

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 65/4602/2016

o ceně zemědělského areálu s p.č. 569 a 570 zastavěná plocha, p.č. 571, 572, 573, 583 a 584 ostatní plocha v k.ú. Dřínov u Kroměříže, obci Dřínov

Objednatel znaleckého posudku:

Karel Podaný
Chvalkovice na Hané 99
683 23 Chvalkovice na Hané

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 9.9.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jaromír Šafařík
Havlíčková 3936
767 01 Kroměříž
telefon::731105809
e-mail: safarik.znalec@centrum.cz

Počet stran: 38 včetně titulního listu a příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.,

V Kroměříži 9.9.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

o ceně zemědělského areálu s p.č. 569 a 570 zastavěná plocha, p.č. 571, 572, 573, 583 a 584 ostatní plocha v k.ú. Dřínov u Kroměříže, obci Dřínov

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: zemědělský areál
Adresa předmětu ocenění: Dřínov
768 33 Dřínov
Kraj: Zlínský
Okres: Kroměříž
Obec: Dřínov
Katastrální území: Dřínov u Kroměříže
Počet obyvatel: 438

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 560,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{383,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.9.2016 za přítomnosti zástupce objednatele posudku pana Kalanoše.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- informativní kopie katastrální mapy získaná dálkovým přístupem do KN
- informace o parcelách a stavbě získané dálkovým přístupem do KN
- skutečnosti zjištěné prohlídkou nemovitostí
- údaje zástupce objednatele posudku
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky 53/2016 Sb.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník staveb: Karel Podaný, Chvalkovice na Hané 99, 683 23, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemků: Karel Podaný, Chvalkovice na Hané 99, 683 23, vlastnictví: výhradní

Předmětem posudku je zemědělský areál s p.č. 569 a 570 zastavěná plocha, p.č. 571, 572, 573, 583 a 584 ostatní plocha.

Uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 554 pro k.ú. Dřínov u Kroměříže, obec Dřínov.

6. Dokumentace a skutečnost

- informativní kopie katastrální mapy získaná dálkovým přístupem do KN
- informace o parcelách a stavbě získané dálkovým přístupem do KN
- situace výstavby zpevněné plochy se zákresem staveb z května 1996
- geometrický plán pro vynětí ze ZPF točna Srnov

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný areál se nachází v lokalitě Srnov. Jedná se o samotou náležející ke katastrálnímu území obce Dřínov. Jedná se o křižovatku silnice č. 428 směr Věžky-Tetětice a silnice směr Dřínov-Medlov.

Celkově je areál uzavřený a má obdélníkový půdorys. K němu náležejí parcely č. 583 a 584 ostatní plocha ležící jižním směrem od areálu, které jsou u autobusové točny.

V areálu se nachází obytná stavba, haly pro odchov drůbeže, skladová hala, hala pro garážování a opravy. Dalším příslušenstvím jsou dvě studny, jedna v areálu a druhá severně mimo areál, dále zpevněná plocha dvora areálu, zpevněná plocha bývalého autobazaru, venkovní úpravy, trvalý porost a pozemky. Z jižní strany stojí odchovna drůbeže, ze západní strany se nachází hala pro garážování a opravy, z východní pak skladovací hala a obytná část. Veškeré stavby mají vlastní elektrické skříně. Vnitřní kanalizace je napojena na chemický septik. V severovýchodním rohu areálu se nachází tlaková nádrž propan-butanu. Napojení na něj je do obytné části s možností dalšího rozvodu a napojení na kotelnu. Voda je odebírána z vlastní studny, provedeno napojení i na veřejný vodovod.

Vzhledem k rozsahu staveb, jejich poloze a celkovému stavu areálu není předpokládána možnost pronajmutí staveb. Ocenění provedeno na základě nákladového způsobu.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

9. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Obytná část
- 1.1.2. Sklady
- 1.1.3. Prodejna + karanténa
- 1.1.4. Odchovna drůbeže
- 1.1.5. Hala pro garážování a skladování

- 1.1.6. Studna II
- 1.1.7. Zpevněná plocha I
- 1.1.8. Zpevněná plocha II

1.2. Příslušenství

- 1.2.1. Studna I
- 1.2.2. Přípojka vody I
- 1.2.3. Přípojka vody II
- 1.2.4. Přípojka elektro
- 1.2.5. Vodárna s čerpadlem
- 1.2.6. Kanalizační přípojky
- 1.2.7. Opěrná zeď
- 1.2.8. Oplocení I
- 1.2.9. Oplocení II
- 1.2.10. Plotová vrata I
- 1.2.11. Plotová vrata II
- 1.2.12. Rigol
- 1.2.13. Septik

