

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

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

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Oceňování zemědělských staveb cenou obvyklou a zjištěnou

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Autor diplomové práce: Bc. Lucie Králová

České Budějovice, 2017

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta zemědělská

Akademický rok: 2015/2016

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Lucie KRÁLOVÁ**
Osobní číslo: **Z15332**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Oceňování zemědělských staveb cenou obvyklou a zjištěnou**
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Práce má být zaměřena na specifika zemědělských staveb z pohledu oceňování. V teoretické části se předpokládá popis metod a vlastností nemovitostí, které jsou určující pro určení ceny. Práce musí mít praktickou část, zaměřenou na ocenění konkrétní zvolené nemovitosti se zemědělským využitím. Diskusi zpracovatelka zaměří na popis problematiky určení ceny obvyklé s vytipováním specifik, která vyplývají z využití nemovitosti a možností jejího uplatnění na trhu. Dále uveden konkrétní případy obchodování obdobných typu nemovitostí.

Literární přehled - zaměřený na pojmový aparát vyhlášky o oceňování a metod k určení ceny obvyklé.

Metodika - vytipování nemovitosti pro ocenění, popis postupu prací při ocenění cenou zjištěnou a obvyklou.

Vlastní práce - analýza trhu, ocenění cenou zjištěnou a obvyklou.

Diskuse - posouzení náročnosti metod ocenění, porovnání výsledků ocenění s komentářem.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **40 stran textu**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:

**Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí , Akademické nakladatelství
CERM s.r.o., Brno 2009**

European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, Norma GN

Zákon o oceňování v platném znění

Vyhláška o oceňování v platném znění


Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí, 2014

Petr Junga: Zemědělské stavby I, Mendelova univerzita, 2014

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.**
Katedra krajinného managementu


Datum zadání diplomové práce: **29. března 2016**

Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2017**


prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentůvá 1898, 370 06 České Budějovice

L.S.


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 29. března 2016

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci na téma “Oceňování zemědělských staveb cenou obvyklou a zjištěnou“ jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

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

V Českých Budějovicích dne 1. 4. 2017

.....

Bc. Lucie Králová

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucí diplomové práce paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za odborné vedení a pomoc při zpracování mé diplomové práce a další cenné rady. Dále bych ráda poděkovala panu Václavovi Horkému za ochotu a poskytnutí informací a materiálů ke zpracování praktické části této diplomové práce.

Abstrakt

V této diplomové práci je řešeno oceňování zemědělských staveb cenou obvyklou a zjištěnou. Dále je zpracován přehled základních pojmů týkajících se oceňování nemovitostí. Tato práce je zaměřena především na oceňování budov a hal, které jsou nejčastějším typem zemědělských staveb. V praktické části je podrobně popsán a oceněn konkrétní zvolený objekt se zemědělským využitím. Cena zjištěná bude určena nákladovým způsobem na základě nejnovější oceňovací vyhlášky č. 443/2016 Sb. Cena obvyklá bude stanovena porovnáním s obdobnými typy nemovitostí.

Klíčová slova

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

Abstract

In this thesis is solved valuation of agricultural buildings using the usual price and established price. It is also prepared an overview of basic concepts relating to property valuation. This thesis is mainly focused on the valuation of buildings and halls, which are the most common type of agricultural buildings. In the practical part is described and awarded a specific object selected to agricultural use. Established price will be determined by cost method based on the latest valuation notice number 443/2016 Coll. Usual price will be determined by comparison with similar types of properties.

Keywords

Appraisal, agricultural building, hall, land, usual price, established price, base price

Obsah

1. ÚVOD	10
2. LITERÁRNÍ REŠERŠE	11
2.1 Základní pojmy	11
2.2 Zemědělské stavby	12
2.2.1 Stavby pro chov hospodářských zvířat	13
2.2.2 Stavby pro skladování krmiva a steliva, sušárny a výrobní krmiv	16
2.3 Oceňování	19
2.3.1 Podklady pro oceňování	19
2.3.2 Způsoby oceňování majetku a služeb	20
2.4 Hodnota	20
2.4.1 Věcná hodnota	21
2.4.2 Výnosová hodnota	21
2.4.3 Tržní hodnota	21
2.5 Cena	22
2.5.1 Cena pořizovací	22
2.5.2 Cena reprodukční	22
2.5.3 Výchozí cena	22
2.5.4 Základní cena	23
2.5.5 Základní cena upravená	23
2.5.6 Cena obvyklá	23
2.5.6.1 Metody stanovení ceny obvyklé	24
2.5.7 Cena mimořádná	28
2.5.8 Cena zjištěná	28
2.6 Oceňování staveb	30
2.6.1 Stavby pro účely oceňování	30
2.6.2 Členění staveb dle vyhlášky o oceňování majetku	31
2.6.3 Způsoby oceňování staveb	32

2.7 Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí	33
2.7.1 Délky	33
2.7.2 Obestavěný prostor stavby	34
2.7.3 Zastavěná plocha stavby	35
2.7.4 Měření podlaží	36
2.7.5 Výška podlaží	36
2.7.6 Zastavěná plocha podlaží	37
2.7.7 Podlahová plocha	37
2.8 Oceňování staveb nákladovým způsobem	38
2.8.1 Výpočet ceny stavby	38
2.8.2 Index trhu	38
2.8.3 Index polohy	39
2.8.4 Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem	39
2.9 Oceňování budov a hal nákladovým způsobem	40
2.9.1 Halové stavební objekty	43
2.10 Životnost staveb	44
2.11 Opotřebení staveb	44
2.11.1 Metody výpočtu opotřebení	44
3. METODIKA	47
4. PRAKTICKÁ ČÁST	49
4.1 Základní informace o obcích	49
4.2 Charakteristika objektu	51
4.3 Základní technické parametry haly	53
4.4 Ocenění haly cenou zjištěnou	56
4.5 Ocenění pozemku cenou zjištěnou	71
4.5.1 Ocenění pozemku pod jezdeckou halou	73
4.5.2 Ocenění pozemku pod nekrytou jízdárnou	75
4.5.3 Ocenění nezastavěného pozemku	78
4.6 Ocenění nekryté jízdárny cenou zjištěnou	78

4.7 Ocenění ohrazení nekryté jízdárny cenou zjištěnou	83
4.8 Ocenění betonových obrubníků cenou zjištěnou	86
4.9 Ocenění trvalých porostů cenou zjištěnou	89
4.10 Ocenění haly cenou obvyklou	91
4.11 Rekapitulace	93
5. DISKUSE A VÝSLEDKY	94
6. ZÁVĚR	96
7. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	98
8. SEZNAM OBRÁZKŮ	100
9. PŘÍLOHY	1

1. ÚVOD

Hlavním účelem oceňování je odhadnout cenu či hodnotu majetku. Oceňování majetku může být vyžadováno pro různé situace, proto je potřeba u každého ocenění uvést pro jaký účel byl majetek oceněn a datum, k němuž se majetek oceňuje. Výsledkem ocenění je pak vyjádření znalce, které podává informace o celkově hodnotě oceňovaného majetku (Drozen a kol., 1997).

Literární přehled této práce je věnován vymezení základních pojmů, jako je pozemek, parcela, nemovitá věc, stavba nebo budova. Další kapitola zemědělské stavby podrobně rozděluje a popisuje jednotlivé druhy zemědělských staveb, které jsou určeny jak pro rostlinnou, tak živočišnou výrobu, ale i skladování a provozování zemědělských služeb. Následující kapitola uvádí hlavní rozdíly a druhy ceny a hodnoty. Větší část této kapitoly se věnuje především ceně obvyklé a ceně zjištěné a metodám jejich stanovení. Dále následuje část zaměřená na pojmový aparát v oblasti oceňování, jako je obestavěný prostor stavby, zastavěná plocha stavby, výška podlaží, zastavěná plocha podlaží nebo podlahová plocha. Značnou část představuje další kapitola, která pojednává o oceňování staveb, respektive budov a hal, nákladovým způsobem podle nejnovější oceňovací vyhlášky č. 443/2016 Sb. vydané Ministerstvem financí.

Praktická část této diplomové práce spočívá v podrobném popisu a ocenění konkrétně zvolené nemovitosti se zemědělským využitím pomocí oceňovacího programu Delta-NEM. Jako zemědělský objekt jsem si vybrala krytou jezdeckou halu pro výcvik jezdeckých koní. v obci Dubenec, která bude oceněna cenou zjištěnou pomocí nákladového způsobu podle oceňovací vyhlášky č. 443/2016 Sb. a cenou obvyklou stanovenou porovnáním s nemovitostmi s obdobným využitím.

Cílem této diplomové práce tedy bylo popsat oceňování zemědělských objektů a následně konkrétní vybraný objekt se zemědělským využitím ocenit cenou zjištěnou pomocí nákladové metody a stanovit cenu obvyklou porovnávacím způsobem.

2. LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1 Základní pojmy

V této podkapitole se věnuji vymezení základních pojmů souvisejících s daným tématem na základě odborných zdrojů.

Pozemek

Pozemek je část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, vlastnickou hranicí, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím či územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19 Katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, případně rozhraním způsobu využití pozemků (Zákon č. 256/2013 Sb.).

Součástí pozemku se rozumí prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku a upevněno ve zdech (Zákon č. 89/2012 Sb.).

Parcela

Pojem parcela vyjadřuje pozemek, který je geometricky a polohově určen. Tento pozemek je zobrazen v katastrální mapě a je označen svým parcelním číslem (Zákon č. 256/2013 Sb.).

Nemovitá věc

Nemovitými věcmi se rozumí pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a také práva, která prohlásí zákon za nemovité věci. Pokud stanoví jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá (Zákon č. 89/2012 Sb.).

Stavba

Pod pojmem stavba se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Dočasná stavba je stavbou, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Stavbou je i její část nebo změna dokončené stavby.

Změnou dokončené stavby se považuje:

- **nástavba**, kterou se stavba zvyšuje,
- **přístavba**, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- **stavební úprava**, při níž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, stavební úpravou se rozumí i zateplení pláště stavby (Zákon č. 183/2006 Sb.).

Budova

Budova je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek je převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (Zákon č. 256/2013 Sb.).

Zastavěná plocha pozemku

Zastavěnou plochou pozemku se rozumí součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Jedná se o plochu ohraničenou pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy arkýřů a lodžii se připočítávají. U poloodkrytých objektů (objekty bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí se zastavěná plocha vymezuje pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny (Zákon č. 183/2006 Sb.).

2.2 Zemědělské stavby

Mezi zemědělskými stavbami se nacházejí jak stavby pozemní, tak i stavby inženýrské. Jde především o technologické a účelové stavby, které jsou určeny pro technické zajištění výkonu zemědělských činností – tedy výrobních i nevýrobních.

Jsou to například stavby pro rostlinnou a živočišnou výrobu, skladování a zemědělské služby nebo administrativně sociální zajištění (Junga, 2014a).

2.2.1 Stavby pro chov hospodářských zvířat

Stavby pro chov skotu

Základem živočišné výroby je především chov skotu, který má přímou návaznost na obhospodařování zemědělských pozemků (například produkce krmiv, steliva nebo hnojení statkovými hnojivy). Hlavním užitkovým směrem chovu skotu jsou převážně produkce mléka, výkrm skotu (býků), odchov telat či mladého skotu (jalovice).

Stavby pro chov skotu jsou uzpůsobeny jako soubor technologických linek (mobilních, stacionárních, kombinovaných). Jedná se o technologickou linku krmení, dojení a uskladnění mléka, podestýlání, odklizu stájových odpadů jak tuhých i tekutých a dále technologická linka ventilace (Junga, 2014b).

Stavby pro chov prasat

Mezi významnou oblast živočišné výroby se řadí i chov prasat. Přičemž nejvíce se setkáváme chovem rozmnožovacím a šlechtitelským, chovem užitkovým – tedy chovem prasnic pro produkci selat na výkrm, výkrmem prasat.

Stáje pro chov prasat jsou většinou vytápěné a obvodové konstrukce stájí musí mít dobré tepelně izolační vlastnosti. Tyto objekty musí dobře osvětlené výborně větrané a v někdy vybavené venkovními výběhy s trubkovým, betonovým nebo zpevněným hrazením (Junga, 2014b).

Stájové haly pro výkrm prasat jsou široké 12 -15 metrů. Tyto stavby jsou tepelně izolované a mají dobrý větrací systém. Okna by měla být co nejvýše a jejich plocha by měla činit obvykle 1/20 podlahové plochy stáje (Sýkora, 2014).

Stavby pro chov ovcí a koz

Ovce a kozy se chovají především na masnou a mléčnou produkci, kombinovanou produkci i produkci vlny. Některé pracovní operace vyžadují vyšší pracnost, jedná se především o stříhání a dojení. Ustájení ovcí a koz je obvykle na hluboké nebo vysoké podestýlce. Na rostech lze ustájit pouze některé kategorie.

Tyto rošty by se měly využívat pouze výjimečně z toho důvodu, že jsou u nevhodné u jehňat a kůzlat do odstavu a dojených zvířat. Ustájení ovcí bývá většinou realizováno v oblastech, kde jsou ovce po celé pastevní období v salaši nebo v místech s nedostatkem podestýlky.

Ovce mohou být ustájeny i v salaších. Jedná se o trvalé nebo přemístitelné, uzavřené či polootevřené přístřešky chránící ovce před nepříznivým počasím na pastvinách. Dále prostory pro stříhání ovcí a uskladnění rouna, dojírna s mléčnicí, přípravná krmiv či faremní minimlékárna nazýváme jako pomocné provozy stájí pro ovce a kozy, kdy u větších provozů jsou zřízeny ještě venkovní vany či bazény pro desinfekční lázeň (Junga, 2014b).

Stavby pro chov koní

Koncepce stájí a jejich technologického vybavení pro chov koní vychází z fyziologických nároků koní. Stáje rozdělujeme pro koně jezdecké (rekreační – sportovní a vrcholový sport), tažné (pracovní), zvláštního určení (hippoterapie) a plemenné stáje. Chov koní vyžaduje vysoký podíl ručních prací. Jedná se například o krmení, podestýlání nebo odklíz hnoje, které vyžadují minimální mechanizaci. Mechanizace se pak používá při volném skupinovém ustájení na hluboké podestýlce.

Nejvhodnějším umístěním stájí pro chov koní jsou mírně vyvýšená slunná místa s osou stáje sever – jih. K ochraně před sluncem (oslněním) se vhodně umístí ozelenění v okolí stavby. Stáj pro chov koní by měla být suchá a vzdušná, ale nesmí zde být průvan. Světlá výška stáje by měla být 3 až 3,5 m (maximálně 4 m), u volných skupinových stájí maximálně 5 m. Aby bylo zamezeno oslnění, okna by měla být ve výši 1,8 až 2 metry od podlahy. Minimální výška oken by měla činit 0,9 m a šířka 1,2 m. Stáj musí být dostatečně prosvětlená, proto poměr plochy oken a podlahy by měl být alespoň 1:10 až 1:20 m². Nejvíce vyhovující jsou sklopná okna a okna, která jsou zasklená izolačním dvojsklem, nebo okna zdvojená (Junga, 2014b).

Stáje pro sportovní koně bývají doplněny otevřenou a krytou jízdárnou, koňským kolotočem, drezurním obdélníkem, skladem překážek. Velká střediska mají jízdárny vybaveny tribunami pro diváky a hygienickým zázemím pro koně i jezdce. Stáje pro koně by měly mít ve svém okolí dostatek výběhů, přičemž na jednoho

dospělého koně se počítá zhruba 0,5 až 1 ha pastvin. Jízdárna je halový objekt, jehož jezdecká plocha činí 12,5 x 25 m až 25 x 60 m. Výška by měla být alespoň 4 metry. Jezdeckou plochu tvoří směs písku a pilin. Je doporučeno, aby hala měla dvoje vrata alespoň 3 m vysoká, 2,5 široká a aby umožňovala průjezd jezdců a mobilní techniky pro výměnu podlahového posypu (Sýkora, 2014).

Stavby pro chov drůbeže

Hlavním produkčním směrem chovu drůbeže jsou především výroba vajec a drůbežího masa. Chov drůbeže je realizován tzv. intenzivní formou, tedy kapacita drůbeže je na jednom stanovišti několik desítek až stovek tisíc kusů, nebo extenzivní formou, kdy se jedná pouze o drobnochovy (Junga, 2014b).

Chov slepic či nosnic zaměřený na produkci vajec se provádí buď ve voliérách, v klecích nebo na podestýlané podlaze (Sýkora, 2014).

Různé druhy chovů drůbeže mají své specifické požadavky na stavební řešení (větrání, vytápění) i na technologie jejich ustájení. Stavby pro chov, odchov či výkrm drůbeže musí být tvořeny tak, aby se zamezilo bolesti, nepohodlí a poranění drůbeže. Stavební materiály a konstrukce pro chov drůbeže musí být odolné proti velmi agresivním chemickým, fyzikálním a biologickým vlivům, jako jsou hmyz a plísně. Svislé konstrukce i podlahy musí být opatřeny hydroizolací, jejich povrch musí umožňovat snadnou desinfekci a čištění. Podlahové konstrukce by měly být betonové s ochranným nátěrem, odolné proti vlhkosti a agresivním vlivům, protiskluzné a v mírném spádu do středu haly k mělkému svodnému kanálku, který zajišťuje odtok vody při čištění haly (Junga, 2014b).

Objekty pro chov vodní drůbeže

Mezi vodní drůbež řadíme především chov kachen a hus, který je zaměřen hlavně na produkci masa, jater i peří. Objekty a výběhy pro chov vodní drůbeže je dobré po ukončení snáškového období nechat 2 měsíce prázdné a každé čtyři roky je nutné provést asanaci výběhů podle pokynů veterinární správy. Haly jsou vytápěné nejčastěji kombinovaně, jedná se o teplovzdušné vytápění, elektrické kvočny nebo plynové infrazářiče.

Haly pro chov hus musí být snadno čistitelné a dezinfikovatelné, tepelně izolované a s možností přitápění. Husy se chovají na hluboké podestýlce nebo na kombinaci podestýlky a roštů.

Pro chov kachen je možné využít menší haly, které mají rozpon 5 – 12 m. Tyto objekty musí být tepelně izolované, musí mít okna a středovou obslužnou chodbu v návaznosti na venkovní výběhy. Podlahové konstrukce by měly být betonové nebo průmyslové, s hladkým povrchem, vybavené hydroizolací a v mírném spádu k jednomu nebo dvěma žlábkům. Jako stelivo pro chov kachen se používá slaměná řezanka nebo hobliny.

Objekty pro chov krůt mívají přirozené větrání, šířku haly v rozmezí 12 – 16 m a délku 100 m. Haly mají obvykle tepelně izolovanou střechu sedlového typu. Světlá výška svislých konstrukcí (bočních stěn) by měla být minimálně 3 m. Podlahová konstrukce je vhodná betonová s ochranným nátěrem nebo průmyslová a v mírném sklonu k jednomu nebo dvěma podélným žlábkům. Strop, podlaha i stěny by měly být hladké, omyvatelné a snadno dezinfikovatelné. Osvětlení je řešeno pomocí oken, které mají velikost 1 – 1,3 m s parapety ve výšce 1,2 – 1,4 m. V hřebeni objektu by měly být umístěny větrací šachty, přibližně 15 m od sebe, s ventilátory a regulačními klapkami (Junga, 2014b).

