

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 003808/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé pozemku parc.č.St.619, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemku parc.č.St.620, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemku parc.č.St.621, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemku parc.č.555/2, včetně všech součástí a příslušenství v katastrálním území a obci Lučina, okres Frýdek-Místek.

Znalec: Ing. Pavel Horina
Dr. Vančury 114
738 01 Frýdek-Místek
telefon: 608 82 50 51
e-mail: pavel.horina@post.cz

Číslo posudku v evidenci znalce: ZP 1794-03/2024

Zadavatel: Obec Lučina
Lučina1
739 39 Lučina

Počet stran: 38 a 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 10.1.2024

Vyhotoveno: Ve Frýdku-Místku 22.1.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je určení ceny obvyklé pozemku parc.č.St.619 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba, pozemku parc.č.St.620 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba, pozemku parc.č.St.621- zastavěná plocha a nádvoří , jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba, pozemku parc.č.555/2 - ostatní plocha, manipulační plocha, včetně všech součástí a příslušenství v katastrálním území a obci Lučina, okres Frýdek-Místek, ke dni místního šetření k 10.1.2024.

Poznámka:

Platná oceňovací Vyhláška MF ČR č.434/2023 Sb., § 1 c, stanoví znalci povinnost, spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí nebo její tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je určit cenu obvyklou předmětných nemovitých věcí pro případný nákup, jako podklad pro stanovení kupní ceny.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

Vycházím z informací získaných při místním šetření od současného spoluvlastníka nemovitých věcí paní Pavlína Markové, které se konalo dne 10.1.2024.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.1.2024 za přítomnosti paní Pavlína Markové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady ke znaleckému posudku byly získány:

- Z informací získaných při místním šetření od paní Pavlíny Markové.
- Ze znaleckého posudku č.958-29/2023 vypracovaného na předmětné nemovité věci paní Ing.Hanou Kaděrovou k datu 29.11.2023.
- Z informací získaných z katastru nemovitostí.
- Z informací získaných z platného územního plánu Obce Lučina.
- Z literatury - Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č.237/2020 Sb.,
- Z vyhlášky MF ČR č.434/2023 Sb.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Zhotovené dálkovým přístupem do Katastru nemovitostí.

- Výpis z katastru nemovitostí LV č.872 pro k.ú. Lučina, k datu 10.1.2024.
- Kopie katastrální mapy ze dne 10.1.2024.

b) Dodáno zadavatelem

- Znalecký posudek č.958-29/2023 vypracovaný na předmětné nemovité věci paní Ing. Hanou Kaděrovou k datu 29.11.2023.

c) Opatřené znalcem.

- Informace získané při místním šetření od paní Pavlíny Markové. Informace se týkaly především stavu ke dni ocenění, a dále informace o konstrukčních materiálech, přípojkách inženýrských sítí, provedených rekonstrukcích a prováděné údržbě nemovitých věcí v poslední době.
- Informace získané z realitního trhu, od realitních kanceláří, z databáze IS MOISES, databáze „Cenová mapa” a databáze znalce.
- Fotodokumentace provedena při místním šetření.
- Literatura - Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č.237/2020 Sb.
- Vyhláška MF ČR č.434/2023 Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byly oceňované nemovité věci, data o nich byly zjištěny znalcem osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

Data získaná z veřejného seznamu, tj. katastru nemovitostí jsou věrohodná. Data z internetových stránek považuji za dostatečně věrohodná, když převážně slouží pouze jako podpůrné a doplňkové informace.

Hlavními zdroji dat pro určení obvyklé ceny jsou databáze realizovaných prodejů nemovitých věcí:

- Vlastní databáze znalce je dostatečně věrohodným zdrojem.
- Databáze IS MOISES je databáze zpracovávaná znalci a odhadci a poskytuje dostatečné informace pro odhad obvyklé ceny. Tuto databázi považují za věrohodný zdroj dat. Databáze vychází z realizovaných kupních cen uvedených v kupních smlouvách zakladovaných do KN.
- Databáze Octopus Pro poskytuje věrohodné informace o kupních cenách a lokalitě, částečné informace o velikosti, ale neposkytuje informace o vybavenosti a technickém stavu předmětných nemovitých věcí. Tento zdroj považují za částečně věrohodný a je využíván pouze jako doplňkový zdroj dat nebo pro případ, že data není možné získat z jiných, věrohodnějších zdrojů.
- Realitní server Sreality poskytuje prostřednictvím fotodokumentace nabízených nemovitých věcí informace o vybavenosti a tech. stavu staveb, informace o velikosti jsou částečně věrohodné a k dispozici jsou pouze nabídkové ceny. Tento zdroj považují za částečně věrohodný a je využíván pouze jako doplňkový zdroj dat nebo pro případ, že data není možné získat z jiných, věrohodnějších zdrojů.
- Pro určení ceny zjištěné je hlavním zdrojem dat oceňovací vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena - dle Vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění včetně vyhlášky č.434/2023 Sb.

Obvyklá cena předmětu ocenění se určí **vyhodnocením vybrané množiny prvků realizovaných cen srovnatelných předmětů k datu ocenění**. Množina prvků je vybírána v přiměřeném historickém časovém intervalu podle předem **nastavených kritérií výběru**. Soubor musí obsahovat podle povahy oceňovaného předmětu **dostatečný počet údajů**, tzn. **minimálně tři údaje po vyloučení odlehlých údajů**, tj. extrémů. **Analýza** údajů vybraného souboru se provádí z hlediska hodnototvorných aspektů, a na základě jejího **vyhodnocení** se určí obvyklá cena.

Jak bylo výše uvedeno, obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí se tedy užívá porovnávací způsob.

Porovnávací způsob – vychází z porovnání oceňovaných nemovitostí se srovnatelnými nemovitostmi. Na základě cen, za které byly srovnatelné nemovitosti (označované jako srovnávací objekty) prodány, je pak stanovena obvyklá cena oceňovaných nemovitostí, s přihlédnutím ke všem okolnostem a rozdílům mezi oceňovanými nemovitostmi a srovnávacími objekty.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Místní šetření bylo provedeno dne 10.1.2024 za přítomnosti znalce a paní Pavlína Markové. Při místních šetření byla provedena vizuální prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a okolí, zaměření staveb a byla pořízena fotodokumentace.