2. Ocenění pozemků

- 2.1. P.č. 569, 570 zast.pl.
- 2.2. P.č. 571, 572, 573 ostatní plocha
- 2.3. P.č. 583, 584 ostatní plocha

3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1. Trvalý porost

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce - poptávka je nižší	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - uvnitř oploceného areálu se nachází p.č. 582 v majetku Státního pozemkového úřadu, Husinecká 1024/11a, Praha- Žižkov, prostřednictvím této parcely je přístupná obytná část	I	-0,03
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	IV	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,01
5. Parkovací možnosti - Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,306}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,297}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Obytná část

Stavba je přízemní a nepodsklepená. Dispozičně řešená jako jednotka 3+1 se sociálním zázemím. Svislé konstrukce zděné tl. nad 45 cm. stropy jsou dřevěné trámové rovné. Střecha dřevěná sedlová krytá hliníkovým plechem. Omítky jsou vápenné. Keramický obklad u kuchyně a koupelny. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná dvojí, dveře dřevěné hladké. Podlahy jsou z PVC a keramické dlažby. Vytápění je plynovým kotlem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	95 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 005
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 490,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad 12,02*10,90 \quad = \quad 131,02 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	131,02 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} \text{nadzemní část:} \quad & 12,02*10,90*(5,10+3,50/2) & = & 897,47 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = & \mathbf{897,47 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	131,02 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	131,02 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a	V	0,08

plyn nebo propan butan		
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplně - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (11 + 15) = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,870 = \mathbf{0,940}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,306$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,490,- \text{ Kč/m}^3 * 0,940 = 1\,400,60 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 897,47 \text{ m}^3 * 1\,400,60 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,306 = 373\,101,70 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 373 101,70 Kč

1.1.2. Sklady

Budova skladu s kotelnou navazuje na obytnou část. Stavba je zděná na základovém pásu. Stropy jsou klenbové do ocelových nosníků. Střecha je dřevěná sedlová krytá hliníkovým plechem. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Fasádní omítka vápenocementová, vnitřní vápenné. Stavba opatřena ventilátory.

Stáří je 95 let. Vzhledem k masivním svislým nosným konstrukcím a hliníkové krytině je stavba v dobrém stavu, celková životnost brána ve výši 160 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	23,83*10,90	=	259,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	259,75 m ²	3,60 m	935,10
Součet	259,75 m²		935,10

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	935,10 / 259,75	= 3,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	259,75 / 1	= 259,75 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
nadzemní část	23,83*10,90*(5,10+3,50/2)	=	1 779,27 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	1 779,27 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 779,27 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20

26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9440

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9454
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9440
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0680
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 732,13
Plná cena: 1 779,27 m ³ * 2 732,13 Kč/m ³	=	4 861 196,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 160 = 59,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 59,4 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,406
=	1 973 645,96 Kč
*	0,297
=	586 172,85 Kč

Sklady - zjištěná cena

= **586 172,85 Kč**

1.1.3. Prodejna + karanténa

Budova bývalé prodejny a karantény kuřat se nachází v jihovýchodním rohu areálu. Stavba je zděná na základovém pásu, vnitřní nosné konstrukce jsou kovové sloupové. Stropy jsou klenbové do ocelových nosníků. Střecha je dřevěná sedlová krytá hliníkovým plechem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítka vápenocementová, vnitřní omítky vápenné. Podlaha betonová.

Stáří je 95 let. Vzhledem k masivním svislým nosným konstrukcím a hliníkové krytině je stavba v dobrém stavu, celková životnost brána ve výši 160 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	35,68*11,78	=	420,31

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	420,31 m ²	4,30 m	1 807,33

Součet **420,31 m²** **1 807,33**

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,807,33 / 420,31 = 4,30\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $420,31 / 1 = 420,31\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor
nadzemní část	$35,68 \cdot 11,78 \cdot (5,90 + 2,56/2) - (11,78 + 5,89)/2 \cdot 2,56 \cdot 4,50/2 = 2\,966,94\text{ m}^3$

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	2 966,94 m³
Obestavěný prostor - celkem:		2 966,94 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střeš	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8470