2.2.2 Stavby pro skladování krmiva a steliva, sušárny a výrobní krmiv

Sklady sena

Seno konzumují především skot, koně a kozy. Seno se skladuje buď jako volně ložené, lisované v balících či kotoučích, nebo v přístřešcích a v přízemních halách (Sýkora, 2014). Sklady sena mohou být konstruovány s nebo bez technologického zařízení pro dosoušení, doporučuje se však vybudovat je se zařízením pro dosoušení sena. Polní přístřešky či pohotovostní sklady sena jsou obvykle budovány jako samostatné objekty v polích a to především z požárních důvodů. Jedná se o otevřené nebo zastřešené stavby, které jsou odolné proti větru, mají podlahovou konstrukci 0,2 m nad úrovní terénu a světlou výšku alespoň 4,5 m pro průjezd zemědělské mechanizace (Junga, 2014b).

Sklady siláže a senáže

Siláž je určena zejména pro skot a v menší míře i pro ovce (Sýkora, 2014). Jako konzervované krmivo se vyrábí siláž převážně z kukuřice, řepného chrástu nebo cukrovských řízků atd. Senáž se vyrábí z pícnin. Od doby, kdy probíhá sklizeň, po dobu spotřeby musí sklady senáže a siláže zajistit ideální prostředí pro anaerobní mléčnou fermentaci. Vzduchotěsnost je dosažena vlastní konstrukcí skladu (skladovací věže) nebo zakrytím hmoty neprodyšnou fólií (plastovou PE). Silážní šťávy, které vznikají, je potřeba zachytit do sběrných jímek. Silážní (senážní) věže se v současné době budují pouze výjimečně a jsou finančně velmi náročné. Tyto silážní věže slouží pro konzervování a skladování pícnin. Věže jsou tvořeny ocelovými konstrukcemi s obvodovým pláštěm ze smaltovaných plechů, které jsou vzájemně spojeny šrouby s tmelením spojů (Junga, 2014b).

Sklady jádrových a tvarovaných krmiv

Sklady jádrových a tvarovaných krmiv jsou objekty sloužící pro uskladnění jádrových, sypkých krmných směsí a také tvarovaných krmiv, jako jsou pelety, brikety nebo granule. Krmiva mohou být uskladněna také na paletách, pytlích nebo v kontejnerech (Junga, 2014b). Tato krmiva jsou uskladněna pouze krátkodobě (cca 14 dnů) z důvodu zvýšeného rizika jejich znehodnocení (Sýkora, 2014).

Sušárny plodin

Z hlediska uchování živin i skladování je vhodným způsobem konzervace plodin horkovzdušné sušení, které je energeticky náročným procesem. Úsušky jsou základní surovinou pro výrobu tvarovaných krmiv a je možno je skladovat dlouhodobě. Sušárna se skládá z technologie horkovzdušné sušárny, elektrorozvodny, velína, komína odvádějící spaliny, skladu úsušků a skladu paliva (topný olej, štěpky) a její provoz je pouze sezónní na základě doby sklizně jednotlivých plodin (Junga, 2014b).

Výrobní tvarovaných krmiv

Tyto výrobní tvarovaných krmiv bývají často součástí podniků zemědělských služeb. Provoz těchto výroben je celoroční. Ze směsi drcené slámy, úsušků, minerálních látek a dalších příměsí vznikají tvarovaná krmiva, která se lisují do

formy pelet, briket nebo granulí. Tvarovaná krmiva mají nevýhodu v tom, že jsou méně trvanlivé při skladování, tedy maximálně cca 21 dnů (Junga, 2014b).

Linka posklizňové úpravy obilí

Obilí se sklízí v období jeho maximální zralosti. Sklizeň obilí je soustředěna na krátké období, tedy 10 – 20 dnů, poté musí být provedeny všechny posklizňové úpravy. Technologická linka posklizňové úpravy čistí obilí od příměsí, dosouší a následně konzervuje. Střediska úpravy obilí mají sušárny, složiště pro příjem obilí, strojovny, zásobníky na nečistoty, akumulční zásobníky na obilí a velín s elektrorozvodnou (Junga, 2014b).

Sklady obilí

Obilné zrno, které se skladuje, přijímá ze vzduchu kyslík a produkuje oxid uhličitý, vlhkost a uvolňuje teplo. Z tohoto důvodu musíme zajistit optimální podmínky pro skladování, zamezit přístupu světla a zajistit účinné větrání. Optimální teplota ve skladu je 12 °C a vlhkost zrna 14 %.

Rozlišujeme dva druhy skladů obilí, a to sklady horizontální a sklady vertikální. Horizontálními sklady rozumíme halové sklady a sýpky. Tyto sýpky bývají obvykle vícepodlažní a v přízemí jsou příjmové a expediční rampy a manipulační plochy. Vertikální sklady jsou obilní sila s různou kapacitou, která činí několik tisíc až desítek tisíc tun. Sila jsou tvořena z jednotlivých buněk, které se sestavují do baterií s kónickým dnem skládajících se z vertikálních skladovacích jednotek o výšce až 60 m a průměru 4 – 9 m. Sila jsou vybavena po celé své výšce čidly, jež snímají teplotu a vlhkost (Junga, 2014b).

Linka posklizňové úpravy brambor

Linky posklizňové úpravy brambor se nejčastěji zřizují u velkokapacitních skladů brambor a mohou být společné pro více skladů najednou. Tato linka má příjmový stůl (násypku), dále zařízení pro mechanické očištění, zařízení pro hrubé velikostní třídění, třídírnu s přebíracími stoly pro ruční dotřídění, zásobníky nečistot a vadných brambor a velín s elektrorozvodnou (Junga, 2014b).

Sklady brambor

Sklady brambor rozlišujeme pro brambory průmyslové, konzumní a sadbové. Nejlepší podmínky pro skladování brambor jsou v období osušování a zchlazování hlíz při teplotě 2 – 6 °C s relativní vlhkostí přibližně 85 – 95 % s maximální tmou a účinným větráním. Sklady brambor mohou být nadzemní nebo podle způsobu skladování jako halové (paletové) nebo boxové. Brambory v boxových skladech se skladují volně na hromadách v tzv. boxech, které mají šířku 6 -12 m, délku 12 – 36 m a výšku maximálně 4 m.

Halové (paletové) sklady umožňují skladovat brambory na paletách, jejichž rozměry jsou 1,2 x 0,8 x 1,0 m. Maximální počet palet naskládaných na sobě je 6. Délka skladovací haly činí 24 – 36 m, šířka 12 – 18 m a výška alespoň 6 7 m. Před samotným skladováním musí být sadbové brambory ještě umístěny v tzv. předklíčovně, ve které je vyšší teplota (až 16 °C) a dochází zde k aktivaci brambor před sadbou (Junga, 2014b).

2.3 Oceňování

Pod pojmem oceňování rozumíme činnost, kdy k určitému předmětu nebo souboru předmětů či práv je přiřazován peněžní ekvivalent. Je třeba rozlišit dva rozdílné termíny cena a hodnota, které se v praxi obvykle zaměňují (Bradáč a kol., 2009). Těmto pojmům se podrobněji věnuji v následujících kapitolách 2.4 a 2.5.

2.3.1 Podklady pro oceňování

Znalec či odhadce má povinnost uvést nálezové části svého znaleckého posudku nebo odhadu přehled všech podkladů pro ocenění. U každého odhadu musí být podrobně uveden jeho název, kdo a kdy ho schválil a vydal, pod jakým jednacím číslem a také podstatný obsah.

Mezi podklady pro ocenění nemovitostí patří:

- výpis z katastru nemovitostí,
- kopie příslušné části katastrální mapy,
- výpis z pozemkové knihy,

- cenová mapa pozemků,
- výkresová dokumentace,
- stavebně právní dokumentace,
- nájemní smlouvy,
- pasporty nemovitostí,
- pojistné smlouvy,
- smlouvy o správě nemovitostí,
- smlouvy o službách spojené s údržbou, opravami a provozem nemovitosti,
- přiznání k dani z nemovitostí,
- výsledky místního šetření nemovitosti,
- příslušné předpisy, katalogy cen, normy (Bradáč a kol., 2009).

2.3.2 Způsoby oceňování majetku a služeb

Majetek a služba se dle zákona č. 303/2013 Sb. o oceňování majetku oceňují cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování (Zákon č. 303/2013 Sb.).

2.4 Hodnota

Hodnota nevyjadřuje skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenu. Hodnota je ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi službami a zbožím. Toto zboží a služby lze koupit kupujícími i prodávajícími. Pod pojmem hodnota rozumíme odhad. Dle ekonomické koncepce je hodnota užitek, prospěch vlastníka zboží či služby k takovému datu, ke kterému se provádí odhad hodnoty. Rozlišujeme řadu hodnot, například hodnotu výnosovou, střední, věcnou nebo tržní. Každá tato hodnota může být vyjádřena odlišným číslem (Bradáč a kol., 2009).

2.4.1 Věcná hodnota

Věcná hodnota se také nazývá „substanční hodnota“ nebo „časová cena“ věci. Jedná se o reprodukční cenu věci, která je snížena o přiměřené opotřebení. Toto opotřebení odpovídá průměrně opotřebené věci stejného stáří a také přiměřené intenzitě používání věci. Ve výsledku se pak od této reprodukční ceny ještě odečítají náklady na opravu vážných závad, které zamezují okamžité užívání věci. Obdobou této ceny je „cena zjištěná nákladovým způsobem“, ale bez koeficientu prodejnosti K_p .

2.4.2 Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotu označujeme také jako kapitalizovanou míru zisku nebo kapitalizovaný zisk. Pod pojmem výnosová hodnota rozumíme součet diskontovaných (neboli odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti. Ve zjednodušené verzi se jedná o jistinu, kterou je potřeba uložit při stanovené úrokové sazbě z toho důvodu, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Výnosová hodnota u nemovitostí je vyjádřena z dosaženého ročního nájemného, které je sníženo o roční náklady na provoz, do nichž by se měly započítat například odpisy, správa nemovitosti, průměrná roční údržba, pojištění nebo daň z nemovitostí.

Výnosová hodnota se vypočte dle tohoto vzorce:

$$C_v = (\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok} / \text{úroková míra } v \% \text{ za rok}) \times 100 \%$$

Podle zákona o oceňování majetku je obdobou této ceny „cena zjištěná výnosovým způsobem“ (Bradáč a kol., 2009).

2.4.3 Tržní hodnota

Pojem tržní hodnota vyjadřuje odhadnutou částku, za níž by měl být směněn majetek k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím, a to v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná rozumně, informovaně a bez nátlaku (European valuation standards, 2016).

Tržní hodnota bývá často zaměňována s pojmem obvyklá cena, přičemž rozdíl mezi nimi je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek. Na rozdíl od obvyklé ceny je možné vypočítat tržní hodnotu vyhodnocením věcné hodnoty (jedná se o nákladové ocenění), výnosové hodnoty a také ceny, která je určena porovnáním s cenami podobných nemovitostí (Komentář k určování obvyklé ceny, 2014).

2.5 Cena

Pod pojmem cena rozumíme požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží či službu. Cena může, ale nemusí mít vztah k hodnotě, která je věci přisuzována jinými osobami. Částka buď je, nebo není zveřejněna, ale zůstává historickým faktem. V současnosti se cena v České republice stanoví dohodou nebo oceněním dle zákona č. 303/2013 Sb. podle § 1 odstavce č. 2.

Cenou se rozumí peněžní částka, která je sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zákona č. 303/2013 Sb. k jiným účelům než k prodeji (Bradáč a kol., 2009).

2.5.1 Cena pořizovací

Cenu pořizovací označujeme též jako cenu historickou. Jedná se o cenu, za níž by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. U nemovitostí, především staveb je to cena v době jejich postavení (Bradáč a kol., 2009).

2.5.2 Cena reprodukční

Cena reprodukční je taková cena, za níž by bylo možno pořídit obdobnou nebo porovnatelnou novou věc v době ocenění. Od této ceny se neodečítá opotřebení (Bradáč a kol., 2009).

2.5.3 Výchozí cena

Pojem výchozí cena znamená cena nové stavby bez odpočtu jejího opotřebení. Označuje se jako CN, tedy jako cena nové stavby (Bradáč a kol., 2009).

2.5.4 Základní cena

Základní cenou rozumíme jednotkovou cenu, která je stanovena v předpisu pro objekt standardního provedení (Bradáč a kol., 2009).

2.5.5 Základní cena upravená

Základní cena upravená vyjadřuje jednotkovou cenu získanou úpravou ze základní ceny. Tuto úpravu provádíme pomocí koeficientů, přírážek, srážek apod. (Bradáč a kol., 2009).

2.5.6 Cena obvyklá

Cena obvyklá se též nazývá cena obecná nebo tržní. Jedná se o cenu, za níž je možno věc v daném místě prodat či koupit. Cena obvyklá je vyjádřena porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném čase a místě, v případě že k tomu jsou dostupné informace. Jestliže tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je potřeba využít náhradní metodiku (Bradáč a kol., 2009).

Pod pojmem obvyklá cena dle zákona č. 303/2013 Sb. o oceňování majetku rozumíme cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom zvažujeme všechny okolnosti mající vliv na cenu, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby. Cena obvyklá tedy vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

- **Mimořádné okolnosti trhu**

Do mimořádných okolností trhu se zahrnují například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího či důsledky přírodních a jiných kalamit.

- **Osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího**

Majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím patří do osobních poměrů.

○ **Vliv zvláštní obliby**

Zvláštní obliba pak představuje zvláštní hodnotu, která je přiřazována majetku či službě vyplývající z osobního vztahu k nim (Zákon č. 303/2013 Sb.)

Úroveň obvyklých cen je vyjádřena zprůměrovanými dosaženými cenami za věci srovnatelného druhu, stáří a vlastností. Hlavním vlivem, který působí ve volném tržním prostředí na cenu majetku, je působení zákona nabídky a poptávky. Věc by měla mít cenu pouze v tom případě, že existuje poptávka. Jestliže se na určitou věc nenajde kupující, věc nemá cenu (hodnotu), i když poptávka existuje a na její vytvoření byly vynaloženy určité prostředky.

Cílem znalce nebo odhadce je stanovení hodnoty jako hypotetické ceny. Tuto cenu musí stanovit takovým způsobem a tak přesně, aby se co nejméně lišila od budoucí možné dosažené ceny. Znalec (odhadce) k tomu musí využít všechny dostupné metody pro účel ocenění.

V případě, že bude určitý druh nemovitostí velmi ziskový, vzroste po nich poptávka a budou se stavět ve velkém množství. Tím vznikne nadbytek těchto nemovitostí a bude obtížné je pronajmout. Jejich výnosová hodnota však klesne a to až do chvíle, kdy se některé nemovitosti využijí na něco jiného a nastane rovnováha tedy nedostatek a opět začne jejich výstavba (Bradáč a kol., 2009).

2.5.6.1 Metody stanovení ceny obvyklé

Metody monokriteriální

Tato metoda spočívá v porovnávání jen na základě jednoho kritéria, například velikosti (Bradáč a kol., 2009).

- **Zjištění věcné hodnoty (časové ceny)**

Hlavním kritériem při zjištění věcné hodnoty nemovitosti jsou náklady, které musí být vynaloženy na postavení stavby a pořízení pozemku. Obecná cena nemovitostí okolo věcné hodnoty kolísá v dlouhodobém vývoji. Pro stanovení výchozí ceny staveb se používá výpočet reprodukční hodnoty (pomocí metody THU). Od této výchozí hodnoty se pak odečte přiměřené opotřebení.

V případě, že stavby jsou v takovém stavu, že není možné je využívat (např. kvůli vadným stropům), by se měly odečíst náklady spojené s uvedením do použitelného stavu odpovídající udržované stavbě stejného stáří nebo stavbě průměrně opotřeбенé (Bradáč a Fiala, 1999).

- **Zjištění výnosové hodnoty**

Při zjištění hodnoty výnosové je zisk hlavním kritériem ceny nemovitosti. Cena, která je vložena do pořízení nemovitosti se pak vrátí formou nájemného jako zisk. Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitostí je potřeba vycházet z dosažitelného nájemného po odečtení nákladů (Bradáč a Fiala, 1999).

- **Srovnávací (komparativní) metoda**

Porovnávací metody se nazývají také tržní metody. Pomocí této metody je možné porovnat cenu oceňovaného majetku s podobnými majetky, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé (Drozen a kol., 1997).

Hlavním kritériem při porovnávací metodě je tedy cena při prodeji podobných nemovitostí dosažená na určitém místě a v určitém čase. Proto je potřeba zajistit dostatečně velký soubor srovnatelných nemovitostí, u kterých musí být známa jejich velikost, poloha, technický stav, vybavení, závady apod. V případě že tento soubor není k dispozici, lze použít databáze realitních kanceláří (Bradáč a Fiala, 1999).

- Metoda přímého porovnání

Tato metoda spočívá v porovnání přímo mezi srovnávacími nemovitostmi a oceňovanou nemovitostí (Bradáč a kol., 2009).

- Metoda nepřímého porovnání

Metoda nepřímého porovnání se nazývá také jako metoda bazická nebo metoda standardní ceny. Touto metodou se oceňovaná nemovitost porovnává se standardním objektem, který má přesně definované vlastnosti a cenu. Cena standardního objektu je zjištěna na základě zpracované databáze nemovitostí, tedy jejich vlastností a cen (Bradáč a kol., 2009).

Metody multikriteriální

Metoda multikriteriální je metoda, při níž se porovnání provádí na základě více kritérií (Bradáč a kol., 2009).

- **Metoda střední hodnoty**

Jedná se o nejčastěji používanou metodu, jejíž cílem je zjistit hodnotu nemovitosti jako prostý aritmetický průměr z věcné a výnosové hodnoty.

$$\text{COB} = (\text{C}_N + \text{C}_V)/2$$

COB = cena obvyklá

C_N = cena (hodnota) stanovená nákladovým způsobem

C_V = cena (hodnota) stanovená výnosovým způsobem

- **Naegeliho metoda váženého průměru**

Tato metoda váženého průměru se používá, pokud je potřeba některé ze zjištěných hodnot přidělit jinou váhu než druhé hodnotě. Tento odhad ceny obvyklé metodou váženého průměru se vypočítá dle vzorce:

$$\text{COB} = (\text{C}_N * v_N) + (\text{C}_V * v_V) / v_N + v_V$$

COB = odhad obvyklé ceny metodou váženého průměru

C_N = cena (hodnota) stanovená nákladovým způsobem (věcná hodnota, časová cena)

v_N = váha ceny (hodnoty) stanovená nákladovým způsobem (věcná hodnota, časová cena)

C_V = cena (hodnota) stanovená nákladovým způsobem (věcná hodnota, časová cena)

v_V = váha ceny (hodnoty) stanovená nákladovým způsobem (věcná hodnota, časová cena), (Bradáč a kol., 2009).

- **Bradáčova úprava metody váženého průměru**

Nevýhodou Naegeliho metody váženého průměru je, že se jedná o změny skokem. V případě, kdy se jedná o peníze, změna jednoho z 21 znaků znamená skokem změnu ceny až o desítky tisíc. Váha ceny zjištěné výnosovým způsobem dle Bradáčovy úpravy metody váženého průměru se vypočítá podle vzorce:

$$V_v = ((\text{věcná hodnota} - \text{výnosová hodnota}) / \text{výnosová hodnota}) \times 100 + 1$$

Vážený průměr se pak vyjádří takto:

$$\text{COB} = (C_N + v_v * C_V) / v_v + 1$$

COB = cena zjištěná váženým průměrem všech staveb na pozemku (včetně ceny pozemku, jestliže mají stavby i pozemek stejného vlastníka)

C_N = cena zjištěná nákladovým způsobem všech staveb na pozemku (plus cena pozemku, jestliže mají stavby i pozemek stejného vlastníka), má vždy váhu 1

C_V = cena zjištěná výnosovým způsobem staveb (plus pozemku, jestliže mají stavby i pozemek stejného vlastníka)

v_v = váha ceny zjištěné výnosovým způsobem (Bradáč a kol., 2009).