Ostatní data pro určení obvyklé ceny byla převzata z cenových databází, veřejných seznamů, internetových stránek a platné oceňovací vyhlášky MF.

V procesu porovnání využívám informace z již realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí, které jsou shromážděny v mé databázi znalce, v databázi IS MOISES a databázi „Cenová mapa”.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Z katastru nemovitostí byla převzata data: označení a způsob využití stavby, označení pozemků, jejich výměry a druh, informace o jejich poloze, informace o vlastnících, věcných právech ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí a věcných právech zatěžujících oceňované nemovité věci. Dále informace o přístupu a vlastnictví sousedních pozemků.

Z územního plánu Obce Lučina byla převzata data o možnosti využití pozemků, možnosti napojení na inženýrské sítě a možnosti využití sousedních pozemků.

Z místního šetření byla získána data: výměry, vybavenost a tech. stav staveb, informace o konfiguraci terénu, okolí nemovitých věcí a přístupu.

Další data o okolí nemovitých věcí, vzdálenostech, funkčních vazbách atd. a o obci Lučina byla získána ze stránek www.lucina.cz, z mapového portálu mapy.cz a povodňové mapy.

Vlastní srovnávací objekty byly získány z vlastní databáze znalce, databáze IS MOISES a Octopus Pro. Doplňující informace ke srovnávacím objektům byly získány z územních plánů obcí, z katastru nemovitostí a mapového portálu mapy.cz.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Soubor zemědělských staveb a pozemků v k.ú. a obci Lučina.

Adresa předmětu ocenění: Lučina
739 39 Lučina

LV: 872
Kraj: Moravskoslezský

Okres: Frýdek-Místek

Obec: Lučina

Katastrální území: Lučina

Počet obyvatel: 1 537

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 331,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Bez dalších vlivů.	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v	IV	1,01

nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně		
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 872,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Obec Lučina, Lučina 1, 739 39 Lučina, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla znalci předložena, údajně se nedochovala.

Celkový popis nemovité věci

Místopis:

Obec Lučina leží v severovýchodní části okresu Frýdek-Místek, na levém břehu Žermanické přehrady. Frýdek-Místek je vzdálen cca 15 km, Havířov cca 10 km, spojení je zajištěno poměrně častou linkovou autobusovou dopravou. V obci se nachází základní a mateřská škola, obecní úřad, pošta, zdravotní středisko, restaurace, obchod s potravinami a kempy u přehrady. Oceňované pozemky se nachází cca 1,3 km od centra obce. V okolí se nachází zemědělská půda a roztroušená zástavba rekreačních chat a rodinných domů. Areál je dle paní Markové napojen na veřejný vodovodní řad a rozvod elektrické energie. V místě není možnost napojení na splaškovou kanalizaci a rozvod zemního plynu. Splašky jsou svedeny do župy.

Popis nemovitých věcí:

V areálu se nacházejí tři stavby. Zemědělská stavba č.1 - bývalý kravín, zemědělská stavba č.2 - bývalý vepřín s přístavbou pro chov koní a ocelový přístřešek se zděnou částí. Na pozemku parc.č.555/2 se dále nachází dřevěná budka, bývalá vrátnice, která je v havarijním stavu a má nulovou hodnotu. Jedná se o dřevostavbu a náklady na demolici se přibližně rovnají výnosu z demolice.

Pozemek ve funkčním celku je oplocený, z velké části je pokryt zpevněným povrchem betonovým nebo asfaltovým. Na pozemku se dále nachází betonová žumpa, betonové žlaby a přípojky vody a elektrické energie. Tyto inženýrské stavby nejsou k datu ocenění funkční, přípojky nebyly znalci zdokumentovány, a proto nejsou zahrnuty do ocenění. Oplocení pozemku je z ocelového pletiva s ocelovými sloupky bez podezdívky. Zpevněné plochy nebyly oceněny, pro sněhovou pokrývku nebylo možno zhodnotit rozsah a stav těchto zpevněných ploch.

Všechny oceňované pozemky jsou dle schváleného územního plánu Obce Lučina zařazeny mezi plocha VS - Plochy pro výrobu a skladování.

Na oceňovaných pozemcích se nenacházejí žádné trvalé porosty, které by měly na cenu obvyklou podstatný vliv.

Zástavní práva a věcná břemena:

K datu ocenění nevážnou na předmětných nemovitých věcech žádná zástavní práva ani věcná břemena.

Právní přístup k nemovitým věcem

Přístup k nemovitým věcem je z veřejné zpevněné komunikace na pozemku parc.č.549/2 - ostatní plocha, ostatní komunikace a dále po zpevněné komunikaci na pozemku parc.č.555/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví pana Milana Kubici. Přístup přes pozemek parc.č.555/1 je právně zajištěn Věcným břemenem chůze a jízdy. Na základě této skutečnosti lze konstatovat, že přístup k oceňovaným nemovitým věcem je právně zajištěn.

Ostatní právní omezení

K datu ocenění nejsou v katastru nemovitostí zapsané stavby stáje pro koně a zděný přístavek k ocelovému přístřešku. Vzhledem k zastavěné ploše a charakteru staveb, obě stavby podléhají zápisu do katastru nemovitostí.

Tyto stavby jsou na hranici životnosti a pokud nebude možno v budoucnu dosáhnout legalizace objektů a následného zápisu do katastru nemovitostí, bude nutno provést demolici a odstranění těchto objektů z pozemku parc.č.555/2. Jak již bylo výše uvedeno, obě stavby jsou ve velmi špatném stavu, jejich budoucí využití je problematické a na celkovou cenu obvyklou celého areálu mají minimální vliv. Tato skutečnost je do ceny obvyklé zahrnuta.

4. Obsah znaleckého posudku

4.1. Stanovení ceny dle platného cenového předpisu vydané Ministerstvem financí

4.2. Stanovení porovnávací hodnoty

4.3. Stanovení tržní hodnoty

4.1. Stanovení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu Ministerstvem financí k datu 10.1.2024.

Obsah

1. Zemědělská stavba č.1
2. Zemědělská stavba č.2
3. Přístavba k zemědělské stavbě č.2
4. Přístřešek
5. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
6. Pozemky

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,918}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,30
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Lokalita se zvýšenou úrovní cen pozemků.	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,632}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,580}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,632}$$

1. Zemědělská stavba č.1

Stavba je postavena na pozemku parc.č.St.619. Jedná se o bývalý kravín se zázemím. Přední část budovy sloužila jako technické a personální zázemí, ve zbylé části byly ustájeny krávy. V podkroví pak bylo uskladněno krmivo.