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9357
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7884
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8470
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 705,78
Plná cena: 2 966,94 m ³ * 2 705,78 Kč/m ³	=	8 027 886,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 160 = 59,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 59,4 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,406
=	3 259 322,09 Kč
*	0,297
=	968 018,66 Kč

Prodejna + karanténa - zjištěná cena

= **968 018,66 Kč**

1.1.4. Odchovna drůbeže

Budova sestává z částečného suterénu, přízemí a patra. V přízemí se nacházelo sociální zázemí zaměstnanců, kanceláře, chodby a schodiště. V patře a v podstřešním prostoru byly vlastní odchovny drůbeže. V dvorní části byla provedena přístavba s nákladním výtahem nosnosti 1.000 kg.

Stavba je zděná na základovém pásu. Stropy jsou klenbové, dřevěné trámové s rovným podhledem a dřevěné trámové bez podhledu. Střecha je dřevěná sedlová krytá hliníkovým plechem. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Schodiště je kamenné. Fasádní omítka vápenocementová, vnitřní vápenné. Stavba je opatřena ventilátory. Zavedena je světelná a motorová elektroinstalace. Zavedena voda a provedeno odkanalizování.

Stáří je 95 let. Vzhledem k masivním svislým nosným konstrukcím a hliníkové krytině je stavba v dobrém stavu, celková životnost brána ve výši 160 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	10,15*5,70	=	57,86
1.NP	29,15*10,15	=	295,87
2.NP	29,15*10,15	=	295,87

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	57,86 m ²	2,90 m	167,79
1.NP	295,87 m ²	4,00 m	1 183,48
2.NP	295,87 m ²	2,60 m	769,26
Součet	649,60 m²		2 120,53

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,120,53 / 649,60 = 3,26\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $649,60 / 3 = 216,53\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
spodní stavba	10,15*5,70*2,90	=	167,78 m ³
vrchní stavba	29,15*10,15*6,60	=	1 952,76 m ³
půda+střecha	29,15*10,15*3,30	=	976,38 m ³
výtah	9,10*3,05*3,02+4,25*3,02*2,80+2,70*2,30*5,10 +3,70*2,70*2,50	=	176,40 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	167,78 m ³
vrchní stavba	NP	1 952,76 m ³
půda+střecha	NP	976,38 m ³
výtah	NP	176,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 273,32 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100

8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	výtah	N	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,00	100	1,00	2,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100	1,00	1,40
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	5,10	100	1,54	7,85
Součet upravených objemových podílů					99,85
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9985

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9505
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1589
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9985
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 904,93
Plná cena: 3 273,32 m ³ * 3 904,93 Kč/m ³	=	12 782 085,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 160 = 59,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 59,4 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,406
=	5 189 526,70 Kč
*	0,297
=	1 541 289,43 Kč

Odchovna drůbeže - zjištěná cena

= **1 541 289,43 Kč**

1.1.5. Hala pro garážování a skladování

Hala pro garážování a skladování byla využita k parkování automobilů a jiné techniky a k jejich opravě. Současně zde byla prováděna oprava automobilů autobazaru.

Stavba je zděná na základovém pásu. Střecha je dřevěná sedlová krytá hliníkovým plechem. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Fasádní omítka vápenocementová, vnitřní jsou částečně vápenné. Zavedena elektroinstalace.

Stáří je 83 let. Vzhledem k masivním svislým nosným konstrukcím, masivnímu krovu a hliníkové krytině je stavba v dobrém stavu. Celková životnost brána ve výši 160 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	91,30*9,55	= 871,92

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	871,92 m ²	8,94 m	7 794,96
Součet	871,92 m²		7 794,96

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	7 794,96 / 871,92	= 8,94 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	871,92 / 1	= 871,92 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží Obestavěný prostor

nadzemní část	$91,30 \cdot 9,55 \cdot (5,22 + 3,72/2) - 10,15 \cdot 0,41 \cdot 4,80 - 9,55 \cdot 3,72/2 \cdot 4,50/2 - 0,41 \cdot 0,32/2 \cdot 10,15$	=	6 112,55 m³
----------------------	---	----------	-------------------------------

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	6 112,55 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 112,55 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	S	9,20	100	1,00	9,20
4. Krov, střecha	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,30	100	0,46	2,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	C	5,10	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	C	1,10	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,30	100	1,00	6,30
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	1,00	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,70

Koeficient vybavení K ₄ :	0,7770
--------------------------------------	--------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	2 124,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9276
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6132
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7770
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 709,87
Plná cena: 6 112,55 m ³ * 1 709,87 Kč/m ³	=	10 451 665,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 83 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 83 / 160 = 51,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 51,9 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,481
=	5 027 251,28 Kč
*	0,297
=	1 493 093,63 Kč

Hala pro garážování a skladování - zjištěná cena	=	1 493 093,63 Kč
---	---	-----------------

1.1.6. Studna II

Kopaná studna se nachází severně od areálu. Průměr je 1,75 m, hloubka 22 metrů.