- **Metoda zbytku**

Metoda zbytku spočívá nejprve ve zjištění obvyklé ceny nemovitosti jako dokončeného celku (ekonomické jednotky) a následně v odečtení části ve vhodné úrovni, která není předmětem ocenění.

Ocenění zastavěného stavebního pozemku:

- vyjádří se obvyklá cena souboru stavba plus pozemek
- je odečtena cena stavby
- zbytek se považuje za cenu pozemku

Ocenění nedokončené stavby cenou obvyklou:

- vyjádří se obvyklá cena souboru dokončená stavba plus pozemek
- jsou odečteny náklady na dokončení stavby, které jsou stanoveny například rozpočtem, v místě a čase obvyklé
- zbytek se považuje za obvyklou cenu souboru nedokončená stavba plus pozemek (Bradáč a kol., 2009).

2.5.7 Cena mimořádná

Mimořádná cena je cena, do jejíž výše se promítly osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího, mimořádné okolnosti trhu nebo vliv zvláštní obliby (Zákon č. 303/2013 Sb.).

2.5.8 Cena zjištěná

Cena zjištěná se také nazývá cena administrativní nebo úřední. Jedná se o cenu zjištěnou podle zákona č. 303/2013 Sb. o oceňování majetku k jiným účelům než k prodeji (Bradáč a kol., 2009). Tato cena je určena jiným způsobem než cena obvyklá nebo mimořádná (Zákon č. 303/2013 Sb.).

Jiným způsobům oceňování stanovených zákonem č. 303/2013 Sb. o oceňování majetku jsou věnovány následující podkapitoly.

Oceňování cenou zjištěnou se používá například při stanovení daně z převodu nemovitostí, darovací daně, odměny správců dědictví a notářů a v případech náhrady při vyvlastnění pozemků, staveb, porostů, převodu majetku státu na jiné osoby, a pokud se účastníci dohodnou (Schneiderová Heralová, 2008).

Nákladový způsob

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (Zákon č. 303/2013 Sb.). Nákladovým způsobem se oceňují haly a budovy, inženýrské a speciální pozemní stavby, rodinné domy, rekreační domky, rekreační chalupy, rekreační chaty, zahrádkářské chaty, vedlejší stavby, garáže (příslušenství stavby

hlavní nebo rozestavěné), studny, venkovní úpravy, byty a nebytové prostory (Schneiderová Heralová, 2008).

Výnosový způsob

Tento způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného či výnosu, který je možno obvykle získat z předmětu ocenění za daných podmínek, a také z kapitalizace tohoto výnosu, tedy úrokové míry (Schneiderová Heralová, 2008).

V mnoha případech se výše ročního nájemného zjistí z nájemní smlouvy. Pokud nejsou žádné doklady o placení nájemného, pak se výše nájemného určí ve výši obvyklé ceny. Poměr mezi současnou hodnotou nemovitosti a potencionálním ročním výnosem se nazývá míra kapitalizace (Zazvonil, 2012).

Porovnávací způsob

U tohoto způsobu ocenění porovnáváme předmět ocenění se stejným nebo podobným předmětem a cenou, jež byla sjednaná při jeho prodeji. Porovnávacím způsobem je také ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. (Zákon č. 303/2013 Sb.). Porovnávací způsob zjištění ceny se používá pro garáž (řadová, samostatná, jedno nebo dvoupodlažní), pro rekreační chatu, zahrádkářskou chatu a pro byt ve vícebytovém domě (Schneiderová Heralová, 2008).

Oceňování podle jmenovité hodnoty

Oceňování dle jmenovité hodnoty vychází z částky, na níž zní předmět ocenění nebo která je jinak zřejmá.

Oceňování podle účetní hodnoty

Oceňování dle účetní hodnoty vychází ze způsobů oceňování, které byly stanoveny na základě předpisů o účetnictví.

Oceňování podle kurzové hodnoty

Tento způsob oceňování vychází z ceny předmětu ocenění, která byla zaznamenána na trhu ve stanoveném období.

Oceňování sjednanou cenou

Sjednanou cenou se rozumí cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji nebo cena odvozená ze sjednaných cen (Zákon č. 303/2013 Sb.).

2.6 Oceňování staveb

2.6.1 Stavby pro účely oceňování

Pro účely oceňování se stavby rozdělují na:

○ **Pozemní stavby**

- budovy, kterými jsou stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory
- jednotky
- venkovní úpravy

○ **Inženýrské a speciální pozemní stavby**

Do inženýrských a speciálních staveb zařazujeme stavby vodní, dopravní, dále stavby pro rozvod vody a energií, studny, věže, komíny, stožáry, kanalizace, plochy a úpravy území a další stavby speciálního charakteru.

○ **Vodní nádrže a rybníky**

○ **Jiné stavby**

Stavba se pro účely oceňování posuzuje podle účelu jejího užití. V případě nesouladu mezi užitím stavby, které je uvedeno v kolaudačním rozhodnutí, kolaudačním souhlasu, stavebním povolení, veřejnosprávní smlouvě, v ohlášení nebo oznámení stavebníka stavebnímu úřadu, v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora, a skutečným užitím stavby se při oceňování vychází ze skutečného užití stavby.

Pokud nejsou zachovány doklady o účelu, pro něhož byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi skutečným stavem a stavem uvedeným v katastru nemovitostí platí, že stavba je určena k takovému účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Pokud vybavení této stavby odpovídá několika účelům užití, pak je stavba určena k účelu, k němuž je užívána bez závad (Zákon č. 303/2013 Sb.).

2.6.2 Členění staveb dle vyhlášky o oceňování majetku

Podle vyhlášky č. 443/2016 Sb. o oceňování majetku se stavby dále člení na tyto druhy:

- Budova a hala
- Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek
- Rekreační chata a zahrádkářská chata
- Garáž
- Vedlejší stavba
- Inženýrská a speciální pozemní stavba
- Venkovní úpravy
- Studna
- Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení
- Jednotky
- Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo
- Jiné stavby
- Kulturní památka
- Rozestavěná stavba
- Stavba určená k odstranění

- Stavba, která není spojena se zemí pevným základem
- Stavba s víceúčelovým užitím
- Stavba z více konstrukčních systémů (Vyhláška č. 443/2016 Sb.).

2.6.3 Způsoby oceňování staveb

Stavba nebo její část se oceňuje nejčastěji způsobem nákladovým, výnosovým, porovnávacím anebo jejich kombinací. Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití bez ohledu na to, zda se jedná o nemovitou či movitou věc nebo pokud je součástí pozemku nebo práva stavby. V případě, že stavba není samostatná věc, její cena se přičte k ceně té nemovitosti, jejíž součástí je (Zákon č. 303/2013 Sb.).

Nákladový způsob

Pokud se oceňuje stavba nákladovým způsobem, vychází se:

- ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby, u stavby, která je určena k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění
- ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického zařízení, pokud není zapsána výhrada v katastru nemovitostí, že stroj není ve vlastnictví vlastníka nemovité věci
- ze zohlednění charakteru a velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže nebo rybníku i ze zohlednění jejich funkce
- z morálního nebo technického opotřebení stavby (Zákon č. 303/2013 Sb.).

Oceňování staveb nákladovým způsobem jsem podrobněji popsala v kapitole 2.8.

Výnosový způsob

Principem výnosových metod je hodnocení budoucích zisků z nemovitosti a jejich porovnání s možností uložení peněz na úrok do peněžního ústavu (Bradáč a kol., 1998).

Pokud se oceňuje stavba způsobem výnosovým, vyhláška stanoví způsob výpočtu ceny, zjištění výnosu a také výši míry kapitalizace pro určité časové období (Zákon č. 303/2013 Sb.).

Porovnávací způsob

Je-li stavba oceňována porovnávacím způsobem, pak oceňovací vyhláška stanoví hlediska, která se při porovnání berou v úvahu (Zákon č. 303/2013 Sb.).

Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Cílem oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu je stanovit cenu zjištěnou co nejbližší reálným tržním podmínkám. Cena obvyklá zohledňuje náklady vložené investorem do nemovitosti i výnosy, které je schopna tato nemovitost přinést. Výsledná cena zjištěná není vyjádřena aritmetickým průměrem z cen zjištěných nákladových a výnosovým způsobem, ale její výše se stanovuje s ohledem na příležitosti nebo negativní vlivy v okolí nemovitosti či ve společnosti. Tyto vlivy by mohly mít v budoucnu vliv na další vývoj a výnos nemovitosti a tím ovlivněnou i její prodejnost.

Mezi stavby oceňované kombinací nákladového a výnosového způsobu patří pronajaté i potencionálně pronajimatelné budovy a haly (tj. stavby není pronajata, ale její stavebně technický stav umožňuje její pronajmutí) a také soubor staveb (Schneiderová Heralová, 2008).

2.7 Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí

2.7.1 Délky

Naměřené délky se uvádějí v metrech. Pro zjištění zastavěné plochy staveb se délky měří v ortogonálním průmětu do vodorovné roviny. Při provádění kontrolního měření se původní délka považuje za správnou pouze v případě, že se kontrolní měření neliší o více než 1 % z původně naměřené délky. Pro zjištění plošných výměr komunikací a zpevněných ploch se uvádí skutečné rozměry (Vyhláška č. 443/2016).

2.7.2 Obestavěný prostor stavby

Obestavěným prostorem stavby se rozumí součet obestavěného prostoru spodní a vrchní stavby včetně zastřešení. Obestavěný prostor základů stavby se do celkového obestavěného prostoru nezapočítávají.

K obestavěnému prostoru **se připočítávají**:

- balkony a nezakryté pavlače, které vyčnívají přes líc zdi o více než 0,5 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.

Od obestavěného prostoru **se neodečítají**:

- vsunuté (zapuštěné) balkony, lodžie či verandy,
- výklenky a otvory v obvodových zdech,
- světlíky a nezastřešené průduchy do 6 m³ půdorysné plochy.

U obestavěného prostoru **se neuvažují**:

- římsy, pilastry, půlsloupky,
- přístřešky a balkony, které vyčnívají průměrně nejvýše 0,5 m přes líc zdi,
- vikýře mající pohledovou plochu do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo - jedná se o komíny, ventilace, atiky, přesahující štítové a požární zdi (Vyhláška č. 443/2016).

Obestavěný prostor spodní stavby

Tento prostor je ohraničen:

- po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Větrací, osvětlovací prostory a zdi se započítávají celým rozměrem v případě, že jejich šířka je větší než 0,15 m,
- nahoře spodním lícem podlahy prvního nadzemního podlaží
- dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který se neuvažuje jako podlaží, pokud není měřitelné nebo chybí podlahová konstrukce, připočte se 0,1 m (Vyhláška č. 443/2016).

Obestavěný prostor vrchní stavby

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen:

- dole spodním lícem podlahy prvního nadzemního podlaží. V případě, že u nepodsklepených staveb nebo jejich částí je podlaha prvního nadzemního podlaží výše než terén přiléhající k této stavbě, připočítá se i prostor obestavěný podezdívkou. Tento prostor je ohraničen dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části a nahoře spodním lícem podlahy prvního nadzemního podlaží. Pokud je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,1 m na konstrukci podlahy vždy v prvním nadzemním podlaží, jestliže není tloušťka podlahy měřitelná nebo podlahová konstrukce neexistuje a už se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží.
- po stranách vnějšími plochami staveb
- nahoře v části, nad kterou se nachází půda, horním lícem podlahy půdy. V té části, nad kterou je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdy, je tento prostor ohraničen vnějším lícem střešní krytiny. U teras je pak obestavěný prostor ohraničený horním lícem dlažby (Vyhláška č. 443/2016).

Obestavěný prostor zastřešení

Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u šikmých střech a střech strmých bez ohledu na jejich tvar se vypočítá vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene střechy nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. U jiných tvarů střešních konstrukcí se obestavěný prostor zastřešení vypočte jako objem příslušného geometrického tělesa (Vyhláška č. 443/2016).

2.7.3 Zastavěná plocha stavby

Zastavěná plocha stavby je plocha, která je ohraničena ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních a podzemních podlaží do vodorovné roviny. Nezapočítávají se však do ní izolační přízdívky.

Plocha, která je ohraničena ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny se nazývá zastavěná plocha podzemní části stavby.

Zastavěnou plochou nadzemní části stavby je plocha, jež je ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny. Do této plochy se nezapočítávají izolační přízdívky (Vyhláška č. 443/2016).

2.7.4 Měření podlaží

Podlaží je část stavby o světlé výšce minimálně 1,7 m oddělená:

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

Jako podlaží se počítá i podkroví nebo podzemí. Podzemím rozumíme přístupný prostor o světlé výšce minimálně 1,7 m alespoň v jednom místě, který je stavebně upraven k účelovému využití.

Rozlišujeme **nadzemní a podzemní podlaží**. Každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,8 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby, se nazývá podzemní podlaží. Nadzemní podlaží (NP) se číslují směrem nahoru, tedy první nadzemní podlaží (1.NP), druhé nadzemní podlaží (2. NP), a podzemní podlaží (PP) se číslují směrem dolů jako první podzemní podlaží (1. PP), druhé podzemní podlaží (2. PP), atd. (Vyhláška č. 443/2016).

2.7.5 Výška podlaží

Svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu či zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží se nazývá **světlá výška podlaží**. U stropů trémových s viditelnými trámy se měří po spodní líc podhledu stropu mezi

trámy a u klenbových stropů do spodního líce vrcholu klenby. U šikmých stropů se měří výška podlaží k nejvyššímu bodu zešikmení.

Výškou podlaží se považuje vzdálenost mezi lícem nášlapných vrstev podlah nižšího a vyššího podlaží. U nejvyššího podlaží u staveb, které mají plochou střechu, a u jednopodlažních objektů bez půdního prostoru je výškou podlaží světlá výška podlaží, k níž se připočítává 0,2 m. Pokud existují různé výšky v posuzovaném podlaží, počítá se výška té části podlaží, která má největší zastavěnou plochu.

Průměrná výška podlaží se vypočítá jako vážený průměr všech výšek podlaží oceňované stavby nebo její části, přičemž velikosti zastavěné plochy příslušného podlaží se použijí jako váha (Vyhláška č. 443/2016).

2.7.6 Zastavěná plocha podlaží

Zastavěnou plochou podlaží se považuje plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží. Tato plocha je vymezena vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky

Zastavěná plocha podlaží u zastřešených staveb nebo jejich částí, které nemají obvodové svíslé konstrukce, je vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Průměrná zastavěná plocha podlaží se vypočte jako podíl součtu zastavěných ploch všech podlaží a počtu podlaží (Vyhláška č. 443/2016).

2.7.7 Podlahová plocha

Plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, který je veden v úrovni horního líce podlahy podlaží, v němž se nacházejí, se nazývá podlahová plocha. Jednotlivé plochy jsou však vymezeny vnitřním lícem svíslých konstrukcí stěn, do nichž se započítávají i jejich povrchové úpravy, například omítky. Plocha okenních a dveřních ústupků se do podlahové plochy nezapočítává (Vyhláška č. 443/2016).

2.8 Oceňování staveb nákladovým způsobem

Cena stavby se určí vynásobením počtu měrných jednotek, který se určí způsobem uvedeným ve vyhlášce č. 443/2016 Sb. v příloze č. 1, základní cenou upravenou v závislosti na účelu užití stavby (Vyhláška č. 443/2016 Sb.).

2.8.1 Výpočet ceny stavby

Kromě stavby malé vodní nádrže a rybníku se cena stavby vypočítá podle vzorce:

$$CS = CS_N \times pp$$

CS = cena stavby v Kč

CS_N = cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem

pp = koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu se určí dle vzorce:

$$pp = I_T \times I_P$$

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

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

2.8.2 Index trhu

Index trhu se vypočítá podle vzorce na obr. č. 1:

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

Obr. č. 1: Vzorec pro výpočet indexu trhu (zdroj: Vyhláška č. 443/2016 Sb.)

1 = konstanta

i = pořadové číslo znaku indexu trhu

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu, který je uveden ve vyhlášce č. 443/2016 Sb. v příloze č. 3 v tabulce č. 1 (Vyhláška č. 443/2016).

2.8.3 Index polohy

Index polohy se vypočítá podle vzorce na obr. č. 2:

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

Obr. č. 2: Vzorec pro výpočet indexu polohy (zdroj: Vyhláška č. 443/2016 Sb.)

i = pořadové číslo znaku indexu polohy

n = počet znaků indexu polohy

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného ve vyhlášce č. 443/2016 v příloze č. 3 v tabulce 3 nebo 4 podle druhu hlavní stavby (Vyhláška č. 443/2016).

2.8.4 Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Cena stavby nákladovým způsobem se vypočítá dle tohoto vzorce na obr. č. 3:

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

Obr. č. 3: Vzorec pro výpočet ceny stavby nákladovým způsobem (zdroj: Vyhláška č. 443/2016 Sb.)

CS_N = cesta stavby v Kč určená nákladovým způsobem

ZCU = základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 12 – 21 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

P_{mj} = počet měrných jednotek stavby

1 a 100 = konstanty

o = opotřebení stavby v % (Vyhláška č. 443/2016 Sb.)

2.9 Oceňování budov a hal nákladovým způsobem

Jako budova se oceňuje stavba, kterou není možné zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 – 22 vyhlášky č. 443/2016 Sb., jedná se například o rodinné domy, rekreační chalupy, rekreační domky, rekreační a zahrádkářské chaty, garáže, vedlejší stavby, inženýrské a speciální pozemní stavby, venkovní úpravy, studny, hřbitovní stavby a zařízení, jednotky (byty), rybníky, malé vodní nádrže a ostatní vodní díla.

V případě, že je budova stavbou a její zastavěná plocha je alespoň 150 m², má jedno nebo více podlaží, v nichž je souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů, které jsou vymezeny svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého tohoto prostoru alespoň 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, nazýváme jí jako halu. Jako svislé konstrukce, které vymezují vnitřní volné prostory, se nepočítají vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky (tj. pilíře, sloupy) a svislé konstrukce, které nedosahují do výšky 1,7 m.

Základní cena upravená pro budovy a haly, které jsou uvedeny ve vyhlášce č. 443/2016 Sb. v příloze č. 8 a 9 se vypočítá dle vzorce:

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

ZCU = základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru stavby

ZC = základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru budovy uvedené ve vyhlášce č. 443/2016 Sb. v příloze č. 8 a pro haly v příloze č. 9

Koeficient K_1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený ve vyhlášce č. 443/2016 Sb. v příloze č. 10

Koeficient K_2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, případně samostatně oceňované části, vypočte se dle vzorce na obr. č. 4:

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

Obr. č. 4: Vzorec pro výpočet koeficientu K_2 (zdroj: Vyhláška č. 443/2016 Sb.)

0,92 a 6,60 = konstanty

PZP = průměrná zastavěná plocha v m^2

Koeficient K_3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, případně samostatně oceňované části, vypočte se dle vzorce na obr. č. 5 a 6:

- Pro budovy:

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

Obr. č. 5: Vzorec pro výpočet koeficientu K_3 (Zdroj: Vyhláška č. 443/2016 Sb.)

- Pro haly:

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

Obr. č. 6: Vzorec pro výpočet koeficientu K_3 (zdroj: Vyhláška č. 443/2016 Sb.)

Ne však méně než 0,60

v = průměrná výška podlaží v m

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

Koeficient K_4 = koeficient vybavení stavby, vypočte se dle vzorce na obr. č. 7:

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

Obr. č. 7: Vzorec pro výpočet koeficientu K_4 (zdroj: Vyhláška č. 443/2016 Sb.)