Budova není podsklepená, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu z možnosti úložných ploch v podkroví. Stavba je založena na betonových pásech bez funkční izolace proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce jsou zděné na tl. cca 450 mm. Konstrukce střechy je z ocelových příhradových vazníků, střešní krytinu tvoří pálené tašky, oplechování je úplné z pozinkovaného plechu. Stropní konstrukci tvoří železobetonové průvlaky, které jsou podepřeny vždy dvěma řadami sloupů, a na kterých je vybetonovaná železobetonová monolitická deska. Vnitřní omítky jsou vápenné, částečně natřené latexovým omyvatelným nátěrem, venkovní omítky jsou vápenocementové, místy napadené plísněmi. Podlahy v 1.NP jsou betonové nebo cihelné. Okna jsou dřevěná zdvojená, v některých místech jsou nahrazena skleněnými tvárnicemi - Luxvery. Vrata jsou plechová dvoukřídlá bez elektrického pohonu, na severní straně budovy jsou vrata dřevěná zavěšená na pojízdné kolejnici. I tato vrata jsou bez elektrického pohonu. Dveře jsou plechové nebo dřevěné do ocelových zárubní. Odkanalizování objektu bylo do vlastní žumpy. Původně byl objekt napojen na vodovodní řad a rozvod elektřiny. Funkčnost inženýrských sítí nebyla prokázána.

Stavebnětechnický stav je zhoršený, stavba již delší dobu neslouží svému účelu, částečně byla pronajata ke skladování. V poslední době je prováděna jen nejnutnější záchovná údržba.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	$55,75 \cdot 11,52 + 18,02 \cdot 15,64$	=	924,07

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	924,07 m ²	3,55 m	3 280,45
Součet	924,07 m²		3 280,45

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$3\,280,45 / 924,07$	= 3,55 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$924,07 / 1$	= 924,07 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	$(55,75 \cdot 11,52 + 11,52 \cdot 15,64) \cdot 4,83 + (6,50 \cdot 15,64) \cdot (2,68)$	=	4 244,70 m ³
Zastřešení	$(55,75 \cdot 11,52 + 11,52 \cdot 15,64) \cdot 5,83 / 2 + (6,50 \cdot 15,64) \cdot (2,15 / 2)$	=	2 506,62 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	4 244,70 m ³
Zastřešení	Z	2 506,62 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 751,32 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	betonové pásy bez funkční izolace proti zemní vlhkosti	S	100
2. Svislé konstrukce	plná cihla tl.450	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	ocelový příhradový vazník	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné plechové do ocelových zárubní	S	100

12. Vrata	plechové do ocelových zárubní	S	100
13. Okna	dřevěná s dvojitým zasklením	S	100
14. Povrchy podlah	hlazený beton nebo cihelné	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	svedeno do žumpy	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
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	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100	1,00	2,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	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					90,08
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9008

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):	*	0,9271
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8915
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9008
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 126,03
Plná cena: 6 751,32 m ³ * 5 126,03 Kč/m ³	=	34 607 468,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 74 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 74 / 100 = 74,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 74,0 \% / 100)$	* 0,260
Nákladová cena stavby CS_N	= 8 997 941,90 Kč
Koeficient pp	* 0,632
Cena stavby CS	= 5 686 699,28 Kč
Zemědělská stavba č.1 - zjištěná cena	= 5 686 699,28 Kč

2. Zemědělská stavba č.2

Stavba je postavena na pozemku parc.č.St.620. Budova dříve sloužila k chovu prasat. Stavba není podsklepená, má jedno nadzemní podlaží a nízkou sedlovou střechu bez možnosti zřídit podkroví. Stavba je založena na betonových pásech bez funkční izolace proti zemní vlhkosti. Obvodové konstrukce jsou zděné na tl 450 mm, nebo na tloušťku 300 mm s výztužnými pilíři. Střešní konstrukce je ocelová, střešní krytinu tvoří plechové nebo eternitové vlnovky. Stropy jsou dřevěné. Vnitřní omítky jsou vápenné, venkovní břízolitové doplněné soklem z keramických pásků. Okna jsou dřevěná dvojí, dveře dřevěné nebo plechové do ocelových zárubní.

Odkanalizování objektu bylo do vlastní žumpy. Původně byl objekt napojen na vodovodní řad a rozvod elektřiny. Funkčnost inženýrských sítí nebyla prokázána.

Stavebnětechnický stav je zhoršený, stavba již delší dobu neslouží svému účelu. V poslední době je prováděna jen nejnutnější záchovná údržba.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	46,12*7,60+10,45*7,47	=	428,57

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	428,57 m ²	4,26 m	1 825,71
Součet	428,57 m²		1 825,71

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 825,71 / 428,57	= 4,26 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	428,57 / 1	= 428,57 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(46,12*7,60)*4,26+(10,45*7,47)*4,80	=	1 867,88 m ³
Zastřešení	(46,12*7,60)*0,71/2+(10,45*7,47)*0,80/2	=	155,66 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	1 867,88 m ³
Zastřešení	Z	155,66 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>2 023,54 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy bez funkční izolace proti zemní vlhkosti	S	100
2. Svislé konstrukce	zděná	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	ocelový	S	100
5. Krytiny střech	plechová, částečně eternitová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné nebo plechové do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	hlazený beton	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	svedeno do žumpy	S	100

20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
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	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100	1,00	2,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	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					90,08
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9008

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):	*	0,9354
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7930
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9008
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 600,49

Plná cena: $2\,023,54\text{ m}^3 * 4\,600,49\text{ Kč/m}^3 = 9\,309\,275,53\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 64 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 64 / 100 = 64,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 64,0\% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,360
=	3 351 339,19 Kč
*	0,632
=	2 118 046,37 Kč

Zemědělská stavba č.2 - zjištěná cena = **2 118 046,37 Kč**

3. Přístavba k zemědělské stavbě č.2

Stavba stojí na pozemku parc.č.555/2 a nebyla zatím zapsaná do katastru nemovitosti. Dříve sloužila jako stáj pro koně. Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt s nízkou sedlovou střechou bez možnosti zřídit podkroví. Nosnou konstrukci tvoří dřevěné trámký, střešní konstrukce je rovněž dřevěná, střešní krytinu tvoří trapézový plech. Oplechování je úplné z pozinkovaného plechu. Opláštění je provedeno z vodovzdorné překližky a z eternitových desek. Podlaha je betonové nebo z pálené dlažby. Okna jsou jednoduchá, dveře dřevěné.