Zatřídění pro potreby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 11. Objekty podzemní mimo důlní

Objekt: Studny vodárenské

Konstrukční charakteristika (způsob rozpořádání): hloubení z povrchu území

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

Množství: 3,14*1,75/2*1,75/2*22 = 52,89 m³

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 523,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	4 678,65
Plná cena: 52,89 m ³ * 4 678,65 Kč/m ³	=	247 453,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
Nákladová cena stavby CS_N	=	148 472,28 Kč
Koeficient pp	*	0,297
Cena stavby CS	=	44 096,27 Kč
Studna II - zjištěná cena	=	44 096,27 Kč

1.1.7. Zpevněná plocha I

Zpevněná plocha vnitřní části areálu je z kameniva obalovaného živící.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živící
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	2 283,00 m ² plochy komunikace

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 081,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	1 938,88
Plná cena: 2 283,00 m ² * 1 938,88 Kč/m ²	=	4 426 463,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 27 / 40 = 67,5 %
Koeficient opotřebení: (1- 67,5 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1- 67,5 % / 100)	*	0,325
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 438 600,49 Kč
Koeficient pp	*	0,297
Cena stavby CS	=	427 264,35 Kč
Zpevněná plocha I - zjištěná cena	=	427 264,35 Kč

1.1.8. Zpevněná plocha II

Zpevněná plocha bývalého autobazaru. Provedení šterkopísek tl. 100 mm a vrchní plocha z šterkového kameniva frakce 32-63 mm o tl. 150 mm. Plocha bez krytu. Pořízena v roce 1996.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	bez krytu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211

Množství:

1 228,00 m² plochy komunikace

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 289,-

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

* 0,8000

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

* 2,2420

Základní cena upravená cena Kč/m²

= 518,35

Plná cena: 1 228,00 m² * 518,35 Kč/m²

= 636 533,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

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

* 0,333

Nákladová cena stavby CS_N

= 211 965,76 Kč

Koeficient pp

* 0,297

Cena stavby CS

= 62 953,83 Kč

Zpevněná plocha II - zjištěná cena

= 62 953,83 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna I

Kopaná studna uvnitř areálu hloubky 22 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:

kopaná

Hloubka studny:

22,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

druhých 5,00 m hloubky: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 19 050,- Kč

další hloubka: 12,00 m * 5 200,- Kč/m

+ 62 400,- Kč

Základní cena celkem

= 91 200,- Kč

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

* 0,8000

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

* 2,3180

Upravená cena studny

= 169 121,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 53 / 100 = 53,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 53,0 % / 100)

* 0,470

= 79 487,-Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

=	79 487,- Kč
*	0,297
=	23 607,64 Kč
=	23 607,64 Kč

Studna I - zjištěná cena

1.2.2. Přípojka vody I

Přípojka na hlavní řád.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

2222

Délka:

5,20 m

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	340,-
*	0,8000
*	2,3180
=	630,50
=	3 278,60 Kč

Plná cena: 5,20 m * 630,50 Kč/m

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %

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

*	0,667
=	2 186,83 Kč
*	0,297
=	649,49 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přípojka vody I - zjištěná cena

= 649,49 Kč

1.2.3. Přípojka vody II

Přípojka vody do areálu ze studny mimo něj.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

2222

Délka:

197,00 m

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	420,-
*	0,8000
*	2,3180
=	778,85
=	153 433,45 Kč

Plná cena: 197,00 m * 778,85 Kč/m

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	51 093,34 Kč
*	0,297
=	15 174,72 Kč

Přípojka vody II - zjištěná cena

= **15 174,72 Kč**

1.2.4. Přípojka elektro

Přípojka elektřiny k čerpadlu ve studni.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Délka:

197,00 m

Ocenění

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

= 195,-

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

* 0,8000

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

* 2,2140

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **345,38**

Plná cena: 197,00 m * 345,38 Kč/m

= **68 039,86 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	22 657,27 Kč
*	0,297
=	6 729,21 Kč