1 a 0,54 = konstanty

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

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

Dále platí pro účely výpočtu koeficientu K_4 :

- Pokud není ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 vyhlášky č. 443/2016 Sb. uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písmena a) přílohy č. 21. Cenový podíl se pak vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů. Výše ostatních cenových podílů se však nemění.
- Pokud je ve stavbě konstrukce, kdy náklady na její pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení dle přílohy č. 8 a 9 vyhlášky

č. 443/2016 Sb., odečte se její cenový podíl, který přísluší standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící dle bodu c) a určí se pro ni cenový podíl postupem jako bodu a).

- V případě, že chybí ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 vyhlášky č. 443/2016 Sb., vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů.

Koeficient K_5 = koeficient polohy uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 ve vyhlášce č. 443/2016 Sb.

Koeficient K_i = koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 vyhlášky 443/2016 Sb., který je vztažen k cenové úrovni roku 1994 (Vyhláška č. 443/2016 Sb.).

2.9.1 Halové stavební objekty

Halové stavební objekty jsou nejčastějším druhem staveb v oblasti zemědělské výstavby. Tyto objekty jsou vhodné především pro provozy s vysokými nároky na podlahovou plochu a také nutností minimálního výskytu vnitřních podpor. Za halu považujeme každou budovu mající volný vnitřní prostor v kterémkoliv směru o půdorysném rozměru minimálně 10 m.

Materiálové i konstrukční řešení jednotlivých systémů halových stavebních objektů je velmi nehomogenní obzvláště z hlediska materiálu a technologie výstavby, tvaru objektu nebo statického řešení. Halové budovy mají převážně obdélníkový půdorys, jehož kratší rozměr označujeme jako rozpětí či rozpon haly. Svislé nosné podpory, jako jsou sloupy nebo stěny na menší rozpony, jsou umístěny v podélném směru, přičemž vzdálenost sloupů v podélném směru označujeme jako travé (Junga, 2014a).

Jednopodlažní haly

Jednopodlažní haly mají vodorovnou nosnou konstrukci, jejíž parametry a typ mají vliv na rozpětí svislých nosných konstrukcí. K výstavbě přízemních hal se používají převážně montované prefabrikáty z železobetonu či předpjatého betonu, dřevo, ocel nebo jejich kombinace. Při výstavbě zemědělských a průmyslových

objektů se využívají konstrukční systémy rámové, vazníkové (nosníkové), bezvazníkové nebo kombinované (Junga, 2014a).

2.10 Životnost staveb

Pod pojmem životnost staveb rozumíme veličinu, která značně ovlivňuje odpočet ceny staveb za jejich opotřebení. Je to tedy doba, která uplyne od vzniku stavby až do jejího zchátrání. Předpokládá se však, že byla stavba po celou dobu preventivně udržována.

Životnost staveb se udává v letech. Stáří se obvykle počítá od roku, kdy kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci. Pokud byla stavba užívána dříve, její stáří se určí tak, že od roku, v němž se oceňování provádí, se odečte rok, ve kterém se prokazatelně začala stavba užívat. Jestliže není možné tímto způsobem určit stáří stavby, počítá se stáří na základě jiného dokladu. V případě, že ani takovýto doklad neexistuje, stáří stavby se určí pouze odhadem (Bradáč a Fiala, 1996).

2.11 Opotřebení staveb

Pojem opotřebení stavby znamená, že se stavba vlivem stárnutí a používání postupně znehodnocuje (degraduje). K výpočtu opotřebení stavby se používají různé metody, přičemž použitá metoda by měla odpovídat určitému stupni degradace konstrukce stavby a vyjadřovat stav potenciálně provedených modernizací a větších oprav. Vyjádření údržby však bývá velmi problematické (Ryska, 2000).

2.11.1 Metody výpočtu opotřebení

- Klasické metody výpočtu opotřebení:
 - Lineární metoda výpočtu opotřebení

Lineární metoda vyjadřuje opotřebení, které je přímo úměrné stáří a poté postupně lineárně narůstá až do konce životnosti věci. Opotřebení se vypočítá jako:

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

S = vyjadřuje stáří věci (v letech)

Z = předpokládaná celková životnost

O = opotřebení v % (Ryska, 2000).

- Kusýnova metoda

Tato metoda vychází z úvahy, že v prvních letech trvání stavby je opotřebení menší. V první osmině se doporučuje nepočítat opotřebení vůbec a následně lineárně.

- Metoda Kusýn – Röttingerova

Tato metoda předpokládá, že u stavby ve stáří do 1/10 předpokládané životnosti, je znehodnocení poloviční než u lineární metody. Jestliže je pak dosažena tato hodnota, je roční opotřebení větší než u lineární metody.

- Rossova metoda

Rossova metoda vychází z opotřebení, které je na počátku nižší a v dalším průběhu stáří stavby se postupně zvyšuje. Celková životnost stavby se pak rozděluje po 20 % životnosti na pět stejných období.

- Metoda kvadratická (Eytelweinova, Starkova)

Metoda kvadratická vyjadřuje průběh opotřebení kvadratickou funkcí, kdy na počátku je opotřebení velmi nízké a na konci velmi strmě stoupá.

- Metoda semikvadratická (Ungerova, Abelesova)

Metodou semikvadratickou se vyjadřuje opotřebení jako průměr mezi lineární a kvadratickou metodou (Bradáč a kol., 2008).

- Opotřebení staveb s přístavbami a nástavbami

- Analytické metody výpočtu opotřebení

- Hodnocení vlivu údržby a poruch stavby na její cenu
- Stavby po velkých opravách (Bradáč a Fiala, 2004).

3. METODIKA

Pro svoji diplomovou práci jsem si vybrala krytou jezdeckou halu pro výcvik koní v obci Dubenec, protože se nejedná o typickou zemědělskou stavbu. Většina zemědělských objektů je totiž určena buď pro rostlinnou, nebo živočišnou výrobu.

Tato lokalita byla vybrána na základě osobních znalostí s danou oblastí. Následně byla popsána tato obec i katastrální území, do něhož patří, z hlediska počtu obyvatel a lokalizace. U těchto obcí byla zjištěna jejich vybavenost, dopravní dostupnost a technická infrastruktura. Poté bylo provedeno místní šetření dne 11. 3. 2017 za přítomnosti majitele jezdecké haly. Všechny technické parametry haly byly zjištěny z poskytnuté stavební a výkresové dokumentace a poté ověřeny v terénu pomocí pásma. Při prohlídce byla pořízena fotodokumentace, která bude tvořit přílohu posudku. Podkladem pro vypracování posudku byl snímek katastrální mapy, údaje zveřejněné v katastru nemovitostí a informace sdělené majitelem haly při prohlídce haly.

Další kapitola je věnována podrobnému popisu haly a její specifikace z hlediska použitých materiálů. Následně byla jezdecká hala oceněna nejprve cenou zjištěnou podle vyhlášky č. 443/2016 Sb. v oceňovacím programu Delta-NEM. Pro účely vypracování posudku byly v tomto programu vyplněny vlastnické a evidenční údaje, seznam listů vlastnictví, údaje o katastrálním území byly převzaty z Malého lexikonu obcí a byla vypočtena základní cena stavebního pozemku. Poté bylo provedeno ocenění jezdecké haly, pozemku, trvalých porostů, nekryté pískové jízdárny, ohrazení nekryté jízdárny a betonových obrubníků mezi ocelovými sloupky plotu. Všechny potřebné výpočty ke stanovení výsledných cen objektů a pozemku jsou podrobně uvedeny v praktické části této diplomové práce.

Další kapitola je věnována ocenění haly cenou obvyklou také pomocí programu Delta-NEM. Jezdecká hala včetně pozemku byla oceněna porovnávací metodou podle obecné metodiky, která spočívá v porovnání vybraného objektu s podobnými typy nemovitostí. Hlavními kritérii vyhledávání obdobných nemovitostí byly druh stavby a zastavěná plocha. Prostřednictvím vyhledávání nabídkových cen – MoniT v programu Delta-NEM bylo nalezeno 5 typů nemovitostí s podobnou

konstrukcí a využitím. Jejich jednotkové ceny zjištěné podílem nabídkových cen a zastavěných ploch byly následně ještě upraveny pomocí koeficientů místa, nabídky a vybavení. Z těchto jednotkových cen byla stanovena průměrná jednotková cena, která byla vynásobena zastavěnou plochou jezdecké haly. Tím byla získána obvyklá cena oceňované nemovitosti. Na závěr byl vyhotoven posudek k ocenění nemovitosti, kde byly vyplněny údaje o objednateli, účelu posudku, prohlídce a zaměření nemovitosti, informace o nemovitosti, podkladech pro vypracování posudku, vlastnících a celkovém popisu oceňovaného objektu.

4. PRAKTICKÁ ČÁST

Cílem této diplomové práce je ocenit jezdeckou halu cenou zjištěnou a obvyklou. Pro svoji diplomovou práci jsem si tedy vybrala krytou jezdeckou halu v obci Dubenec jako zemědělský objekt z toho důvodu, že se jedná o zvláštnost v oceňování zemědělských objektů. Většina zemědělských objektů je určena buď pro živočišnou produkci (tj. stáje, vepřiny, kravíny apod.) nebo pro rostlinnou produkci (např. sila, budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů – sýpky, sklepy, kůlny, budovy pro průmyslovou výrobu krmných směsí). Jezdecká hala patří taktéž k zemědělským objektům, které jsou oceněny podle účelu jejich užití. V tomto případě se jedná o stavbu určenou pouze pro trénink jezdeckých koní, a proto bude při stanovení ceny zjištěné oceněna nákladovým způsobem jako budova pro sport. Při stanovení ceny obvyklé bude použita porovnávací metoda.

4.1 Základní informace o obcích

Dubenec

Dubenec je malá vesnice, která leží v okrese České Budějovice a je součástí obce Dívčice, od níž je vzdálena severozápadně asi 1,2 km (www.wikipedia.cz). V současné době trvale žije v Dubenci 95 obyvatel. V blízkosti obce Dubenec se nachází železniční trať České Budějovice – Plzeň (www.divcice.cz). Železniční stanice leží v obci Dívčice a je vzdálena necelý kilometr od obce Dubenec. Cesta k této zastávce vede podél trati. V Dubenci je i autobusová zastávka, přes kterou jezdí linkové autobusy do Českých Budějovic, Zlivi, Dřítně a do Týna nad Vltavou. (www.wikipedia.cz). Rozkládají se zde 3 rybníky, které se nazývají Blatec, Svoletín a Hlinavka (www.divcice.cz).

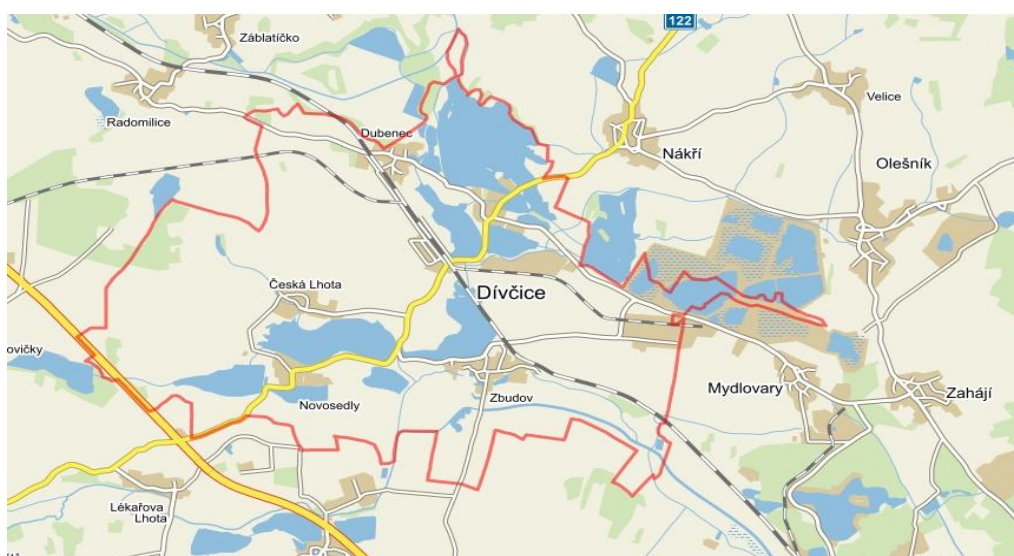
V obci Dubenec se nachází truhlářství nebo deratizační firma. Významnou roli hraje firma Crossing, s. r. o., která se zabývá chovem a výcvikem jezdeckých koní (www.divcice.cz). Tato firma provozuje jezdecký klub pod názvem Tandem. K občanské vybavenosti patří dvě fotbalová hřiště a tenisový kurt (www.wikipedia.cz). Poloha obce je znázorněna na obr. č. 8.



Obr. č. 8: Obec Dubenec (zdroj: www.mapy.cz)

Dívčice

Výměra katastrálního území Dívčice tvoří 19,52 km² (www.wikipedia.cz). V současnosti má obec Dívčice 254 obyvatel. Velkou část katastrálního území tvoří zemědělská půda, která je obhospodařována zemědělským podnikem ZOD Sedlec a několika soukromými zemědělci. K obci Dívčice patří několik místně odloučených částí, například Dubenec, Novosedly, Zbudov a Česká Lhota. Dohromady má tedy 585 stálých obyvatel. V Dívčicích se nachází obecní úřad, pošta, hospoda, několik malých podnikatelů (např. stavebnictví, truhlářství nebo pila) a dílny zemědělského podniku (www.divcice.cz). Poloha obce Dívčice je na obr. č. 9.



Obr. č. 9: Obec Dívčice (zdroj: www.mapy.cz)

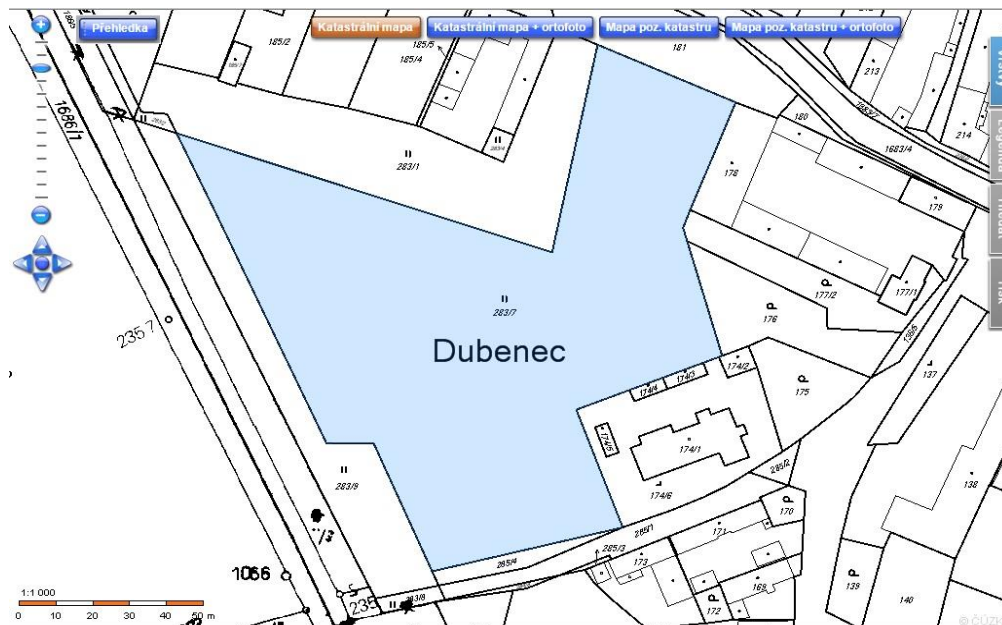
4.2 Charakteristika objektu

Obec Dubenec patří do katastrálního území obce Dívčice. Kód tohoto katastrálního území je 626180. Jezdecká hala v obci Dubenec je součástí pozemku, který má parcelní číslo 283/7. Tato parcela je znázorněna na obr. č. 10 a 11. Výměra parcely činí 10 919 m² a v katastru nemovitostí je tento pozemek evidován jako trvalý travní porost a náleží do zemědělského půdního fondu. Na pozemku se nachází jedna bonitovaná půdně ekologická jednotka s číslem 55301 (www.cuzk.cz). Podle územního plánu obce Dívčice a výřezu koordinačního výkresu obce Dubenec z roku 2009 je pozemek s parcelním číslem 283/7 veden jako zemědělská plocha (www.divcice.cz).

Součástí pozemku je jezdecká hala (délka 60 m, šířka 22 m) a pískové kolbiště (nekrytá jízdárna) lichoběžníkového tvaru, které zaujímá plochu 2 843 m². Pískové kolbiště je určeno pro trénink koní a je po obvodu oploceno dřevěným plotem. Tato nekrytá jízdárna stojí zčásti na pozemku s parcelním číslem 283/7 a zčásti na pozemku jiného vlastníka, který má podle katastru nemovitostí parcelní číslo 283/1 a je evidován jako trvalý travní porost. Přibližně 700 m², což tvoří téměř 25 % plochy této nekryté jízdárny, se nachází na pozemku jiného vlastníka (www.cuzk.cz).

Jezdecká hala ani pískové kolbiště stojící na pozemku s parcelním číslem 283/7 nejsou zatím zapsány v katastru nemovitostí. Podle územního plánu je to zemědělská plocha, ale ve skutečnosti pozemek pod jezdeckou halou a pískovou jízdárnou je pozemek stavební. Součástí pozemku (p. č. 283/7) jsou i trvalé porosty rostoucí mezi pískovým kolbištěm a rybníkem, jehož způsob využití je jako přírodní vodní nádrž a je uveden v katastru nemovitostí jako vodní plocha s parcelním číslem 181. Trvalý porost je tvořen vzrostlými duby, jedná se konkrétně o dub zimní.

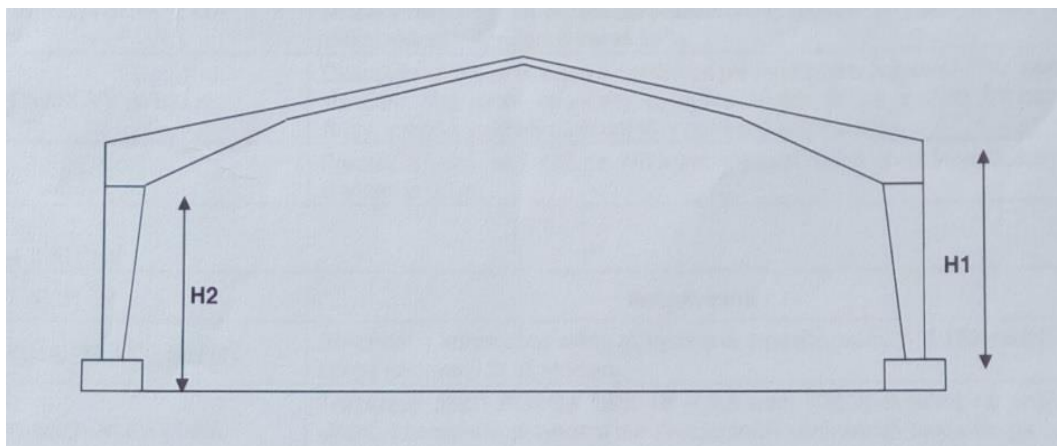
Projekt „Jezdecká hala“ v obci Dubenec je spolufinancován Evropskou unií z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova v rámci osy IV Leader a opatření IV.1.2. Realizace místní rozvojové strategie. Investorem jezdecké haly je firma Crossing, s. r. o., zabývající se chovem a tréninkem koní. Hlavním dodavatelem materiálu pro stavbu haly je firma Borga, s. r. o., která provedla i její kompletní montáž.



