,15	1 950 000,00
Dům, Svojičice	1,00	1,20	2 790 000,00

Minimální jednotková cena:	3 355,40 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena:	8 108,52 Kč/m ²
Maximální jednotková cena:	15 092,34 Kč/m ²

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	8 108,52 Kč/m ²
Jednotkové množství:	489 m ²
Porovnávací hodnota:	3 965 066,28 Kč
Základní cena:	3 965 070 Kč

C. Rekapitulace

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	1 658 000 ,- Kč
Cena pozemků	819 790,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	2 477 790 - Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 965 070,- Kč

Obvyklá cena podle odborného odhadu znalce

3 970 000, - Kč

Cena slovy: třimilionydevětsetsedmdesáttisíc Kč

D. Znalecká doložka

Tento posudek byl vypracován pro účel diplomové práce na téma Problematika ocenění specifických nemovitostí – zemědělská farma Voltýřov cenou obvyklou a cenou zjištěnou, studentkou Bc. Stanislavou Kubínovou Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích.

E. Seznam příloh



Obr.č.14: Otevřená stodola(zdroj: vlastní)



Obr.č. 15: Chlív (zdroj:vlastní)



Obr.č.16: Stodola (zdroj: vlastní)



Obr.č.17: Hnojiště (zdroj: vlastní)



Obr.č. 18: Trvalý porost – Jasan ztepilý, ořešák vlašský; Vrata (zdroj: vlastní)



Obr.č.19: Lípa srdčitá (zdroj: vlastní)



Obr. č.20: pozemky p.č. 8 a p.č.5 (zdroj:vlastní)

Informace o pozemku

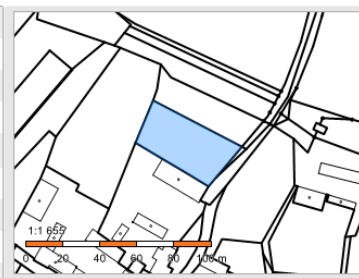
Parcelní číslo:	st. 7/1
Obec:	Klučenice [540447]
Katastrální území:	Voltyřov [666637]
Číslo LV:	47
Výměra [m ²]:	2438
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Obr.č. 21: Informace o pozemku 7/1 (zdroj: katastr nemovitostí)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	8
Obec:	Klučenice [540447]
Katastrální území:	Voltyřov [666637]
Číslo LV:	47
Výměra [m ²]:	1244
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Obr. č.22: Informace o pozemku č.8 (zdroj: katastr nemovitostí)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5
Obec:	Klučenice [540447]
Katastrální území:	Voltyřov [666637]
Číslo LV:	47
Výměra [m ²]:	984
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Obr. č. 23: Informace o pozemku č. 5 (zdroj: katastr nemovitostí)