Přípojka elektro - zjištěná cena

= **6 729,21 Kč**

1.2.5. Vodárna s čerpadlem

Vodárna s tlakovou nádobou je v hale pro garážování a skladování, čerpadlu ve studni.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Počet:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	40 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	40 000,-
Plná cena: 1,00 ks * 40 000,- Kč/ks	=	40 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 28 / 40 = 70,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,300
=	12 000,- Kč
*	0,297
=	3 564,- Kč

Vodárna s čerpadlem - zjištěná cena

= **3 564,- Kč**

1.2.6. Kanalizační přípojky

Kanalizační přípojky z kameninových trub průměru 200 mm.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Délka: 32,20 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]
Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 32,20 m * 2 680,76 Kč/m

=	1 450,-
*	0,8000
*	2,3110
=	2 680,76
=	86 320,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 100 = 27,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 27,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,730
=	63 013,94 Kč
*	0,297
=	18 715,14 Kč

Kanalizační přípojky - zjištěná cena

= **18 715,14 Kč**

1.2.7. Opěrná zeď

Opěrná zeď u rampy je cihelná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.7. Opěrné zdi cihelné

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra:

$$31,70 \cdot 0,30 \cdot 1,05 + 3,60 \cdot 0,50 \cdot 0,30 = 10,53 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 330,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	4 272,29
Plná cena: 10,53 m ³ * 4 272,29 Kč/m ³	=	44 987,21 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 27 / 50 = 54,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 54,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,460
=	20 694,12 Kč
*	0,297
=	6 146,15 Kč

Opěrná zed' - zjištěná cena

= **6 146,15 Kč**

1.2.8. Oplocení I

Zděné oplocení na základovém pásu. Provedeno omítnutí vápenocementovou omítkou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.9. Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ,
omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

$$13,90 \cdot 2,35 + 6,85 \cdot 2,20 = 47,74 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	3 750,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	6 954,-
Plná cena: 47,74 m ³ * 6 954,- Kč/m ³	=	331 983,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 120 = 79,2 %

Koeficient opotřebení: (1 - 79,2 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

*	0,208
=	69 052,66 Kč
*	0,297

Cena stavby CS	=	20 508,64 Kč
-----------------------	---	---------------------

Oplocení I - zjištěná cena	=	20 508,64 Kč
-----------------------------------	---	---------------------

1.2.9. Oplocení II

Oplocení od východní strany je z pletina na ocelové sloupky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

123,12*2,00 = 246,24 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	537,78
Plná cena: 246,24 m ² * 537,78 Kč/m ²	=	132 422,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 35 = 57,1 %

Koeficient opotřebení: (1 - 57,1 % / 100)	*	0,429
---	---	-------

Nákladová cena stavby CS_N	=	56 809,45 Kč
---	---	---------------------

Koeficient pp	*	0,297
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	16 872,41 Kč
-----------------------	---	---------------------

Oplocení II - zjištěná cena	=	16 872,41 Kč
------------------------------------	---	---------------------

1.2.10. Plotová vrata I

Plotová vrata z ocelového rámu s výplní ze strojového pletiva.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra: 2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	6 342,05
Plná cena: 2,00 ks * 6 342,05 Kč/ks	=	12 684,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 35 = 57,1 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 57,1 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,429
=	5 441,48 Kč
*	0,297
=	1 616,12 Kč

Plotová vrata I - zjištěná cena

= 1 616,12 Kč

1.2.11. Plotová vrata II

Plotová vrata ocelová.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

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

= 3 700,-

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

* 0,8000

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

* 2,3180

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 6 861,28

Plná cena: 1,00 ks * 6 861,28 Kč/ks

= 6 861,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 45 = 55,6 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 55,6 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,444
=	3 046,41 Kč
*	0,297
=	904,78 Kč

Plotová vrata II - zjištěná cena

= 904,78 Kč

1.2.12. Rigol

Rigol provedený z betonových žlabovek.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

10.5. Rigoly ze žlabovek TMB, lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Délka:

49,10 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	120,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	215,23
Plná cena: 49,10 m * 215,23 Kč/m	=	10 567,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 60 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,550
=	5 812,28 Kč
*	0,297
=	1 726,25 Kč

Rigol - zjištěná cena

= **1 726,25 Kč**

1.2.13. Septik

Septik vlevo do západního rohu areálu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.4.2. Septik nad 15 m³ OP

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Výměra:

$6*8*4 = 192,00 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: 192,00 m³ * 5 176,64 Kč/m³

=	2 800,-
*	0,8000
*	2,3110
=	5 176,64
=	993 914,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 67 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 100 = 33,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,670
=	665 922,97 Kč
*	0,297
=	197 779,12 Kč

Septik - zjištěná cena

= **197 779,12 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. P.č. 569, 570 zast.pl.