Obr. č. 11: Parcela katastru nemovitostí č. 283/7 (zdroj: www.cuzk.cz)

4.3 Základní technické parametry haly

Typ haly:	ocelová, neizolovaná
Konstrukce (na obr. č. 12):	rámová
Venkovní šířka:	22 m
Venkovní délka:	60 m
Výška celého objektu včetně hřebene střechy:	6,174 m
Venkovní výška stěny H1:	4,4 m
Čistá výška H2:	~ 3,5 m
Výška betonového základu:	0,2 m
Výška stěny včetně základu:	4,6 m
Výška střešní konstrukce:	1,574 m
Plocha haly:	1 320 m ²



Obr. č. 12: Rámová konstrukce haly (zdroj: vlastní)

Specifikace konstrukce

Kovové rámy

Rámy jsou zpracované z vysokopevnostní oceli. Hlavní konstrukce je vyrobena z proměnlivých nosníků. Na opískované nosníky je nejprve nanесena barva základní a poté následuje barva konečná, kterou si vybral investor. Celková tloušťka barvy je 100 μm . Primární konstrukce má již připravené podpory pro sekundární konstrukci a odpovídající předvrtané otvory příčných výztuh (tzv. zavětrování). Sloupy jsou ukotveny se základovou patkou ve výšce + 0,2 m.

Vzdálenost mezi rámy

Vzdálenost mezi hlavními rámy je 7 m a mezi koncovými rámy je 5,3 m.

Typ střechy

Střecha je neizolovaná, sedlového typu. Má dva spády, které jsou 7° . Přesah střechy nad oběma štítovými stěnami je 0,0 m a nad bočními stěnami je 0,1 m.

Konstrukce střechy

Sekundární konstrukce střechy je vyrobena z pozinkovaných nosníků Borge Z 200 válcovaných za studena.

Venkovní krytina

Venkovní krytinu tvoří trapézový plech BORGA Super 40 (tloušťka 0,6 mm) a dále P30 (polyester) na vnější straně v barevném provedení dle standardních venkovních barev Borga a na vnitřní straně v epoxidové šedé barvě.

Okapový systém

Okapový systém je vyroben z ocelových plechů krytých polyesterem P50. Jako standard jsou svody ukončeny ve výšce + 0,2 m. Na každé boční straně haly jsou umístěny 4 svody. Borgia systém zahrnuje žlaby, svody a veškeré další doplňky potřebné pro instalaci.

Konstrukce stěny

Stěny jsou neizolované. Sekundární konstrukce stěny je vyrobena z pozinkovaných nosníků Borga Z 150 válcovaných za studena.

Venkovní krytina

Venkovní krytinu tvoří trapézový plech BORGA BPE 18 (tloušťka 0,5 mm) a polyester P30 na vnější straně v barevném provedení dle standardních venkovních barev Borga a na vnitřní straně v epoxidové šedé barvě. Opláštění haly začíná na úrovni + 0,2 m.

Spojovací materiál

Jako spojovací materiál byly použity spojovací šrouby ke spojování ocelových rámců. Samořezné šrouby s podložkou jsou v barvách plechů, které byly použity na střechu a stěny.

Lemování a oplechování

Lemování a oplechování je vyrobeno z ocelových plechů o tloušťce 0,5 mm kryté na vnější straně polyesterem P30 v bílé barvě a na vnitřní straně v epoxidové šedé barvě.

Posuvná vrata

V přední i zadní štítové stěně jsou umístěna posuvná vrata, která jsou neizolovaná. Stavební otvor pro posuvná vrata je 3,5 x 3,5 m.

Prosvětlovací pásy

Prosvětlení objektu tvoří celkovou plochu přibližně 167 m². Byly použity dva neizolované stěnové prosvětlovací pásy, jejichž rozměr je ~ 58,0 x 1,2 m, a dva prosvětlené štítové „trojúhelníky“.

Základy

Základy jsou vytvořeny z klasického betonu. Pod každým rámem jsou umístěny základové patky v hloubce 1,20 m.

Elektroinstalace

Do haly je zavedena elektroinstalace, tedy zásuvky 230 V a osvětlení.

4.4 Ocenění haly cenou zjištěnou

Ocenění jezdecké haly bude provedeno v oceňovacím programu Delta-NEM. Tato zemědělská stavba bude oceněna jako hlavní stavba nákladovým způsobem podle účelu jejího užití tedy jako budova pro sport. Jedná se o typ B podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické a evidenční údaje budou zpracovány pro katastrální území obce Dívčice (kód k. ú. 626180, kód obce 544361), protože obec Dubenec je součástí této obce a náleží do jejího katastrálního území. Jedná se o obec v Jihočeském kraji v okrese České Budějovice (kód okresu CZ0311). Dívčice mají statut obce a její počet obyvatel je 550 k datu 1. 1. 2017. K občanské vybavenosti obce patří pošta, vodovod a plyn. Všechny tyto údaje byly převzaty z Malého lexikonu obcí. Dopravní obslužnost zde zajišťuje autobus a vlak. Tato lokalita není turistická ani se nejedná o kategorii lyžařského střediska, tudíž tato kritéria se nehodnotí.

Výpočet Základní ceny stavebního pozemku

Cenová mapa stavebních pozemků není známa pro tuto lokalitu. Základní cena stavebního pozemku bude vypočtena podle § 3 vyhlášky č. 443/2016 Sb. pomocí vzorce $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ uvedeného ve výstupu z programu Delta-NEM na obr. č. 13.

Koeficient O_1 – Velikost obce

Jedná se o obec s počtem obyvatel 501 – 1000. K tomuto koeficientu byla přiřazena hodnota **0,65** podle tabulky č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Koeficient O_2 – Hospodářsko-správní význam obce

Bylo vybráno čtvrté pásmo znaku, tedy ostatní obce. K tomuto koeficientu byla přiřazena hodnota **0,60**, dle tabulky č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Koeficient O_3 – Poloha obce

Bylo vybráno šesté pásmo znaku, tedy ostatní případy. K tomuto koeficientu byla přiřazena hodnota **0,80**, dle tabulky č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Koeficient O_4 – Technická infrastruktura v obci

Bylo vybráno druhé pásmo znaku, tedy elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn. K tomuto koeficientu byla přiřazena hodnota **0,85**, dle tabulky č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Koeficient O_5 – Dopravní obslužnost obce

Dopravní obslužnost obce tvoří železniční a autobusová zastávka. Podle tabulky č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky č. 443/2016 Sb. byla ke koeficientu O_5 přiřazena hodnota **0,95**.

Koeficient O_6 – Občanská vybavenost v obci

Vzhledem k tomu, že se v obci nachází pouze pošta a menší obchod s potravinami, jedná se o minimální vybavenost. Proto bude hodnota koeficientu O_6 dle tabulky č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky č. 443/2016 Sb. **0,85**.

ZC_v – Základní cena výchozí

Jako základní cena výchozí byla stanovena částka 2 166 Kč/m².

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

$$ZC = 2\,166 \times 0,65 \times 0,60 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,95 \times 0,85$$

$$ZC = 464 \text{ Kč/m}^2$$

Základní cena stavebního pozemku činí 464 Kč za m².

Základní cena stavebního pozemku podle § 3

Název obce: Divčice
Název okresu: České Budějovice
Určení ceny: b) obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 vyhlášky
Vzorec výpočtu: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$

Koeficienty úpravy základní ceny stavebních pozemků (O_i):

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
O ₁ – Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
O ₂ – Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
O ₃ – Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
O ₄ – Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
O ₅ – Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
O ₆ – Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost	0,85

V případě, že obec lze začlenit do více kvalitativních pásem jednotlivých znaků, pro výpočet se použije nejvyšší hodnota z těchto kvalitativních pásem.

Základní cena výchozí (ZC_v): 2 166,00 Kč/m²
Základní cena (ZC): 464,00 Kč/m²

Obr. č. 13: Výpočet základní ceny stavebního pozemku (zdroj: výstup z programu Delta-NEM)

Seznam listů vlastnictví

Pozemek s parcelním číslem 283/7, na němž stojí jezdecká hala a část oploceného pískového kolbiště, jsou zapsány na LV č. 824. Část pískového kolbiště zasahující na pozemek s parcelním číslem 283/1 je ve vlastnictví jiné osoby a je zapsána na LV č. 391.

Ocenění stavby hlavní

Stavba bude oceněna podle druhu jako hala a podle účelu užití jako budova pro sport (CZ-CC: 1265 Budovy pro sport). Nejdříve se provede výpočet Základní ceny upravené dle vzorce $ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$ uvedeného ve vyhlášce č. 443/2016 Sb.

Základní cena

Dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 443/2016 Sb. je základní cena pro budovy pro sport **2 029 Kč** za m³ obestavěného prostoru haly.

Výpočet výšky podlaží

Jezdecká hala je pouze jednopodlažní objekt. Výška tohoto objektu včetně hřebene střechy je 6,174 m a výška stěny činí 4,4 m. Rozdílem těchto čísel zjistíme výšku střešní konstrukce.

- Výška střešní konstrukce

$$V_1 = 6,174 - 4,4$$

$$V_1 = 1,774 \text{ m}$$

- Výška jednopodlažního objektu

Výška jednopodlažní stavby se zjistí tak, že k výšce stěny se přičte jedna polovina výšky střešní konstrukce.

$$V_2 = 4,4 + (1/2 * 1,774)$$

$$V_2 = 5,29 \text{ m}$$

Výška podlaží je tedy 5,29 m.

Výpočet obestavěného prostoru haly

Obestavěný prostor nadzemního podlaží se pak vypočítá vynásobením zastavěné plochy (22 x 60 m) a výšky podlaží.

$$OP = ZP \times \text{výška}$$

$$OP = 22 \times 60 \times 5,29$$

$$OP = 6\,982,80 \text{ m}^3$$

Obestavěný prostor jezdecké haly činí 6 982,80 m³.

Koeficient K₁ – koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

Dle přílohy č. 10 vyhlášky č. 443/2016 Sb. je koeficient K₁ pro kovové konstrukce hal **0,948**.

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

Tento koeficient se vypočítá podle vzorce uvedeného ve vyhlášce č. 443/2016 Sb., kde PZP je průměrná zastavěná plocha podlaží, 0,92 a 6,60 jsou konstanty.

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

$$K_2 = 0,92 + (6,60/(22*60))$$

$$K_2 = 0,92 + (6,60/1320)$$

$$\mathbf{K_2 = 0,9250}$$

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

Koeficient K₃ se vypočítá podle vzorce uvedeného ve vyhlášce č. 443/2016 Sb., kde v je průměrná výška podlaží, 2,80 a 0,30 jsou konstanty.

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

$$K_3 = (2,80/5,29) + 0,30$$

$$\mathbf{K_3 = 0,8293}$$

Koeficient K₄ – koeficient vybavení stavby

Koeficient K₄ se vypočítá podle vzorce $K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n})$, který je uveden ve vyhlášce č. 443/2016 Sb. Ke každému prvku vybavení je přiřazen cenový podíl v % a hodnocení, zda se jedná o podstandard, standard, nadstandard nebo se daný prvek v objektu vůbec nevyskytuje. Standardní vybavení budov pro sport je uvedeno v příloze č. 8 ve vyhlášce č. 443/2016 Sb. a je určeno především pro haly tělocvičen, které jsou standardním typem těchto budov. Protože bude i jezdecká hala oceněna

jako budova pro sport, některé prvky vybavení se v tomto objektu nebudou vyskytovat.

Vybavení:

1. Základy včetně zemních prací

Hala má betonové základy se základovými patkami, jedná se tedy o standard. Základy tvoří objemový podíl 8,10 %.

2. Svislé nosné konstrukce

Opláštění konstrukce je kovové, jedná se o standard. Svislé nosné konstrukce tvoří objemový podíl 22,70 %.

3. Stropy

Jezdecká hala je pouze jednopodlažní objekt, který nemá strop. Objemový podíl stropů je 7,20 %.

4. Krov, střecha

Hala má sedlovou střechu a krov je vytvořen z ocelových ráků. Jedná se tedy o standard. Krov a střecha tvoří objemový podíl 8,30 %.

5. Krytiny střech

Krytina střechy je vytvořena z trapézových plechů, jedná se o standard. Krytina střechy tvoří objemový podíl 2,70 %.

6. Klempířské konstrukce

Okapy, žlaby a svody jsou vyrobeny z ocelových plechů. Podle vyhlášky se jedná o standard. Klempířské konstrukce tvoří objemový podíl 0,60 %.

7. Úprava vnitřních povrchů

Vnitřní svislé konstrukce jsou vytvořeny z ocelových plechů, tudíž jejich vnitřní povrch není nijak upraven. Objemový podíl úprav vnitřních povrchů je 6,40 %.

8. Úprava vnějších povrchů

Venkovní svislé konstrukce jsou z ocelových plechů. Jejich vnější povrch není nijak upraven. Objemový podíl úprav vnějších povrchů je 3,20 %.

9. Vnitřní obklady

V hale není umývárna ani sociální zařízení, proto zde nejsou žádné vnitřní obklady. Objemový podíl tvoří 2,3 %.

10. Schody

V hale nejsou vybudovány schody. Jejich objemový podíl je 0,80 %.

11. Dveře

Vchod do jezdecké haly tvoří posuvná ocelová vrata o rozměrech 3,5 x 3,5 m, v nichž jsou navíc vybudovány dveře. Dveře mají šířku 90 cm a výšku 2 m. Jedná se o nadstandard a tvoří objemový podíl 3,20 %.

12. Vrata

Vrata zde nejsou uvedena z toho důvodu, že standardním typem budov pro sport jsou haly tělocvičen, jejichž vchod je obvykle tvořen dveřmi.

13. Okna

Standardem se rozumí jakákoliv zdvojená okna kromě plastových a dvojitá špaletová dřevěná okna. V hale jsou vybudovány na svislých konstrukcích pouze plastové prosvětlovací pásy, proto se jedná o podstandard. Okna tvoří objemový podíl 5,40 %.

14. Povrchy podlah

Standardním povrchem podlah pro haly tělocvičen se rozumí PVC, parkety, vlýsky, běžná keramická dlažba nebo textilní vpichované krytiny. V jezdecké hale je povrch podlahy tvořen pískem pro pohyb koní. Z toho důvodu se jedná o podstandard a tvoří objemový podíl 4,10 %.

15. Vytápění

Hala není žádným způsobem vytápěna. Protože je to kompletně ocelová konstrukce, dobře pohlcuje sluneční záření a tím se rychle ohřívá. Objemový podíl vytápění je 4,20 %.

16. Elektroinstalace

V objektu je vybudovaná elektroinstalace, tedy zásuvky 230 V a osvětlení. Jedná se o standard a elektroinstalace tvoří objemový podíl 6 % na celkovém vybavení konstrukce.

17. Bleskosvod

Hala nemá vybudovaný bleskosvod. Objemový podíl bleskosvodu je 0,30 %.

18. Vnitřní vodovod

Hala nemá vodovodní přípojku. Její objemový podíl je 2,30 %.

19. Vnitřní kanalizace

V hale není vodovodní přípojka, proto zde není vybudována ani vnitřní kanalizace. Objemový podíl vnitřní kanalizace je 2,10 %.

20. Vnitřní plynovod

V hale se nenachází vnitřní plynovod. Plynovod tvoří objemový podíl 0,20 %.

21. Ohřev vody

Objekt nemá vodovodní přípojku, proto zde není řešen ani ohřev vody. Ohřev vody tvoří objemový podíl 1,70 %.

22. Vybavení kuchyní

Objekt není vybaven kuchyní. Protože standardním typem budov pro sport jsou haly tělocvičen, nepředpokládá se vybavení kuchyní ani u těchto objektů.

23. Vnitřní hygienická vybavení

V hale se nenachází žádné vnitřní hygienické vybavení, jehož objemový podíl je 3,40 %.

24. Výtahy (u více podlažních hal)

Hala nemá výtah, jedná se pouze o jednopodlažní objekt. Výtah tvoří objemový podíl 0,90 %.

25. Ostatní

Ostatním standardem pro haly tělocvičen se rozumí např. vestavěné skříně, běžné digestoře, domácí telefon, rozvod veřejného telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty, rozvody antén pod omítkou a v lištách, okenice či mříže. Jejich objemový podíl je 3,90 %. V hale není vybudováno žádné z těchto standardních vybavení.

Po přiřazení hodnocení k jednotlivým konstrukcím a vybavení vyšla neomezená hodnota koeficientu vybavení **0,5770**. Podle vyhlášky č. 443/2016 Sb. by měla být hodnota koeficientu K_4 omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, ale lze ji překročit pouze výjimečně a to na základě fotodokumentace nebo výčtu a podrobného popisu jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním či nastandardním provedení. Protože v jezdecké hale chybí některé konstrukce nebo vybavení uvedené v tabulce v příloze č. 21 vyhlášky č. 443/2016 Sb., vynásobí se jejich cenový podíl koeficientem 1,852, a ten se pak odečte od součtu cenových

podílů, proto vyšla hodnota koeficientu K_4 menší než dolní mez 0,80. Výstup z programu Delta-NEM je uveden na obr. č. 14.

Vybavení					
Název	%	Popis		Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací	8,10	betonové se základovými patkami	--	Standard	100
2. Svislé nosné konstrukce	22,70	kovové	--	Standard	100
3. Stropy	7,20		--	Není	100
4. Krov, střecha	8,30	ocelový krov, rámová konstrukce, střecha sedlová	--	Standard	100
5. Krytiny střech	2,70	trapézový plech	--	Standard	100
6. Klempířské konstrukce	0,60	okapy, žlaby, svody z ocelových plechů	--	Standard	100
7. Úprava vnitřních povrchů	6,40		--	Není	100
8. Úprava vnějších povrchů	3,20		--	Není	100
9. Vnitřní obklady	2,30		--	Není	100
10. Schody	0,80		--	Není	100
11. Dveře	3,20	posuvná ocelová vrata	--	Nadstandard	100
12. Vrata	0,00				
13. Okna	5,40	prosvětlovací pásy	--	Podstandard	100
14. Povrchy podlah	4,10	písek	--	Podstandard	100
15. Vytápění	4,20		--	Není	100
16. Elektroinstalace	6,00	230 V, osvětlení	--	Standard	100
17. Bleskosvod	0,30		--	Není	100
18. Vnitřní vodovod	2,30		--	Není	100
19. Vnitřní kanalizace	2,10		--	Není	100
20. Vnitřní plynovod	0,20		--	Není	100
21. Ohřev vody	1,70		--	Není	100
22. Vybavení kuchyní	0,00				
23. Vnitřní hygienická vybavení	3,40		--	Není	100
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,90		--	Není	100
25. Ostatní	3,90		--	Není	100
26.					

Neomezená hodnota koeficientu K_4 : 0,5770

Obr. č. 14: Výpočet koeficientu vybavení K_4 (zdroj: výstup z programu Delta-NEM)

Koeficient K_5 – koeficient polohy

V tabulce č. 1 přílohy č. 20 vyhlášky č. 443/2016 Sb. má koeficient K_5 pro obce do počtu 1000 obyvatel včetně hodnotu **0,80**.

Koeficient K_i – koeficient změny cen staveb

Podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 443/2016 Sb. má koeficient K_i pro budovy pro sport hodnotu **2,114**.

Výpočet základní jednotkové ceny upravené:

Podle vyhlášky č. 443/2016 se Základní jednotková cena upravená se vypočítá podle vzorce:

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

$$ZJCU = 2\,029 \times 0,948 \times 0,925 \times 0,8293 \times 0,577 \times 0,80 \times 2,114$$

$$\mathbf{ZJCU = 1\,439,84\,Kč/m^3}$$

Výpočet základní ceny upravené

Základní cena upravená se vypočítá podle vzorce uvedeného ve vyhlášce č. 443/2016 Sb.:

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

$$ZCU = 1\,439,84 * 6\,982,80$$

$$\mathbf{ZCU = 10\,054\,114,75\,Kč}$$

Opotřebení stavby

Stáří jezdecké haly je 5 let. Konstrukce byla kompletně postavena a vybavena v roce 2012, proto bude opotřebení jezdecké haly vyjádřeno lineární metodou.