Odkanalizování objektu bylo do vlastní žumpy. Původně byl objekt napojen na vodovodní řád a rozvod elektřiny. Funkčnost inženýrských sítí nebyla prokázána.

Stavebnětechnický stav je zhoršený, stavba již delší dobu neslouží svému účelu. V poslední době je prováděná jen nejnutnější záchovná údržba.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
dřevěná na bázi dřevní hmoty

1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1:NP	18,27*10,86	=	198,41

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1:NP	198,41 m ²	2,65 m	525,79
Součet	198,41 m²		525,79

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	525,79 / 198,41	= 2,65 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	198,41 / 1	= 198,41 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	$18,27 \cdot 10,86 \cdot (2,65) + (18,27 \cdot 10,86) \cdot (1,08/2)$	=	632,93 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	632,93 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		632,93 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy bez funkční izolace proti zemní vlhkosti	S	100
2. Svislé konstrukce	dřevěné	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	impregnační nátěr dřeva	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	impregnační nátěr dřeva	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	hlazený beton	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

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	P	25,60	100	0,46	11,78
3. Stropy	C	11,70	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80

6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
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	S	0,30	100	1,00	0,30
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

59,86

Koeficient vybavení K₄:

0,5986

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 695,-

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

* 1,0290

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9533

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 1,0925

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,5986

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

* 0,9000

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

* 3,0230

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **4 703,73**

Plná cena: 632,93 m³ * 4 703,73 Kč/m³

= **2 977 131,83 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 64 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 64 / 70 = 91,4 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **446 569,77 Kč**

Koeficient pp

* 0,632

Cena stavby CS

= **282 232,09 Kč**

Přístavba k zemědělské stavbě č.2 - zjištěná cena

= **282 232,09 Kč**

4. Přístřešek

Stavba je postavena na pozemku parc.č.St.621 a jedná se o ocelový přístřešek, který dříve sloužil ke skladování zemědělských produktů a zemědělské techniky. Založen je na základových patkách, nosné sloupy i vazníky tvoří ocelová příhradová konstrukce se zavětrováním. Střešní krytina je plechová. Opláštění chybí.

Objekt je ve zhoršeném stavebnětechnickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	16,50*22,50	=	371,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	371,25 m ²	7,00 m	2 598,75
Součet	371,25 m²		2 598,75

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,598,75 / 371,25 = 7,00$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $371,25 / 1 = 371,25$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	$(16,50*22,50)*(7,00)+16,50*22,50*1,30/2$	=	2 840,06 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	2 840,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 840,06 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelové příhradové sloupy bez opláštění	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	ocelový příhradový vazník, vaznice + zavětrování	S	100

5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
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	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00

25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					40,68
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4068

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9378
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4068
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 236,80
Plná cena: 2 840,06 m ³ * 1 236,80 Kč/m ³	=	3 512 586,21 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 70 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,286
=	1 004 599,66 Kč
*	0,632
=	634 906,99 Kč

Přístřešek - zjištěná cena

= **634 906,99 Kč**

5. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet.
patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

658,50 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	652,97
Plná cena: 658,50 m ² * 652,97 Kč/m ²	=	429 980,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	214 990,38 Kč
*	0,632
=	135 873,92 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 135 873,92 Kč

6. Pozemky

Pozemky jsou v rovině a nacházejí se v oploceném areálu. Tvoří se stavbami jeden funkční celek. V místě je možnost dle paní Markové napojení na veřejný vodovodní řad a rozvod elektřiny. K datu ocenění není možné napojení na rozvod zemního plynu a splaškovou kanalizaci. Přístup k pozemkům je po zpevněné komunikaci a je právně zajištěn.

Všechny oceňované pozemky jsou dle schváleného územního plánu Obce Lučina zařazeny mezi plocha VS - Plochy pro výrobu a skladování.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,632$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,632 = 0,632$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	872,-	0,632		551,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.619	1 070	551,10	589 677,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.620	429	551,10	236 421,90
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.621	370	551,10	203 907,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	555/2	6 891	551,10	3 797 630,10

Stavební pozemky - celkem	8 760	4 827 636,-
---------------------------	-------	--------------------

Pozemky - zjištěná cena celkem = 4 827 636,- Kč

Rekapitulace cen dle platného cenového předpisu MF k 10.1.2024

Výsledky analýzy dat

1. Zemědělská stavba č.1	5 686 699,30 Kč
2. Zemědělská stavba č.2	2 118 046,40 Kč
3. Přístavba k zemědělské stavbě č.2	282 232,10 Kč
4. Přístřešek	634 907,- Kč
5. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	135 873,90 Kč
6. Pozemky	4 827 636,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 13 685 394,70 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 13 685 390,- Kč

slovy: Trináctmilionůšestsetosmdesátpěttisíctřístadevadesát Kč

4.2. Stanovení porovnávací hodnoty

Přehled započitatelných ploch

Stavba	parc.č.	zastavěná plocha m2	obestavěný prostor v m3	užitná plocha m2	započitatelná podlahová plocha m2
Zemědělská stvá č.1	st.619	924,07	6751,32	1484,98	1265,11
Zemědělská stvá č.2	st.620	428,57	2023,54	364,49	364,49
Přístavba stáje pro koně	555/2	198,41	632,93	108,99	0,00
Přístřešek	st.621	371,25	2840,06	513,50	136,70
Celkem			12247,85	2471,96	1766,30

Celková plocha pozemku činní 8 760 m2.