Stavební pozemky.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,306$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,306 = 0,297$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		383,-	0,297		113,75
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	569	131,00	113,75	14 901,25
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	570	5 623,00	113,75	639 616,25
Stavební pozemky - celkem			5 754,00		654 517,50

P.č. 569, 570 zast.pl. - zjištěná cena = 654 517,50 Kč

2.2. P.č. 571, 572, 573 ostatní plocha

Pozemky kultury ostatní plocha jsou v jednotném funkčním celku se stavbami a stavebními pozemky.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,306$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,306 = 0,297$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	383,-	0,297		113,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	571	521,00	113,75	59 263,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	572	207,00	113,75	23 546,25
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	573	195,00	113,75	22 181,25
Stavební pozemky - celkem			923,00		104 991,25

P.č. 571, 572, 573 ostatní plocha - zjištěná cena = 104 991,25 Kč

2.3. P.č. 583, 584 ostatní plocha

Pozemky jižně od areálu u autobusové točny.

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky						
§ 9 odst. 6	383,-	0,04				15,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	583	92,00	15,32	-0 %	1 409,44
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	584	215,00	15,32	-0 %	3 293,80
Jiné pozemky - celkem			307,00			4 703,24

P.č. 583, 584 ostatní plocha - zjištěná cena = **4 703,24 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalý porost

Vlevo do areálu se nachází trvalý porost. Při ocenění byly brány v úvahu pouze zdravé stromy. Ostatní jsou suché a určené k vykácení.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedin.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedin.]	Cena [Kč]
orešák vlašský	57	2 Ks	1 476,-		1 476,-	2 952,-
Součet:					=	2 952,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	2 952,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedin.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
Typ				
		57 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy I	32 410,-	- 0 % +0 %	32 410,-	32 410,-
Součet:				32 410,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	11 667,60 Kč

Trvalý porost - zjištěná cena = **14 619,60 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Obytná část	373 101,70 Kč
1.1.2. Sklady	586 172,80 Kč
1.1.3. Prodejna + karanténa	968 018,70 Kč
1.1.4. Odchovna drůbeže	1 541 289,40 Kč
1.1.5. Hala pro garážování a skladování	1 493 093,60 Kč
1.1.6. Studna II	44 096,30 Kč
1.1.7. Zpevněná plocha I	427 264,30 Kč
1.1.8. Zpevněná plocha II	62 953,80 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna I	23 607,60 Kč
1.2.2. Přípojka vody I	649,50 Kč
1.2.3. Přípojka vody II	15 174,70 Kč
1.2.4. Přípojka elektro	6 729,20 Kč
1.2.5. Vodárna s čerpadlem	3 564,- Kč
1.2.6. Kanalizační přípojky	18 715,10 Kč
1.2.7. Opěrná zeď	6 146,10 Kč
1.2.8. Oplocení I	20 508,60 Kč
1.2.9. Oplocení II	16 872,40 Kč
1.2.10. Plotová vrata I	1 616,10 Kč
1.2.11. Plotová vrata II	904,80 Kč
1.2.12. Rigol	1 726,30 Kč
1.2.13. Septik	197 779,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem **5 809 984,10 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. P.č. 569, 570 zast.pl.	654 517,50 Kč
2.2. P.č. 571, 572, 573 ostatní plocha	104 991,30 Kč
2.3. P.č. 583, 584 ostatní plocha	4 703,20 Kč

2. Ocenění pozemků celkem **764 212,- Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalý porost	14 619,60 Kč
--------------------	--------------

3. Ocenění trvalých porostů celkem **14 619,60 Kč**

Celkem **6 588 815,70 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **6 588 815,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

6 588 820,- Kč

slovy: Šestmilionůpětsetosmdesátosmtisícsmsetdvacet Kč

V Kroměříži 9.9.2016

Ing. Jaromír Šafařík
Havlíčková 3936
767 01 Kroměříž

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 26.4.1989 č.j. Spr 1643/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 65/4602/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 65/4602/2016.