Její předpokládaná další životnost bude cca 55 let. Albert Bradáč uvádí ve své knize Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí z roku 2016, že životnost zemědělských staveb z tvrdých materiálů je 100 až 125 let. Vzhledem k tomu, že svislé konstrukce jsou postaveny z ocelových plechů, jejich životnost bude maximálně 20 let a poté je bude potřeba vyměnit. Celková životnost ocelové rámové konstrukce bude vyšší, odhaduje se na 60 let.

Výpočet opotřebení stavby

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

$$O = (S/Z) * 100$$

$$O = (5/(5 + 55)) * 100$$

$$O = (5/60) * 100$$

$$O = 8,333 \%$$

Výpočet odpočtu opotřebení

$$10\,054\,114,75 * 8,333 \% = 837\,809,38 \text{ Kč}$$

Opotřebení stavby činí 8,333 %, což představuje **837 809,38 Kč**.

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Cena stavby nákladovým způsobem se vypočítá podle vzorce uvedeného ve vyhlášce č. 443/2016 Sb. $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - (o/100))$, kde CS_N je cena stavby v Kč vypočtená nákladovým způsobem, ZCU je základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku (tedy Základní jednotková cena upravená), P_{mj} je počet měrných jednotek stavby v m^3 (obestavěný prostor stavby), 1 a 100 jsou konstanty, o je opotřebení v %.

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

$$CS_N = 1\,439,84 \times 6\,982,80 \times (1 - (8,333/100))$$

$$CS_N = 10\,054\,114,752 \times 0,91667$$

$$CS_N = 9\,216\,305,37 \text{ Kč}$$

Vypočtená základní cena stavby 10 054 114,75 Kč byla snížena o 837 809,38 Kč. Cena objektu po odečtení opotřebení je tedy **9 216 305,37 Kč**.

Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi

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

Název znaku:

1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi

Situace na dílčím trhu s nemovitostmi je taková, že nabídka odpovídá poptávce. Hodnota tohoto pásma je nulová.

2. Vlastnické vztahy

Jedná se o pozemek s nemovitou stavbou, jejichž vlastníci jsou rozdílní. Pozemek je ve spoluvlastnictví dvou fyzických osob, ale jezdecká hala po zápisu do katastru nemovitostí bude ve vlastnictví právnické osoby. Hodnota vybraného pásma je tedy – 0,03.

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci

Změny v okolí nemají vliv na prodejnost nemovité věci. Hodnota tohoto pásma je nulová.

4. Vliv právních vztahů na prodejnost

Právní vztahy nemají vliv na prodejnost, proto hodnota tohoto znaku je nulová.

5. Ostatní neuvedené

Bylo vybráno pásmo bez dalších vlivů, jehož hodnota také nulová.

6. Povodňové riziko

Povodňové riziko je minimální, proto bylo vybráno čtvrté pásmo znaku, tedy zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Hodnota tohoto znaku je 1.

7. Hospodářsko-správní význam obce

Znak se neposuzuje.

8. Poloha obce

Tento znak se neposuzuje.

9. Občanská vybavenost obce

Znak se neposuzuje.

Jezdecká hala je stavbou, která je součástí pozemku, proto znaky číslo 7, 8 a 9 se neposuzují. Po sečtení všech přiřazených hodnot k jednotlivým znakům činí index trhu **0,970**. Výstup z programu Delta-NEM je znázorněn na obr. č. 15.

Název znaku	Pásma znaku	Hodnota
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2. Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	II. Bez vlivu	0,00
5. Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
6. Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8. Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9. Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

(pásma označená * musí být zdůvodněna)

stavba je součástí pozemku

Obr. č. 15: Výpočet indexu trhu (zdroj: výstup z programu Delta-NEM)

Výpočet indexu polohy

Nejprve je potřeba vybrat druh hlavní stavby, tedy stavba pro zemědělství. Poté se k jednotlivým znakům přiřazuje pásmo znaku. Každé pásmo představuje jinou číselnou hodnotu.

Název znaku:

1. Druh a účel užití stavby

U prvního znaku je pouze jedna možnost výběru pásma. Pásmo druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku má hodnotu 0,3.

2. Převažující zástavba v okolí pozemku

V okolí pozemku, na němž stojí jezdecká hala, je především rezidenční zástavba či rekreační stavby. Hodnota toho pásma činí – 0,01.

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci. Hodnota třetího znaku je nulová.

4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)

K hranici pozemku lze přijet po zpevněné komunikaci. Hodnota čtvrtého znaku je tedy nulová.

5. Parkovací možnosti

Vzhledem k tomu, že jezdecká hala se nachází poblíž návsi, jsou zde dobré parkovací možnosti. Hodnota znaku parkovací možnosti je nulová.

6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti

Z hlediska komerční využitelnosti je poloha pozemku výhodná, hodnota znaku je nulová.

7. Vlivy ostatní neuvedené

Bylo vybráno druhé pásmo, bez dalších vlivů. Jeho hodnota je také nulová.

Po sečtení všech přiřazených hodnot k jednotlivým znakům činí index polohy **0,297**.

Výstup z programu Delta-NEM je uveden na obr. č. 16.

Druh hlavní stavby: (v jednotném funkčním celku)

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce**,**	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)*	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5. Parkovací možnosti*	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná poloha	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené***	II. Bez dalších vlivů	0,00

Obr. č. 16: Výpočet indexu polohy (zdroj: výstup z programu Delta-NEM)

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

Koeficient úpravy ceny pro stavbu podle polohy a trhu se vypočítá podle vzorce $pp = I_T \times I_P$ uvedeného ve vyhlášce č. 443/2016 Sb.

$$pp = I_T \times I_P$$

$$pp = 0,970 \times 0,297$$

$$\mathbf{pp = 0,288}$$

Výpočet ceny stavby

Cena stavby se vypočítá pomocí vzorce $CS = CS_N \times pp$, který je uveden ve vyhlášce č. 443/2016 Sb.

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 9\,216\,305,37 \times 0,288$$

$$\mathbf{CS = 2\,654\,295,95\,Kč}$$

Jezdecká hala byla oceněna na částku 2 654 295, 95 Kč.

4.5 Ocenění pozemku cenou zjištěnou

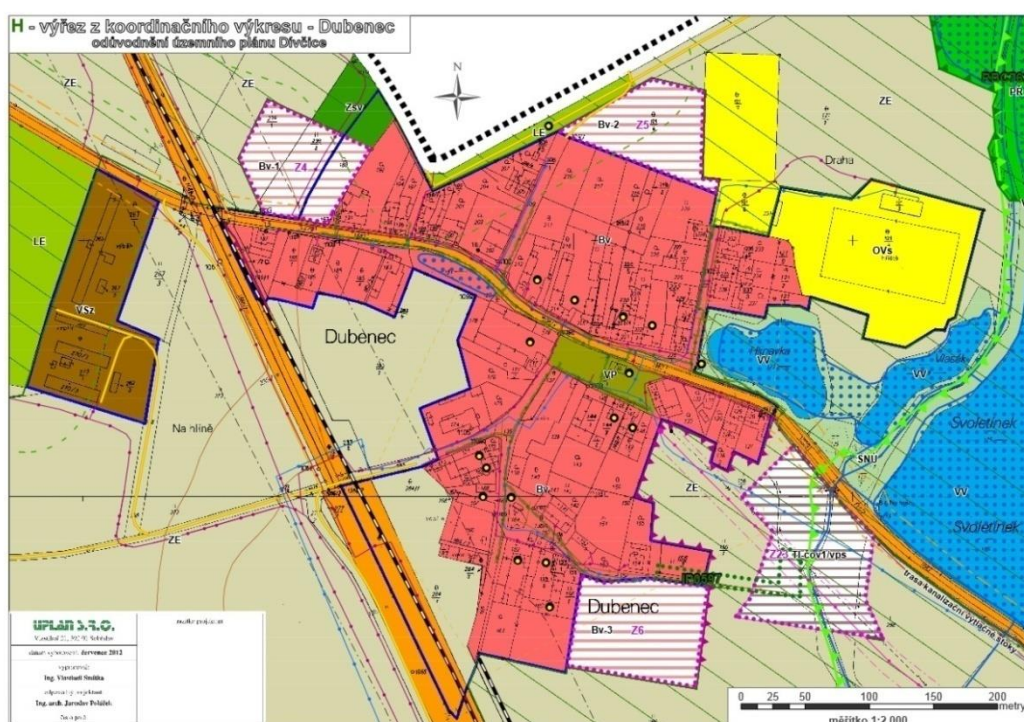
Na pozemku s parcelním číslem 283/7 stojí jezdecká hala a písková jízdárna, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí. Podle územního plánu, který má přednost před katastrem nemovitostí evidující tento pozemek jako trvalý travní porost, je pozemek s parcelním číslem 283/7 veden jako zemědělská plocha. Tento pozemek je vyčleněn ze zastavěného území obce. Část pozemku zastavěná halou a pískovou jízdárnou je ve skutečnosti stavební pozemek.

Zastavěná plocha haly je 1 320 m² a písková jízdárna zaujímá plochu 2 143 m². Pozemek pod halou bude tedy oceněn jako pozemek stavební, pozemek pod nekrytou jízdárnou bude oceněn jako ostatní pozemek a zbývající nezastavěná plocha pozemku, která tvoří 7 456 m², bude oceněna jako zemědělský pozemek.

Podle katastru nemovitostí je na tomto pozemku jedna bonitovaná půdně ekologická jednotka s číslem 55301.

V současné době je pozemek ve spoluvlastnictví dvou fyzických osob. Vlastnický podíl každé fyzické osoby je poloviční. Výměra parcely tak činí podle katastru nemovitostí 10 919 m².

V tomto případě není známa cenová mapa stavebních pozemků, podle § 3 vyhlášky č. 443/2016 se jedná o stavební pozemek (pozemek pod halou) neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků. Výřez z koordinčního výkresu územního plánu obce Dubenec a legenda k němu jsou na obr. č. 17 a 18.



Obr. č. 17: Výřez z koordinčního výkresu územního plánu obce Dubenec (zdroj: www.divcice.cz)



Obr. č. 18: Legenda k výřezu z koordinačního výkresu územního plánu obce Dubenec (zdroj: www.divcice.cz)

4.5.1 Ocenění pozemku pod jezdeckou halou

Výpočet základní ceny stavebního pozemku

Základní cena stavebního pozemku s parcelním číslem 283/7 byla vypočtena při ocenění jezdecké haly cenou zjištěnou. Základní cena stavebního pozemku se vypočítá podle vzorce $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ uvedeného ve vyhlášce č. 443/2016 Sb.

Základní cena tohoto stavebního pozemku je tedy **464 Kč/m²**.

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku

Index omezujících vlivů pozemku se zjistí tak, že k jednotlivým názvům znaků se přiřadí pásmo znaku. Každé pásmo má svoji číselnou hodnotu a následně se tyto hodnoty sčítají.

Název znaku:

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

Tvar a velikost pozemku nemají vliv na jeho využití, proto je hodnota tohoto pásma nulová.

2. Svažítost pozemku a expozice

Svažítost terénu pozemku je do 15 % a jeho orientace je na severovýchod. Hodnota druhého znaku je také nulová.

3. Ztížené základové podmínky

Základové podmínky nejsou nijak ztížené, hodnota tohoto znaku je nulová.

4. Chráněná území a ochranná pásma

Pozemek se nachází mimo chráněné území a ochranné pásmo, proto je hodnota čtvrtého znaku nulová.

5. Omezení užívání pozemku

Nejsou známa žádná omezení užívání pozemku, hodnota znaku je nulová.

6. Ostatní neuvedené

Nejsou známy žádné vlivy mající vliv na cenu, hodnota tohoto znaku je taktéž nulová.

Index omezujících vlivů pozemku se vypočítá podle vzorce uvedeného v příloze č. 3 vyhlášky č. 443/2016 Sb. Hodnota indexu omezujících vlivů na pozemek je **1**.

Výpočet indexu cenového porovnání

Podle § 4 odstavce č. 1 vyhlášky č. 443/2016 Sb. se index cenového porovnání vypočítá podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$, kde I_T je index trhu, I_O je index omezujících vlivů pozemku a I_P je index polohy. Vypočtený index trhu má hodnotu 0,970 a index polohy 0,297.

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$I = 0,970 \times 1 \times 0,297$$

$$I = \mathbf{0,288}$$

Výpočet základní ceny upravené stavebního pozemku

Podle § 4 odstavce č. 1 vyhlášky č. 443/2016 Sb. se základní cena upravená stavebního pozemku vypočítá podle vzorce $ZCU = ZC \times I$, kde ZC je základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m^2 a I je index cenového porovnání.

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 464 \times 0,288$$

$$ZCU = \mathbf{133,6320 \text{ Kč/m}^2}$$

Výpočet ceny zjištěné stavebního pozemku

Cena zjištěná stavebního pozemku se vypočítá vynásobením výměry pozemku základní cenou upravenou stavebního pozemku.

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

$$\text{Cena pozemku} = 1\,320 \times 133,6320$$

$$\text{Cena pozemku} = \mathbf{176\,394,24 \text{ Kč}}$$

Pozemek pod stavbou jezdecké haly byl oceněn na částku 176 394,24 Kč.

4.5.2 Ocenění pozemku pod nekrytou jízdnou

Pozemek pod nekrytou jízdnou bude oceněn podle § 9 odst. č. 2 vyhlášky č. 443/2016 Sb. jako jiný pozemek určený pro přírodní sportoviště a rekreační plochy.

Výpočet základní ceny stavebního pozemku

Základní cena stavebního pozemku s parcelním číslem 283/7 byla vypočtena při ocenění jezdecké haly cenou zjištěnou. Základní cena stavebního pozemku

se vypočítá podle vzorce $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ uvedeného ve vyhlášce č. 443/2016 Sb.

Základní cena tohoto stavebního pozemku je tedy **464 Kč/m²**.

Výpočet indexu trhu

Nekrytá jízdná bude zařazena pro účely oceňování mezi inženýrské stavby. Hodnota indexu trhu je tedy **1**.

Výpočet indexu polohy

Nejprve je potřeba vybrat druh hlavní stavby, tedy stavba inženýrská. Poté se k jednotlivým znakům přiřazuje pásmo znaku. Každé pásmo představuje jinou číselnou hodnotu.

Název znaku:

1. Druh a účel užití stavby

U prvního znaku je pouze jedna možnost výběru pásma. Pásmo druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku má hodnotu 0,6.

2. Převažující zástavba v okolí pozemku

V okolí pozemku, na němž stojí jezdecká hala, je především rezidenční zástavba či rekreační stavby. Hodnota toho pásma je nulová.

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci. Hodnota třetího znaku je nulová.

4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)

K hranici pozemku lze přijet po zpevněné komunikaci. Hodnota čtvrtého znaku je tedy nulová.

5. Parkovací možnosti

Vzhledem k tomu, že jezdecká hala se nachází poblíž návsi, jsou zde dobré parkovací možnosti. Hodnota znaku parkovací možnosti je nulová.

6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti

Z hlediska komerční využitelnosti je poloha pozemku výhodná, hodnota znaku je nulová.

7. Vlivy ostatní neuvedené

Bylo vybráno druhé pásmo, bez dalších vlivů. Jeho hodnota je také nulová.

Po sečtení všech přiřazených hodnot k jednotlivým znakům činí index polohy **0,6**.

Výpočet základní ceny upravené

Základní cena upravená pro jiné pozemky uvedené v § 9 odst. č. 2 vyhlášky č. 443/2016 Sb. se vypočítá podle vzorce $ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,50$.

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

$$ZCU = 464 \times 1 \times 0,6 \times 0,50$$

$$ZCU = 139,20 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet ceny zjištěné pozemku pod nekrytou jízdárnou

Cena zjištěná pozemku pod nekrytou jízdárnou se vypočítá vynásobením jeho výměry základní cenou upravenou.

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

$$\text{Cena pozemku} = 2\,143 \times 139,20$$

$$\text{Cena pozemku} = 298\,305,60 \text{ Kč}$$

Pozemek pod nekrytou pískovou jízdárnou byl oceněn na částku 298 305,60 Kč.

4.5.3 Ocenění nezastavěného pozemku

Ostatní nezastavěná plocha pozemku 7 456 m² bude oceněna jako zemědělská plocha podle územního plánu. Základní cena zemědělského pozemku podle bonitované půdně ekologické jednotky 55301 je v příloze č. 4 vyhlášky č. 443/2016 Sb. **6,29 Kč/m²**.

Výpočet základní ceny upravené zemědělského pozemku

Základní cena upravená se vypočítá tak, že základní cena zemědělského pozemku se upraví srážkou či přírážkou podle přílohy č. 5 vyhlášky č. 443/2016 Sb. Protože katastrální území obce Dívčice sousedí s obcí Zliv, která má 2 až 5 tisíc obyvatel, přírážka činí 20 %. Celkem je to 120 %.

$$\text{ZCU} = \text{ZC} * 120 \%$$

$$\text{ZCU} = 6,29 * 1,2$$

$$\text{ZCU} = 7,548 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet ceny zemědělského pozemku

Podle § 6 vyhlášky č. 443/2016 Sb. se cena zemědělského pozemku vypočítá vynásobením jeho výměry základní cenou upravenou v Kč/m².

$$\text{Cena pozemku} = \text{výměra v m}^2 * \text{ZCU}$$

$$\text{Cena pozemku} = 7\,456 * 7,548$$

$$\text{Cena pozemku} = 56\,277,89 \text{ Kč}$$

Zbývající nezastavěná plocha byla oceněna na částku 56 277,89 Kč.

4.6 Ocenění nekryté jízdrny cenou zjištěnou

Součástí pozemku s parcelním číslem 283/7 je nekrytá jízdrna (pískové kolbiště) pro výcvik jezdeckých koní v případě příznivého počasí. Nekrytá jízdrna má lichoběžníkový tvar a zaujímá plochu 2 843 m². Tato nekrytá jízdrna stojí zčásti na pozemku s parcelním číslem 283/7 a zčásti na pozemku jiného vlastníka.

Přibližně 700 m², což tvoří asi 25 % celkové plochy této nekryté jízdrny, se nachází na pozemku jiného vlastníka. Oceněna bude jen ta část, která je na pozemku s parcelním číslem 283/7 a která zaujímá plochu 2 143 m². Na tomto prostoru je provedena skrývka ornice o tloušťce 20 cm. Nekrytá jízdrna bude oceněna jako inženýrská stavba, která patří do stavby hlavní, podle vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Prostor nekryté jízdrny je ohrazen ocelovými sloupky s dřevěnými hrazdami. Mezi sloupky jsou osazeny betonové pražce a betonové obrubníky naležato.

Druh stavby

Podle vyhlášky č. 443/2016 Sb. se jedná o inženýrskou stavbu.

Typ stavby

Podle vyhlášky č. 443/2016 Sb. byla vybrána možnost č. 7 Plochy a úpravy území.

Objekt

Podle vyhlášky č. 443/2016 Sb. byly vybrány nekryté plochy pro tělovýchovu.

Materiálová konstrukce krytu

Nekrytá jízdrna má pískový povrch, proto byla vybrána možnost materiálová konstrukce krytu z jiných materiálů.

Kód klasifikace CZ-CC

Kód klasifikace CZ-CC 241249 Ostatní stavby pro sport a rekreaci (kromě budov) byl vybrán podle vyhlášky č. 443/2016 Sb. z toho důvodu, že do této klasifikace patří jezdecká střediska. Standardním typem pro tuto skupinu jsou však plochy stadionů a hřišť.