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Obec Palkovice	700,00	7 100	Jedna nezateplená hala	14 500 000	20 714	0,38	7 871
Jedna zemědělská stavba s pozemkem 7100 m2							
Jedná se o část pozemku parc.č.788/1 a nezateplenou halu na pozemku parc.č.785. Celkový výměra prodávaných pozemků je 7100 m ² . Stavba a pozemky se nacházejí v bývalém areálu JZD Palkovice.							
Mírně lepší lokalita. Větší obec, lepší infrastruktura obce, lepší dostupnost do většího města. Rovněž část bývalého zemědělského družstva. Mírně menší výměra pozemků, většina ploch je rovněž zpevněná, pozemky jsou v rovině. V prodávané části areálu je pouze jedna nezateplená hala bez zázemí viz foto. Oddělené části areálu není oplocena.							
Celkový popis a další foto viz příloha.							
Jedná se o nabídkovou cenu, proto je provedena srážka ve výši 15%.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková cena - zdroj www.sreality.cz - koeficient 0,85; Lokalita - mírně lepší - koeficient 0,90; Velikost objektu - výrazně menší podlahová plocha - koeficient 0,39; Provedení a vybavení - pouze jedna nezateplená hala, areál není oplocen - koeficient 1,15; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - mírně menší výměra pozemků - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů - koeficient 1,00;							



Obec Skotnice č.p.106, okres Nový Jičín	957,00	4 063	Tři zděné výrobní a skladové haly + plechové sklady bez zateplení	11 000 000	11 494	0,69	7 931
Výrobní a skladový areál Srovnatelná lokalita. Lepší dostupnost k rychlostní komunikaci, ale méně významná obec, nižší cenová hladina pozemků. Výrazně menší výměra pozemků, manipulační plochy jsou rovněž zpevněny. Areál je také oplocen, nacházejí se na něm tři zděné výrobní a skladové objekty a další plechové nezateplené sklady. Vyšší standard vybavení, zděné stavby byly k datu prodeje vytápěny, lepší stavebnětechnický stav. Před prodejem byla prováděna pravidelná údržba staveb a ty byly plně funkční. Výrazně menší užitná podlahová plocha. Celkový popis a další foto viz příloha. Kupní cena ověřena ze zavkládané kupní smlouvy V-4805/2023-804. Hodnocení: Redukce pramene ceny - IS MOISES-realizovaná cena 07/2023 - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší užitná podlahová plocha - koeficient 0,54; Provedení a vybavení - lepší, část objektů je vytápěno - koeficient 0,80; Celkový stav - lepší stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - výrazně menší pozemek, méně manipulačních ploch - koeficient 2,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů - koeficient 1,00;							
							
Obec Malhotice, okres Přerov	1 609,00	7 464	Dvě zemědělské stavby	11 600 000	7 209	1,08	7 786
Dvě zemědělské stavby s pozemky 7464 m2 Jedná se o nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí na LV č.713 pro k.ú. Malhotice. Mírně horší lokalita. Ne tak atraktivní oblast, v místě je nižší úroveň cen stavebních pozemků. Mírně menší výměra pozemků, areál není oplocen a nacházejí se v něm rovněž dvě starší zemědělské stavby, které byly naposledy užívány k chovu drůbeže. Stavby nejsou delší dobu užívány a stavebnětechnický stav je s oceňovanými budovami srovnatelný. Výraznou nevýhodou je, že většina ploch kolem staveb není zpevněno a areál není oplocen. Celkový popis a další foto viz příloha. Jedná se o nabídkovou cenu, proto je provedena srážka ve výši 15%. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - zdroj www.sreality.cz - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší výměra pozemků - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - na pozemcích se nenachází zpevněné plochy - koeficient 1,20;							
							
Variační koeficient před úpravami:		42,89 %		Variační koeficient po úpravách:		0,76 %	
Užitná plocha		1 766,30 m ²					
Minimální jednotková cena:		7 786 Kč/m ²		Minimální cena:		13 752 412 Kč	
Průměrná jednotková cena:		7 863 Kč/m ²		Průměrná cena:		13 888 417 Kč	
Maximální jednotková cena:		7 931 Kč/m ²		Maximální cena:		14 008 525 Kč	
Stanovená jednotková cena:		7 900 Kč/m²		Porovnávací hodnota:		13 953 770 Kč	

Výsledná porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 13 950.000,-Kč

4.3. Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí

Jak bylo výše uvedeno, cenu obvyklou lze stanovit pouze vyhodnocením vybrané množiny prvků realizovaných cen srovnatelných předmětů k datu ocenění. Z důvodu, že se mi nepodařilo v dostupných databázích dohledat dostatečné množství realizovaných prodejů obdobných areálů za posledních šest měsíců, vycházím při porovnávací hodnotě i z nabídkových cen. V tomto případě již nelze výslednou hodnotu nazývat cenou obvyklou, ale jedná se o tržní hodnotu.

Tržní hodnotu jsem stanovil na základě těchto zjištění:

Silné stránky nemovité věci

Areál je dobře přístupná po zpevněné komunikaci, je oplocen a většina manipulačních ploch v areálu je zpevněna. Stavby nabízejí poměrně velkou skladovou plochu a areál má další rozvojový potenciál. Lze přistavět další skladové a výrobní prostory, případně provést modernizaci stávajících budov.

Slabé stránky nemovité věci

Horší stavebnětechnický stav budov. Na části střešní krytiny u zemědělské stavby č.2 a u opláštění přístavby k zemědělské stavbě č.2, je použit eternit. Jedná se o nebezpečný materiál, při rekonstrukci těchto staveb je nutno počítat se zvýšenými náklady na jeho likvidaci.

Na základě výše uvedených skutečností, analýzy a s použitím výše uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty k uvedenému datu jsem dospěl k tomuto závěru:

Cena dle cenového předpisu MF (Kč)	13 685.390,-
Porovnávací hodnota (Kč)	13 950.000,-
Tržní hodnota (Kč)	13 950.000,-

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je určení ceny obvyklé pozemku parc.č.St.619 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba, pozemku parc.č.St.620 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba, pozemku parc.č.St.621- zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba, pozemku parc.č.555/2 - ostatní plocha, manipulační plocha, včetně všech součástí a příslušenství v katastrálním území a obci Lučina, okres Frýdek-Místek, ke dni místního šetření k 10.1.2024.