Výpočet základní jednotkové ceny

Základní jednotková cena za 1 m² upravené nebo zastavěné plochy s konstrukcí krytu z jiných materiálů je 262 Kč podle přílohy č. 15 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Polohový koeficient K_5

Polohový koeficient K_5 má podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 443/2016 Sb. pro obce do 1 000 obyvatel včetně hodnotu 0,80.

Koeficient změny cen staveb K_i

Koeficient změny cen staveb K_i má podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 443/2016 Sb. pro ostatní stavby pro sport a rekreaci hodnotu 2,437.

Výpočet základní jednotkové ceny upravené

Základní jednotková cena upravená se vypočítá podle vzorce $ZJCU = ZJC \times K_5 \times K_i$ uvedeného v § 18 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

$$ZJCU = ZJC \times K_5 \times K_i$$

$$ZJCU = 262 \times 0,80 \times 2,437$$

$$ZJCU = 510,80 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet základní ceny upravené

Základní cena upravená se vypočítá podle vzorce $ZCU = \text{počet měrných jednotek} \times ZJCU$ uvedeného v § 18 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

$$ZCU = \text{počet měrných jednotek} \times ZJCU$$

$$ZCU = 2\,143 \times 510,80$$

$$ZCU = 1\,094\,644,40 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení stavby

Stáří nekryté jízdrny je 5 let. Konstrukce byla postavena v roce 2012, proto bude opotřebení jezdecké haly vyjádřeno lineární metodou.

Její předpokládaná další životnost bude cca 15 let. Albert Bradáč uvádí ve své knize Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, že životnost dřevěných plotů je 15 až 20 let. Celková životnost nekryté jízdárny se odhaduje na 20 let.

Výpočet opotřebení stavby

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

$$O = (S/Z) * 100$$

$$O = (5/(5 + 15)) * 100$$

$$O = (5/20) * 100$$

$$O = 25 \%$$

Výpočet indexu trhu a polohy

Index trhu i polohy již byly vypočítány při ocenění jezdecké haly. Index trhu má hodnotu 0,970 a index polohy 0,297.

Výpočet odpočtu opotřebení

$$1\,094\,644,40 * 25 \% = 273\,661,10 \text{ Kč}$$

Opotřebení stavby činí 25 %, což představuje **273 661,10 Kč**.

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Cena stavby nákladovým způsobem se vypočítá podle vzorce uvedeného ve vyhlášce č. 443/2016 Sb. $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - (o/100))$, kde CS_N je cena stavby v Kč vypočtená nákladovým způsobem, ZCU je základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku (tedy Základní jednotková cena upravená), P_{mj} je počet měrných jednotek stavby v m^2 , 1 a 100 jsou konstanty, o je opotřebení v %. Nekrytá jízdárna je lichoběžníkového tvaru a má plochu $2\,143 \text{ m}^2$.

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

$$CS_N = 510,80 \times 2\,143 \times (1 - (25/100))$$

$$CS_N = 1\,094\,644,40 \times 0,75$$

$$CS_N = \mathbf{820\,983,30\,Kč}$$

Vypočtená základní cena 1 094 644,40 Kč byla snížena o 273 661,10 Kč.
Cena nekryté jízďárny po odečtení opotřebení je tedy **820 983,30 Kč**.

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

Koeficient úpravy ceny pro stavbu podle polohy a trhu se vypočítá podle vzorce $pp = I_T \times I_P$ uvedeného ve vyhlášce č. 443/2016 Sb.

$$pp = I_T \times I_P$$

$$pp = 0,970 \times 0,297$$

$$pp = \mathbf{0,288}$$

Výpočet ceny stavby

Cena stavby se vypočítá pomocí vzorce $CS = CS_N \times pp$, který je uveden ve vyhlášce č. 443/2016 Sb.

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 820\,983,30 \times 0,288$$

$$CS = \mathbf{236\,443,19\,Kč}$$

Nekrytá jízďárna byla oceněna na částku 236 443,19 Kč.

4.7 Ocenění ohrazení nekryté jízdárny cenou zjištěnou

Nekrytá jízdárna je ohrazena ocelovými sloupky s dřevěnými hrazdami. Mezi sloupky jsou osazeny betonové pražce a betonové obrubníky naležato. Plot kolem pískového kolbiště bude oceněn podle vyhlášky č. 443/2016 Sb. jako venkovní úprava.

Typ úpravy

Jako typ úpravy byla vybrána možnost 13.6 Plot dřevěný laťkový na dřevěné nebo ocelové sloupky.

Kód klasifikace CZ-CC

Kód klasifikace CZ-CC byl zvolen 241291 Oplocení ostatních staveb pro sport a rekreaci.

Výpočet základní jednotkové ceny

Základní jednotková cena za 1 m² pohledové plochy je 435 Kč podle přílohy č. 17 vyhlášky č. 443/2016 Sb. Délka plotu kolem celé jízdárny je 227 m a výška ocelových sloupků je 1,5 m. Oceněna bude jen ta část plotu, která je na pozemku s parcelním číslem 283/7. Délka plotu na tomto pozemku činí 161 m. Pohledová plocha je tedy 241,5 m².

Polohový koeficient K₅

Polohový koeficient K₅ má podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 443/2016 Sb. pro obce do 1 000 obyvatel včetně hodnotu 0,80.

Koeficient změny cen staveb K_i

Koeficient změny cen staveb K_i má podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 443/2016 Sb. pro ostatní stavby pro sport a rekreaci hodnotu 2,437.

Výpočet základní ceny

Základní cena se vypočítá vynásobením počtu měrných jednotek pohledové plochy základní jednotkovou cenou za 1 m² pohledové plochy uvedené v příloze č. 17 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

$$ZC = 161 \times 1,5 \times 435$$

$$ZC = 105\,052,50 \text{ Kč}$$

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Cena stavby se vypočítá podle vzorce $CS = ZC \times K_5 \times K_i$ uvedeného v § 18 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

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

$$CS_N = 105\,052,50 \times 0,80 \times 2,437$$

$$CS_N = 204\,810,35 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení stavby

Stáří oplocení u pískového kolbiště je 5 let. Konstrukce byla postavena v roce 2012, proto bude opotřebení jezdecké haly vyjádřeno lineární metodou.

Její předpokládaná další životnost bude cca 20 let. Program Delta-NEM uvádí předpokládanou životnost dřevěného plotu s ocelovými sloupky 20 až 30 let. Celková životnost tohoto oplocení se odhaduje na 25 let.

Výpočet opotřebení stavby

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

$$O = (S/Z) * 100$$

$$O = (5/(5 + 20)) * 100$$

$$O = (5/25) * 100$$

$$O = 20 \%$$

Výpočet odpočtu opotřebení

$$204\,810,35 * 20 \% = 40\,962,07 \text{ Kč}$$

Opotřebení stavby činí 20 %, což představuje **40 962,07 Kč**. Vypočtená cena stavby 204 810,35 Kč byla snížena o 40 962,07 Kč. Cena oplocení po odečtení opotřebení je tedy **163 848,28 Kč**.

Výpočet indexu trhu a polohy

Index trhu i polohy již byly vypočítány při ocenění jezdecké haly. Index trhu má hodnotu 0,970 a index polohy 0,297.

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

Koeficient úpravy ceny pro stavbu podle polohy a trhu se vypočítá podle vzorce $pp = I_T \times I_P$ uvedeného ve vyhlášce č. 443/2016 Sb.

$$pp = I_T \times I_P$$

$$pp = 0,970 \times 0,297$$

$$pp = 0,288$$

Výpočet ceny stavby

Cena stavby se vypočítá pomocí vzorce $CS = CS_N \times pp$, který je uveden ve vyhlášce č. 443/2016 Sb.

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 163\,848,28 \times 0,288$$

$$CS = 47\,188,30 \text{ Kč}$$

Dřevěné oplocení s ocelovými sloupky kolem nekryté jízdrny bylo oceněno na částku 47 188,30 Kč.

4.8 Ocenění betonových obrubníků cenou zjištěnou

Nekrytá jízdrna je ohrazena ocelovými sloupky s dřevěnými hrazdami. Mezi sloupky jsou osazeny betonové pražce a betonové obrubníky naležato, které budou oceněny jako venkovní úprava. Obvod celé nekryté jízdrny je 227 m. Obvod pískové jízdrny jen na pozemku s parcelním číslem 283/7 je 161 m.

Typ úpravy

Jako typ úpravy byla vybrána možnost 9.6 Obrubník monolitický do průřezu 0,050 m².

Kód klasifikace CZ-CC

Kód klasifikace CZ-CC byl zvolen 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace. Standardem pro tuto skupinu jsou pozemní komunikace jinde neuvedené.

Výpočet základní jednotkové ceny

Základní jednotková cena za 1 m je 350 Kč podle přílohy č. 17 vyhlášky č. 443/2016 Sb. Délka dřevěného oplocení kolem nekryté jízdrny na pozemku s parcelním číslem 283/7 je 161 m.

Polohový koeficient K₅

Polohový koeficient K₅ má podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 443/2016 Sb. pro obec do 1 000 obyvatel včetně hodnotu 0,80.

Koeficient změny cen staveb K_i

Koeficient změny cen staveb K_i má podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 443/2016 Sb. pro ostatní stavby pro sport a rekreaci hodnotu 2,272.

Výpočet základní ceny

Základní cena se vypočítá vynásobením počtu jednotek základní jednotkovou cenou za 1 m uvedené v příloze č. 17 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

$$ZC = 161 \times 350$$

$$ZC = 56\,350 \text{ Kč}$$

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Cena stavby se vypočítá podle vzorce $CS = ZC \times K_5 \times K_i$ uvedeného v § 18 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

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

$$CS_N = 56\,350 \times 0,80 \times 2,272$$

$$CS_N = 102\,421,76 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení stavby

Stáří betonových obrubníků u pískového kolbiště je 5 let. Konstrukce byla postavena v roce 2012, proto bude opotřebení jezdecké haly vyjádřeno lineární metodou.

Její předpokládaná další životnost bude cca 45 let. Program Delta-NEM uvádí předpokládanou životnost dřevěného plotu s ocelovými sloupky 40 až 60 let. Celková životnost tohoto oplocení se odhaduje na 50 let.

Výpočet opotřebení stavby

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

$$O = (S/Z) * 100$$

$$O = (5/(5 + 45)) * 100$$

$$O = (5/50) * 100$$

$$O = 10 \%$$

Výpočet odpočtu opotřebení

$$102\,421,76 * 10 \% = 10\,242,18 \text{ Kč}$$

Opotřebení stavby činí 10 %, což představuje **10 242,18 Kč**. Vypočtená cena stavby 102 421,76 Kč byla snížena o 10 242,18 Kč. Cena oplocení po odečtení opotřebení je tedy **92 179,58 Kč**.

Výpočet indexu trhu a polohy

Index trhu i polohy již byly vypočítány při ocenění jezdecké haly. Index trhu má hodnotu 0,970 a index polohy 0,297.

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

Koeficient úpravy ceny pro stavbu podle polohy a trhu se vypočítá podle vzorce $pp = I_T \times I_P$ uvedeného ve vyhlášce č. 443/2016 Sb.

$$pp = I_T \times I_P$$

$$pp = 0,970 \times 0,297$$

$$pp = 0,288$$

Výpočet ceny stavby

Cena stavby se vypočítá pomocí vzorce $CS = CS_N \times pp$, který je uveden ve vyhlášce č. 443/2016 Sb.

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 92\,179,58 \times 0,288$$

$$CS = 26\,547,72 \text{ Kč}$$

Betonové obrubníky kolem nekryté jízdárny byly oceněny na částku 26 547,72 Kč.

4.9 Ocenění trvalých porostů cenou zjištěnou

Součástí pozemku (p. č. 283/7) jsou i trvalé porosty rostoucí mezi pískovým kolbištěm a rybníkem, jehož způsob využití je jako přírodní vodní nádrž a je uveden v katastru nemovitostí jako vodní plocha s parcelním číslem 181. Trvalý porost na pozemku tvoří 9 kusů vzrostlých dubů, jedná se konkrétně o duby zimní. Tyto stromy budou oceněny jako okrasné rostliny podle § 46 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Stáří

Stáří těchto porostů se odhaduje na 70 let.

Koeficient K_5

Podle tabulky č. 1 přílohy č. 20 vyhlášky č. 443/2016 Sb. je koeficient 0,80.

Koeficient typu zeleně K_z

Podle tabulky č. 9 přílohy č. 39 vyhlášky č. 443/2016 Sb. je koeficient typu zeleně 0,60. Jedná se o zeleň ve sportovních areálech.

Výpočet celkové ceny trvalých porostů

Celková cena trvalých porostů se vypočítá podle vzorce uvedeného v § 46 vyhlášky č. 443/2016 Sb. Základní cena okrasných rostlin se případně upraví přírážkami nebo srážkami uvedenými v příloze č. 39 vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vynásobí koeficienty K_5 a K_z .

Dle tabulky č. 2 přílohy č. 39 vyhlášky č. 443/2016 Sb. je základní cena ve vymezené skupině stromů L_s III (tabulka č. 1 přílohy č. 39 vyhlášky č. 443/2016 Sb.) podle věkové kategorie 61 až 80 let **54 660 Kč/ks**.

Z přílohy č. 39 vyhlášky č. 443/2016 Sb. byla vybrána možnost srážka do 50 % u stromů v částečném zápoji, u stromů solitérních s částečným odvětvením, poškozením či jiným narušením koruny, s mechanickým poškozením kmene a kořenů, které lze úspěšně konzervovat, bez houbových a jiných chorob, částečně pěstebně zanedbaných. Byla tedy zvolena srážka 20 % ze základní ceny.

Jednotková cena porostu = $ZC \times \text{úprava v \%} \times K_5 \times K_z$

Jednotková cena porostu = $54\,660 \times 20 \% \times 0,80 \times 0,60$

Jednotková cena porostu = $54\,660 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,60$

Jednotková cena porostu = 20 989,44 Kč/ks

Celková cena trvalých porostů = počet kusů porostů x jednotková cena porostu

Celková cena trvalých porostů = $9 \times 20\,989,44$

Celková cena trvalých porostů = 188 904,96 Kč

Trvalé porosty rostoucí na pozemku s parcelním číslem 283/7 byly oceněny na částku 188 904,96 Kč.

4.10 Ocenění haly cenou obvyklou

Ocenění jezdecké haly včetně pozemku bude provedeno v oceňovacím programu Delta-NEM. Tato zemědělská stavba, která je součástí pozemku, bude oceněna cenou obvyklou a to porovnávací metodou podle obecné metodiky.

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti byla použita metoda tržního porovnání. Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji na základě preference podobné konstrukce nebo využití. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

V porovnávací metodě byl zvolen dům/stavba jako typ oceňované nemovitosti. Stavba bude oceněna podle zastavěné plochy v m². Základní cena bude upravena pomocí násobení koeficientů podle místa, nabídky a vybavení. Nejprve bylo potřeba zadat všechna kritéria pro vyhledávání co nejpodobnějších nemovitostí a poté prostřednictvím vyhledávání nabídkových cen – MoniT v oceňovacím programu Delta-NEM bylo nalezeno 5 obdobných typů nemovitostí s podobným využitím v různých krajích. Charakteristiky jednotlivých obdobných nemovitostí jsou uvedeny v Příloze č. 1, kterou tvoří posudek vytvořený programem Delta-NEM. Jednotková cena v Kč/m² těchto nemovitostí byla vypočtena podílem jejich nabídkové ceny a zastavěné plochy. Tyto jednotkové ceny byly ještě upraveny násobením pomocí koeficientů místa, nabídky a vybavení. Koeficient místa u nalezených nemovitostí byl snížen popřípadě zvýšen na základě vlastního uvážení podle lokality a vzdálenosti od krajských měst. Koeficient vybavení byl také upraven a to na základě porovnání celkového stavu nalezených objektů s oceňovanou nemovitostí a koeficient nabídky byl snížen na hodnotu 0,85.

Podle programu Delta-NEM vyšla minimální jednotková cena 486,82 Kč/m², průměrná jednotková cena 5 944,34 Kč/m² a maximální jednotková cena 10 935,14 Kč/m². Ke stanovení porovnávací ceny byla použita vypočtená průměrná jednotková cena 5 944,34 Kč/m², která byla vynásobena zastavěnou plochou jezdecké haly

1 320 m². Vypočtená cena obvyklá jezdecké haly v obci Dubenec činí **7 846 528,80 Kč** a po zaokrouhlení **7 850 000 Kč**. Výstup z programu Delta-NEM je znázorněn na obr. č. 19.

Srovnatelné domy / stavby:

MoniT – vyhledávání nabídkových cen

Aktualizovaný a vylepšený MoniT. Nyní přes 850 000 objektů.

Název	Popis	Výchozí cena	Množství	Kmista	Knabídky	Kvybavení	Jedn. cena	Váha
Dům, Stráž	Popis	6 000 000,00	1 376,00	1,25	0,85	1,15	5 327,94	1,0
Dům, Hořice	Popis	750 000,00	1 650,00	1,20	0,85	1,05	486,82	1,0
Dům, Liboš	Popis	1 950 000,00	641,00	1,05	0,85	1,05	2 850,85	1,0
Dům, Velký Chlumec	Popis	16 800 000,00	1 110,00	0,85	0,85	1,00	10 935,14	1,0
Dům, Liboš	Popis	1 890 000,00	200,00	1,05	0,85	1,20	10 120,95	1,0
	Popis							

Minimální jednotková cena: 486,82 Kč/m²
 Průměrná jednotková cena: 5 944,34 Kč/m²
 Maximální jednotková cena: 10 935,14 Kč/m²

Stanovení porovnávací ceny:

Jednotková cena: 5 944,34 Kč/m² nastavit podle průměrné jednotkové ceny
 Množství: 1 320,00 m²
Cena nemovitosti: 7 846 528,80 Kč

Obr. č. 19: Tabulka srovnatelných staveb (zdroj: výstup z programu Delta-NEM)

4.11 Rekapitulace

- **Cena zjištěná**

Výsledné zjištěné ceny objektů a pozemku včetně opotřebení jsou:

- **Hlavní stavby**

Hala 2 654 295,95 Kč

Nekrytá jízdárna 236 443,19 Kč

- **Venkovní úpravy**

Plot 47 188,30 Kč

Betonové obrubníky 26 547,72 Kč

- **Trvalé porosty** 188 904,96 Kč

- **Pozemky**

Pozemek pod jezdeckou halou 176 394,24 Kč

Pozemek pod nekrytou jízdárnou 298 305,60 Kč

Nezastavěná plocha pozemku 56 277,89 Kč

Výsledná cena zjištěná včetně opotřebení činí celkem: **3 684 357,85 Kč**

Cena po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky č. 443/2016 Sb.: **3 684 360 Kč**

- **Cena obvyklá**

Výsledná obvyklá cena objektu určená porovnáním: **7 846 530 Kč**

Obvyklá cena objektu po zaokrouhlení: **7 850 000 Kč**

5. DISKUSE A VÝSLEDKY

Oceňování nemovitostí cenou zjištěnou podle nejnovější vyhlášky č. 443/2016 Sb. prostřednictvím programu Delta-NEM je značně jednodušší než oceňování cenou obvyklou.

Program Delta-NEM umožňuje zadávání vstupních údajů pro výpočet pomocí oken pro vyplnění a rolovacích nabídek. Po zadání vybraného katastrálního území si tento program automaticky volí koeficienty pro úpravu základní ceny a vypočítá základní cenu pozemku. Všechny výpočty a také textový výstup se na základě zvolených vstupních údajů vytváří automaticky. V průběhu oceňování prostřednictvím tohoto programu se zobrazují ceny zpracovávaných objektů (Bradáč a kol., 2016). Po zadání všech potřebných údajů si program Delta-NEM sám vypočítává výsledné ceny objektů včetně odpočtu jejich opotřebení.