Vzhledem k tomu, že se při zpracování znaleckého posudku nepodařilo dohledat dostatečné množství realizovaných prodejů obdobných areálů za posledních šest měsíců, je použita náhradní metoda. Z jedné realizované ceny a dalších nabídkových cen je stanovena tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí.

5.2. Odpověď

Výsledná tržní hodnota:

13 950.000,- Kč

slovy: Třináctmilionůdevětsetpadesátisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí LV č.872 pro k.ú. Lučina, k datu 10.1.2024.	2
Kopie katastrální mapy ze dne 10.1.2024	1
Situační mapy oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 10.1.2024.	2
Územní plán obce Lučina - Hlavní výkres	1
Data srovnávaných nemovitých věcí	3

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

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

Konzultant a důvod jeho přibrání

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 13. dubna 2006 pod č.j. Spr. 1794/06 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 003808/2024.

Ve Frýdku-Místku 22.1.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Pavel Horina
Dr. Vančury 114
738 01 Frýdek-Místek

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 003808/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí LV č.872 pro k.ú. Lučina, k datu 10.1.2024.	2
Kopie katastrální mapy ze dne 10.1.2024	1
Situační mapy oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 10.1.2024.	2
Územní plán obce Lučina - Hlavní výkres	1
Data srovnávaných nemovitých věcí	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2024 11:35:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598399 Lučina
Kat.území: 688371 Lučina List vlastnictví: 872
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Marek Bohuslav, Černá cesta 2699, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	460404/412	1/2
Marek Kamil, Rokycanova 266, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	670415/0992	1/4
Marková Pavlína, Na Vyhlídce 3552, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	655927/1433	1/4

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 619	1070	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 619				
St. 620	429	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 620				
St. 621	370	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 621				
555/2	6891	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
 - oběma směry v rozsahu dle geometrického plánu č. 628-70/2008
 - Oprávnění pro
 - Parcela: St. 619, Parcela: St. 620, Parcela: St. 621, Parcela: 555/2
 - Povinnost k
 - Parcela: 555/1
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.02.2009.
 - Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-1197/2009-802

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 25.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.02.2009.

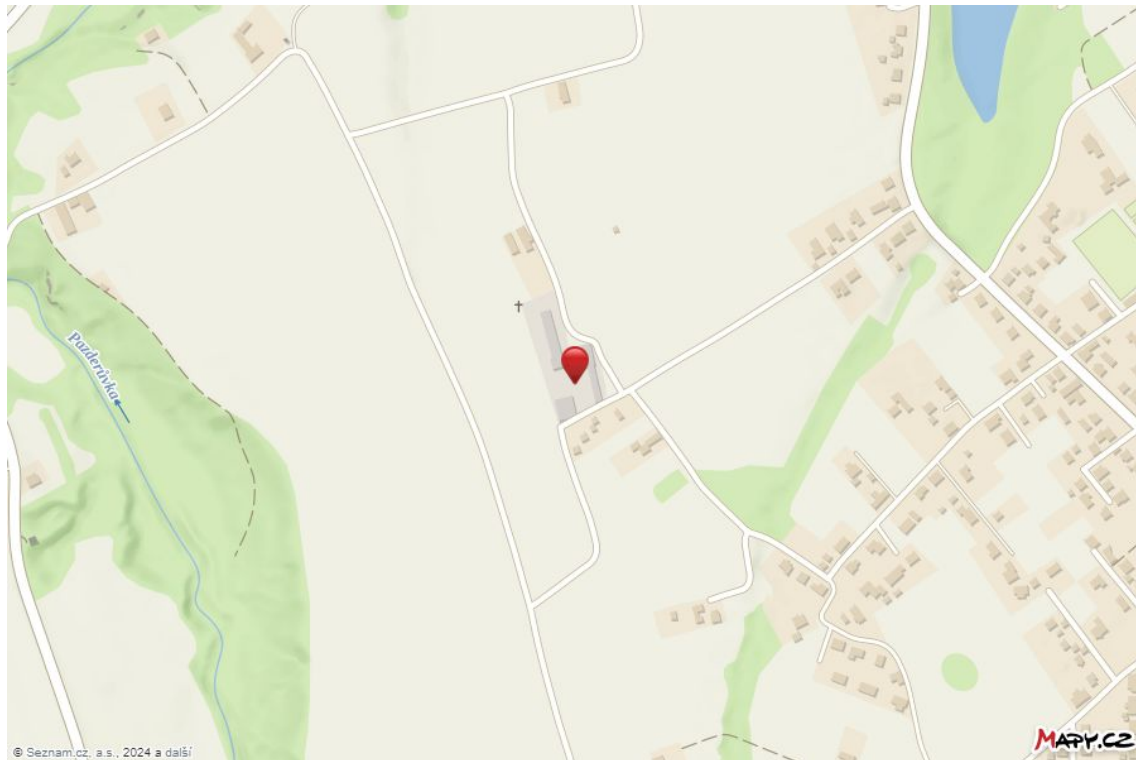
V-1197/2009-802

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
strana 1

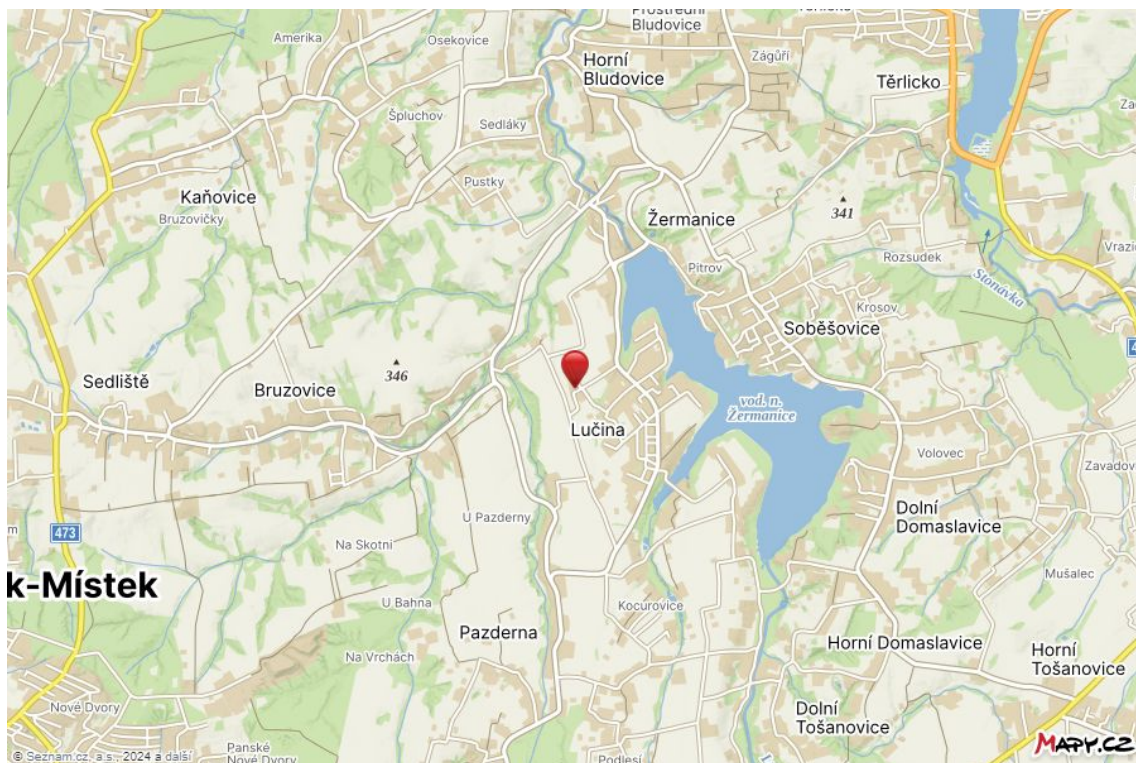
Kopie katastrální mapy ze dne 10.1.2024



Situační mapy oblasti



Detailní situace v místě



Celková situace v návaznosti na infrastrukturu regionu

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí ze dne 10.1.2024



Zemědělská stavba č.1 - bývalý kravín



Zemědělská stavba č.1 - bývalý kravín



Zemědělská stavba č.1 - bývalý kravín



Zemědělská stavba č.2 - bývalý vepřín



Zemědělská stavba č.2 - bývalý vepřín



Zemědělská stavba č.2 - bývalý vepřín



Bývalá stáj pro koně



Bývalá stáj pro koně



Bývalá stáj pro koně



Bývalá stáj pro koně



Ocelový přístřešek



Ocelový přístřešek

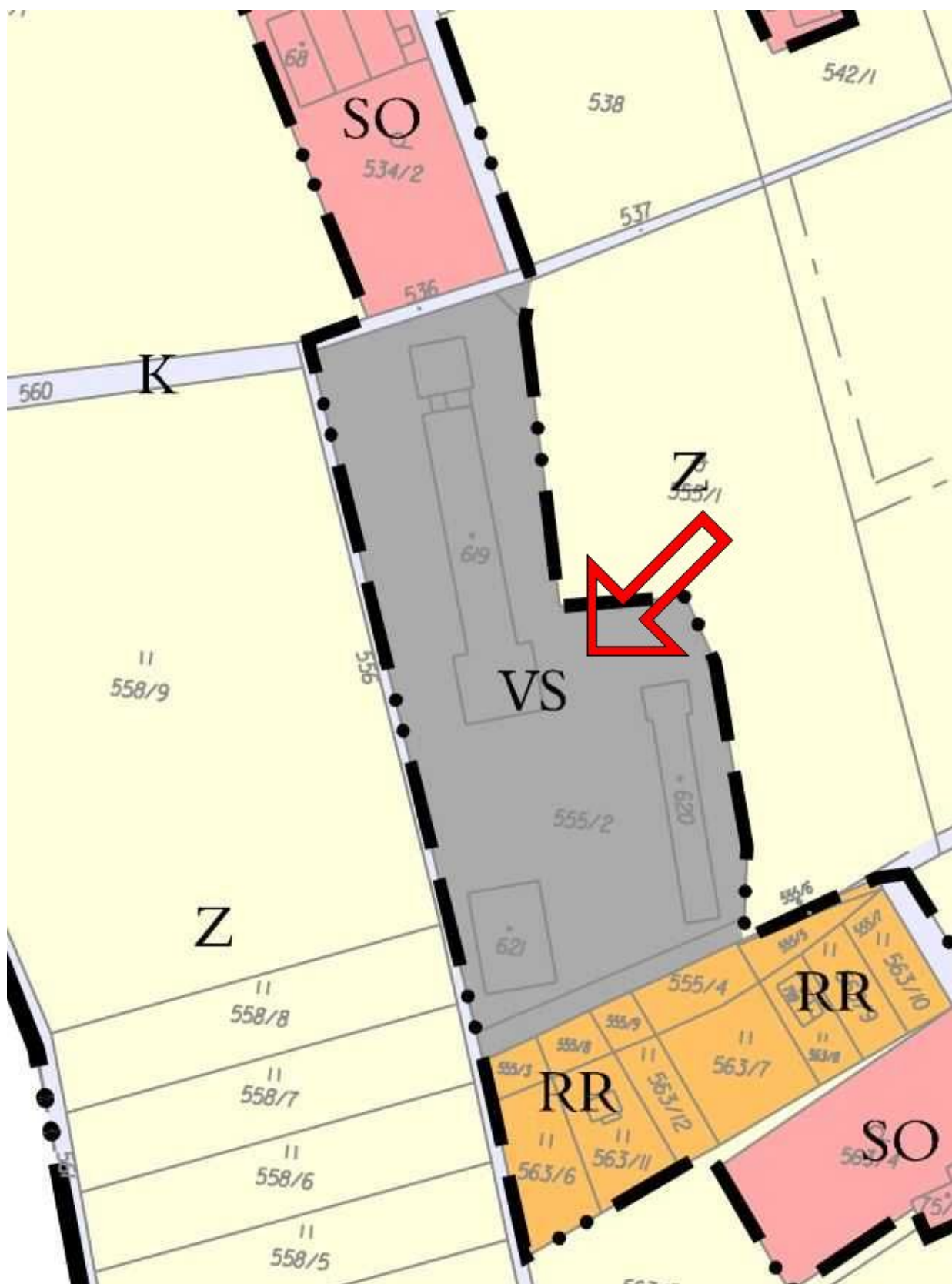


Bývalá vrátnice



Oplocení areálu

Územní plán obce Lučina - Hlavní výkres





Prodej výrobní haly, prostoru 7 100 m²

Palkovice, okres Frýdek-Místek

Info o ceně u RK

G | IMMOBILIÁRNÍ NEHOSPODÁŘNÁ

Areály Palkovice část „B“

CENA: 14 500 000Kč

Nabízíme k prodeji komerční objekt typu průmyslový areál, část „B“ o rozloze 7100m² v hodnotě 1.250Kč/m², se skladovací budovou o 700m² a 5.600m³ v hodnotě 5.100.000Kč, s rozlehlým rovinným a nově vyasfaltovaným pozemkem, perfektní například pro parkování a pod., který se nachází v centru Palkovic. Tato strategická lokalita je ideální pro podnikání a nabízí mnoho výhod.

Co můžete očekávat od této nemovitosti: Objekt je bývalým mechanizačním střediskem, které nyní nabízí širokou škálu možností využití. Díky kompletnímu stavebnímu pozemku je možné provádět další rozvoj a adaptace.

Dostatek parkovacích míst: Nemovitost je vybavena dostatečným množstvím parkovacích míst pro zaměstnance a zákazníky, což zvyšuje její atraktivitu.

Informace o územním plánu VS jsou obsaženy ve fotogalerii.

Tato nemovitost je ideální pro investory, kteří hledají stabilní zdroj příjmů. S výhodnou položkou v centru Palkovic a širokým spektrem možností využití budete mít jistotu, že vaše investice bude mít dlouhodobý úspěch.

Areál lze koupit i celý či různou kombinací částí objektu, kde společný vjezd s parkovištěm je součástí a bude rozdělen idálním podílem.

V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

Cena:	Informace o ceně na dotaz	Typ domu:	Přízemní
Poznámka k ceně:	cena je za pozemek i s budovou	Plocha zastavěná:	700 m ²
ID zakázky:	0413	Užitná plocha:	7100 m ²
		Parkování:	90

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

32255

Segment				Základní charakteristiky nemovitosti						
Typ	provozní objekt			Výrobní a skladový areál.						
Podtyp	výrobní prostory			Podnikatelský areál o celkové využitelné ploše cca 1000 m2 na pozemku o výměře 4 063 m. Výhodná poloha s dobrou dopravní dostupností. Nedaleko sjezd ze silnice č.58 s napojením na dálnici D48 ve vzdálenosti cca 5 km.						
Speciální	zateplené, vytápěné			Uvnitř oploceného areálu stojí šest objektů. V objektech se nachází výrobní, skladové a kancelářské prostory se sociálním zázemím pro až 20 zaměstnanců a jedna bytová jednotka. Plochy uvnitř areálu jsou zpevněny betonovými panely.						
Materiál. char.	zděná z cihel, tvárnice, bloků			Dle územního plánu se areál nachází v plochách smíšených obytných, kde jsou přípustné podnikatelské aktivity lokálního významu a nerušící výroba a skladování.						
Fyz. opotr.	2. třetina životnosti			Areál byl k datu prodeje celý pronajat.						
				-Skladovací firma - 40.000,-Kč/měsíc						
				-Výrobní firma - 40.000,-Kč/měsíc						
				-Byt - 5000,-Kč/měsíc						
				Nájemní smlouvy jsou na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou. Nájemci mají zájem v areálu zůstat.						
				Roční výnos z nájmu činí 1 020.000,-Kč.						
				Objekt č.1						
										
Ceny				Časové údaje						
Cena reprodukční	Kč			Délka obchodu (měsíce):						
Cena věcná	Kč			Obchod proběhl dne: 11.07.2023						
Cena výnosová	Kč			Záznam vypracován dne: 26.12.2023						
Cena administrat.	Kč			Záznam přijat do databáze dne: 18.01.2024						
- dle cen. předpisu										
Cena administr. II:	Kč									
- dle cen. předpisu II:										
Cena tržní	11 000 000,00 Kč									
Poloha				Charakteristiky obce						
Okres	NJ	Statut	obec	Elektřina ne Služby ne						
Obec		Skotnice		Vodovod ano Školka ne						
Katastr. území		Skotnice		Kanalizace ne Škola ne						
Počet obyvatel		677		Plyn ne Lékař ne						
Zóna		Průmyslová zástavba		Kabel TV ne Prac. přílež. ne						
Poloha v zóně		příměrná		Železnice ne Pošta ano						
Adresa nemov.		Skotnice 106		Autobus ne						
Stáří objektu :				Vzdálenost od města v km: 0						
				Vzdálenost od okr. města v km: 0						
Rozměrové a cenové charakteristiky				Název autora záznamu						
Stavby				Realizovaná tržní cena je: pravd. optim.						
Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP	Uvedená informace o tržní ceně		ověřená, jistá		
kancelářské+výr	2,0	690		8 174	0					
obytné	2,0	50		8 174	0					
nezateplené skl	1,0	217		4 087	0					
				0	0					
				0	0					
Celkový obestavěný prostor				Celková cena staveb: 6 937 000,00 Kč						
JC obestavěného prostoru										
Pozemky				Celková cena pozemků: 4 063 000,00 Kč						
Popis	SC	Výměra	USC							
staveb.pl.		4063	1 000							

Tento výpis pořídil(a) Real Kartel s.r.o.

Výpis ze dne : 22.01.2024

Strana výpisu číslo: 1



Prodej zemědělského objektu 7 464 m²

Malhotice, okres Písek

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

11 600 000 Kč (1 554 Kč za m²)

Nabízíme prodej zemědělských objektů s pozemky, které se nacházejí v obci Malhotice u Píseku. Jedná se o dva objekty o celkové výměře 1609 m² (678 m² a 931 m²), které sloužili k chovu drůbeže a pozemky přilehlé k těmto objektům o výměře 5855 m².

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém stavu a lze je dle územního plánu využít k výrobě a skladování, případně navázat na původní využití.

Celková cena:	11 600 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	1 554 Kč
ID zakázky:	3000MALH
Aktualizace:	20.01.2024
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý

Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	1270 m²
Užitná plocha:	7464 m²
Elektřina:	230V, 400V
Vybavení:	✗

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Volný čas

Hospoda: **Hospoda Malhotice 51** (575 m)