K oceňování nemovitostí cenou obvyklou podle obecné metodiky se v programu Delta-NEM využívá okno MoniT – vyhledávání nabídkových cen, což představuje databázi nemovitostí nabízených realitními servery na internetu v České republice. Systém MoniT tak usnadňuje vyhledávání srovnatelných nabídkových cen nemovitostí. Tato metoda oceňování nemovitostí je náročnější z toho důvodu, že je potřeba zadat všechna podmiňující kritéria a charakteristiky hledané nemovitosti, aby systém MoniT našel co nejpodobnější nemovitost. Následně je pro každý nalezený objekt uveden jeho popis, podrobný výčet charakteristik a fotodokumentace.

Prostřednictvím programu Delta-NEM byla jezdecká hala stojící na pozemku s parcelním číslem 283/7 podle vyhlášky č. 443/2016 Sb. oceněna na částku 2 654 295,95 Kč. Nekrytá písková jízdárna byla oceněna na částku 236 443,19 Kč. Cena zjištěná venkovních úprav je celkem 73 736,02 Kč, z toho ohrazení pískové jízdárny činí 47 188,30 Kč a cena zjištěná betonových obrubníků je 26 547,72 Kč. Cena trvalých porostů na tomto pozemku je 188 904,96 Kč. Pozemek byl oceněn na částku 530 977,73 Kč, z toho 176 394,24 Kč je cena pozemku zastavěného jezdeckou halou, 298 305,60 Kč je cena pozemku pod nekrytou jízdárnou a ostatní nezastavěná plocha byla oceněna jako zemědělský pozemek na částku 56 277,89 Kč.

Výsledná cena objektů a pozemků po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky č. 443/2016 Sb. činí 3 684 360 Kč.

Pomocí systému MoniT bylo nalezeno 5 typů nemovitostí s podobným využitím. Stavba č. 1 je celodřevěný halový objekt nacházející se v obci Stráž (okres Tachov, Plzeňský kraj), který se využívá jako jízdárna. Nabídková cena této stavby je 6 000 000 Kč včetně DPH. Stavba č. 2 je areál sloužící pro ustájení koní, ve kterém je i krytá jezdecká hala. Tato stavba se nachází v obci Hořice (okres Jičín, Královéhradecký kraj) a její nabídková cena je 750 000 Kč včetně DPH. Nalezený objekt č. 3 je také areál pro ustájení koní s krytou jízdárnou v obci Liboš (okres Olomouc, Olomoucký kraj). Nabídková cena činí 1 950 000 Kč včetně DPH. Vzorek č. 4 je areál pro ustájení a chov koní, kde se nachází krytá jízdárna s pískovým povrchem. Nabídková cena stavby v obci Velký Chlumec (okres Beroun, Středočeský kraj) č. 4 je 16 800 000 Kč včetně DPH. Poslední nalezenou stavbou č. 5 je zemědělský objekt v obci Liboš (okres Olomouc, Olomoucký kraj), který sloužil jako objekt jezdeckého oddílu a jeho součástí je krytá jízdárna. Nabídková cena stavby č. 5 je 1 890 000 Kč včetně DPH. Jednotkové ceny nalezených nemovitostí zjištěné podílem jejich nabídkových cen a zastavěných ploch byly následně ještě upraveny pomocí koeficientů místa, nabídky a vybavení. Z těchto jednotkových cen byla stanovena průměrná jednotková cena, která byla vynásobena zastavěnou plochou oceňované jezdecké haly. Tím byla získána obvyklá cena jezdecké haly, která po zaokrouhlení činí 7 850 000 Kč.

Přínosem této práce je stanovení obvyklé ceny jezdecké haly porovnávacím způsobem s obdobnými typy nemovitostí za účelem potencionálního prodeje.

6. ZÁVĚR

V této diplomové práci jsem se zabývala stanovením obvyklé a zjištěné ceny nákladovým způsobem konkrétní zvolené nemovitosti se zemědělským využitím, tedy jezdecké haly pro výcvik koní v obci Dubenec. Protože nekrytá písková jízdárna včetně venkovních úprav a trvalých porostů jsou také součástí pozemku s parcelním číslem 283/7, bylo potřeba je ocenit.

Ocenění pozemku, na němž stojí jezdecká hala, však bylo komplikovanější z toho důvodu, že v katastru nemovitostí je tento pozemek zapsán jako trvalý travní porost a územní plán obce Dívčice z roku 2009 ve svém výřezu z koordinačního výkresu obce Dubenec uvádí, že je tento pozemek využíván jako zemědělská plocha a je mimo zastavěné území obce. Celý pozemek nebylo možné ocenit jako pozemek zemědělský ani jako stavební, protože se oceňuje vždy podle skutečného stavu. Ocenění pozemku proto bylo nutné rozdělit na jednotlivé části, neboť plocha pozemku zastavěná jezdeckou halou je stavební pozemek.

Ocenění nekryté pískové jízdárny bylo také složitější, protože tato jízdárna na pozemku s parcelním číslem 283/7 zasahuje zčásti na cizí pozemek. Přibližně 25 % plochy nekryté jízdárny se nachází na pozemku jiného vlastníka. Písková jízdárna byla oceněna jako ostatní pozemek podle § 9 odstavce č. 2 vyhlášky č. 443/2016 Sb. Ostatní nezastavěnou plochu pozemku bylo nutné ocenit podle územního plánu obce jako zemědělský pozemek. Protože je nekrytá jízdárna zčásti na cizím pozemku a je po celém svém obvodu opatřena dřevěnými hrazdami s ocelovými sloupky, mezi nimiž jsou umístěny betonové obrubníky, budou tyto stavební úpravy oceněny jako venkovní úpravy. Oceněna bude pouze ta část plotu a betonových obrubníků na pozemku s parcelním číslem 283/7.

I při stanovení obvyklé ceny bylo obtížné najít podobnou nemovitost v blízkém okolí, proto byly obdobné nemovitosti vyhledány na základě preference podobné konstrukce nebo využití po celé České republice. Jednotkové ceny nalezených nemovitostí proto byly ještě upraveny pomocí koeficientů místa, nabídky a vybavení, protože každý objekt je v porovnání s oceňovanou nemovitostí jinak vybaven a nachází se v různé lokalitě.

Nemovitosti se nejčastěji oceňují v případě vypořádání spoluvlastnictví a společného jmění manželů, při vyvlastnění nemovitostí, dále pro úvěrové řízení, exekuci nebo dražbu (Bradáč a kol., 2016).

Oceňování nemovitostí poukazuje na to, že všechny stavební úpravy, každá zastavěná část pozemku a každý objekt, který se na něm nachází, je potřeba ocenit zvlášť.

7. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Odborná literatura

BRADÁČ, A. a FIALA J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 1. vyd. Praha: Linde, 1996. 495 s. ISBN 80-7201-017-4.

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

BRADÁČ, A. a FIALA J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2004. 744 s. ISBN 80-7201-441-2.

BRADÁČ, A. a FIALA, J. *Rádce majitele nemovitosti*. 1.vyd. Praha: Linde, 1998. 703 s. ISBN 80-7201-084-0.

BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7., přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

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

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

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

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

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

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

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

ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

Právní předpisy

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí, 2014

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

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

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (nový)

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

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

Internetové zdroje

Webové stránky obce Dívčice [online]. [cit. 2017-04-01]. Dostupné z: <http://www.divcice.cz/>

Wikipedia [online]. [cit. 2017-04-01]. Dostupné z: <http://www.wikipedia.cz/>

Mapový portál [online]. [cit. 2017-04-01]. Dostupné z: <http://www.mapy.cz/>

Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. [cit. 2017-04-02]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>

Firma Borga, s. r. o. [online]. [cit. 2017-04-02]. Dostupné z: <http://www.borga.cz/>

Program Delta-NEM

Databáze MoniT – vyhledávání nabídkových cen

8. SEZNAM OBRÁZKŮ

- Obr. č. 1 Vzorec pro výpočet indexu trhu (zdroj: Vyhláška č. 443/2016 Sb.)
- Obr. č. 2 Vzorec pro výpočet indexu polohy (zdroj: Vyhláška č. 443/2016 Sb.)
- Obr. č. 3 Vzorec pro výpočet ceny stavby nákladovým způsobem (zdroj: Vyhláška č. 443/2016 Sb.)
- Obr. č. 4 Vzorec pro výpočet koeficientu K_2 (zdroj: Vyhláška č. 443/2016 Sb.)
- Obr. č. 5 Vzorec pro výpočet koeficientu K_3 (Zdroj: Vyhláška č. 443/2016 Sb.)
- Obr. č. 6 Vzorec pro výpočet koeficientu K_3 (zdroj: Vyhláška č. 443/2016 Sb.)
- Obr. č. 7 Vzorec pro výpočet koeficientu K_4 (zdroj: Vyhláška č. 443/2016 Sb.)
- Obr. č. 8 Obec Dubenec (zdroj: www.mapy.cz)
- Obr. č. 9 Obec Dívčice (zdroj: www.mapy.cz)
- Obr. č. 10 Parcela katastru nemovitostí č. 283/7 na ortofoto mapě (zdroj: www.cuzk.cz)
- Obr. č. 11 Parcela katastru nemovitostí č. 283/7 (zdroj: www.cuzk.cz)
- Obr. č. 12 Rámová konstrukce haly (zdroj: vlastní)
- Obr. č. 13 Výpočet základní ceny stavebního pozemku (zdroj: výstup z programu Delta-NEM)
- Obr. č. 14 Výpočet koeficientu vybavení K_4 (zdroj: výstup z programu Delta-NEM)
- Obr. č. 15 Výpočet indexu trhu (zdroj: výstup z programu Delta-NEM)
- Obr. č. 16 Výpočet indexu polohy (zdroj: výstup z programu Delta-NEM)
- Obr. č. 17 Výřez z koordinčního výkresu územního plánu obce Dubenec (zdroj: www.divcice.cz)

Obr. č. 18 Legenda k výřezu z koordinčního výkresu územního plánu obce Dubenec
(zdroj: www.divcice.cz)

Obr. č. 19 Tabulka srovnatelných staveb (zdroj: výstup z programu Delta-NEM)

Obr. č. 20 Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí (zdroj: www.cuzk.cz)

Obr. č. 21 Zadní vchod do haly (zdroj: vlastní)

Obr. č. 22 Pohled na zadní část haly (zdroj: vlastní)

Obr. č. 23 Jezdecká hala a písková jízdárna s ohrazením (zdroj: vlastní)

Obr. č. 24 Pohled na halu a pískovou jízdárnu (zdroj: vlastní)

Obr. č. 25 Přední část haly (zdroj: vlastní)

Obr. č. 26 Posuvná vrata do jezdecké haly (zdroj: vlastní)

Obr. č. 27 Vnitřní prostor haly (zdroj: vlastní)

Obr. č. 28 Rámová konstrukce haly (zdroj: vlastní)

Obr. č. 29 Vnitřní prostor haly s rámovou konstrukcí (zdroj: vlastní)

Obr. č. 30 Nekrytá písková jízdárna (zdroj: vlastní)

Obr. č. 31 Trvalé porosty na oceňovaném pozemku (zdroj: vlastní)

9. PŘÍLOHY

Příloha č. 1

Ocenění jezdecké haly cenou obvyklou a zjištěnou č. 1/2017



Objednatel posudku: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Zemědělská fakulta
Ing. Denisa Pěkná, Ph. D.
Na Zlaté stoce 10
370 05 České Budějovice 2
ze dne: 10. 3. 2017
vystavil: Bc. Lucie Králová

Účel posudku: Stanovení obvyklé a zjištěné ceny jezdecké haly
v obci Dubenec.

Podle stavu ke dni 11. 3. 2017 posudek vypracovala Bc. Lucie Králová.

Posudek obsahuje 30 stran a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 11. 3. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé a zjištěné ceny jezdecké haly v obci Dubenec. K jezdecké hale patří i písková nekrytá jízdárna s dřevěným oplocením a ocelovými sloupky, mezi nimiž jsou betonové obrubníky. Stavba jezdecké haly je součástí pozemku s parcelním číslem 283/7, na kterém se nachází i trvalé porosty. Tato zemědělská stavba patří do katastrálního území obce Dívčice, okres České Budějovice, parcelní číslo 283/7 a bude oceněna za účelem stanovení tržní ceny.

2. Informace o nemovitých věcech

Název předmětu ocenění:	Krytá jezdecká hala, nekrytá písková jízdárna, dřevěné oplocení s ocelovými sloupky, trvalé porosty, pozemek
Místo předmětu ocenění:	Dubenec
Katastrální území:	Dívčice
Počet obyvatel:	550
Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice

3. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 11. 3. 2017 za přítomnosti majitele jezdecké haly.

4. Podklady pro vypracování posudku

Podkladem pro vypracování posudku č. 1/2017 byl výpis z elektronické verze katastru nemovitostí ze dne 10. 3. 2017, snímek z katastrální mapy, informace a údaje sdělené při prohlídce dne 11. 3. 2017 majitelem haly, stavební a výkresová dokumentace.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické a evidenční údaje byly zpracovány pro katastrální území obce Dívčice (kód k. ú. 626180, kód obce 544361), protože obec Dubenec je součástí této obce

a náleží do jejího katastrálního území. Jedná se o obec v Jihočeském kraji v okrese České Budějovice (kód okresu CZ0311).

Jezdecká hala ani písková jízdárna nejsou dosud zapsány v katastru nemovitostí. Pozemek, na němž se nachází tyto nemovité věci je zapsán na LV 824. Vlastníky tohoto pozemku jsou Ing. Zuzana Horká, Dubenec 5, 37348 Dívčice, a Václav Horký, Dubenec 5, 37348 Dívčice. Každý vlastník má na tomto pozemku poloviční podíl.

6. Dokumentace a skutečnost

Na pozemku s parcelním číslem 283/7 stojí jezdecká hala a písková jízdárna, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí. Podle územního plánu, který má přednost před katastrem nemovitostí evidující tento pozemek jako trvalý travní porost, je pozemek s parcelním číslem 283/7 veden jako zemědělská plocha. Tento pozemek je vyčleněn ze zastavěného území obce. Část pozemku zastavěná halou a pískovou jízdárnou je ve skutečnosti stavební pozemek.

Zastavěná plocha haly je 1320 m² a písková jízdárna zaujímá na pozemku s parcelním číslem 283/7 plochu 2 143 m². Pozemek pod halou byl tedy oceněn jako pozemek stavební, pozemek pod nekrytou jízdárnou byl oceněn jako ostatní pozemek a zbývající nezastavěná plocha pozemku, která tvoří 7 456 m², byla oceněna jako zemědělský pozemek. Podle katastru nemovitostí je na tomto pozemku jedna bonitovaná půdně ekologická jednotka s číslem 55301.

7. Celkový popis nemovitých věcí

Charakteristika jednotlivých objektů a rozdělení pozemku s parcelním číslem 283/7 je uvedena v kapitole Popisy objektů.

8. Obsah posudku

a) Objekty

- 1) Hala
- 2) Nekrytá jízdárna
- 3) Plot

- 4) Betonové obrubníky
- 5) Trvalé porosty
- b) Pozemky
 - 1) Pozemek pod jezdeckou halou
 - 2) Pozemek pod nekrytou jízdárnou
 - 3) Ostatní nezastavěná plocha pozemku
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

7	Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	-0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná poloha	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,297$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Hala

Jezdecká hala v obci Dubenec je součástí pozemku, který má parcelní číslo 283/7. Rozměry haly činí 22 x 60 m². Zastavěná plocha jezdecké haly je 1320 m². Jedná se o kompletně ocelovou jezdeckou halu, která byla postavena v roce 2012 a slouží pro trénink koní.

Specifikace konstrukce:

Kovové rámy

Rámy jsou zpracované z vysokopevnostní oceli. Hlavní konstrukce je vyrobena z proměnlivých nosníků. Na opískované nosníky je nejprve nanesena barva základní a poté následuje barva konečná, kterou si vybral investor. Celková tloušťka barvy je 100 µm. Primární konstrukce má již připravené podpory pro sekundární konstrukci a odpovídající předvrtané otvory příčných výztuh (tzv. zavětrování). Sloupy jsou ukotveny se základovou patkou ve výšce + 0,2 m.

Vzdálenost mezi rámy

Vzdálenost mezi hlavními rámy je 7 m a mezi koncovými rámy je 5,3 m.

Typ střechy

Střecha je neizolovaná, sedlového typu. Má dva spády, které jsou 7°. Přesah střechy nad oběma štítovými stěnami je 0,0 m a nad bočními stěnami je 0,1 m.

Konstrukce střechy

Sekundární konstrukce střechy je vyrobena z pozinkovaných nosníků Borgia Z 200 válcovaných za studena.

Venkovní krytina

Venkovní krytinu tvoří trapézový plech BORGA Super 40 (tloušťka 0,6 mm) a dále P30 (polyester) na vnější straně v barevném provedení dle standardních venkovních barev Borgia a na vnitřní straně v epoxidové šedé barvě.

Okapový systém

Okapový systém je vyroben z ocelových plechů krytých polyesterem P50. Jako standard jsou svody ukončeny ve výšce + 0,2 m. Na každé boční straně haly jsou umístěny 4 svody. Borgia systém zahrnuje žlaby, svody a veškeré další doplňky potřebné pro instalaci.

Konstrukce stěny

Stěny jsou neizolované. Sekundární konstrukce stěny je vyrobena z pozinkovaných nosníků Borgia Z 150 válcovaných za studena.

Venkovní krytina

Venkovní krytinu tvoří trapézový plech BORGGA BPE 18 (tloušťka 0,5 mm) a polyester P30 na vnější straně v barevném provedení dle standardních venkovních barev Borgia a na vnitřní straně v epoxidové šedé barvě. Opláštění haly začíná na úrovni + 0,2 m.

Spojovací materiál

Jako spojovací materiál byly použity spojovací šrouby ke spojování ocelových rámců. Samořezné šrouby s podložkou jsou v barvách plechů, které byly použity na střechu a stěny.

Lemování a oplechování

Lemování a oplechování je vyrobeno z ocelových plechů o tloušťce 0,5 mm kryté na vnější straně polyesterem P30 v bílé barvě a na vnitřní straně v epoxidové šedé barvě.

Posuvná vrata

V přední i zadní štítové stěně jsou umístěna posuvná vrata, která jsou neizolovaná. Stavební otvor pro posuvná vrata je 3,5 x 3,5 m.

Prosvětlovací pásy

Prosvětlení objektu tvoří celkovou plochu přibližně 167 m². Byly použity dva neizolované stěnové prosvětlovací pásy, jejichž rozměr je ~ 58,0 x 1,2 m, a dva prosvětlené štítové „trojúhelníky“.

Základy

Základy jsou vytvořeny z klasického betonu. Pod každým rámem jsou umístěny základové patky v hloubce 1,20 m.

Elektroinstalace

Do haly je zavedena elektroinstalace, tedy zásuvky 230 V a osvětlení.

2) Nekrytá jízdárna

Součástí pozemku s parcelním číslem 283/7 je nekrytá jízdárna (pískové kolbiště) pro výcvik jezdeckých koní v případě příznivého počasí. Nekrytá jízdárna má lichoběžníkový tvar a zaujímá plochu 2 843 m². Tato nekrytá jízdárna stojí zčásti na pozemku s parcelním číslem 283/7 a zčásti na pozemku jiného vlastníka, který má podle katastru nemovitostí parcelní číslo 283/1 a je evidován jako trvalý travní porost. Přibližně 700 m², což tvoří téměř 25 % celkové plochy této nekryté jízdárny, se nachází na pozemku jiného vlastníka. Oceněna bude jen ta část, která je na pozemku s parcelním číslem 283/7 a která zaujímá plochu 2143 m². Na prostoru pískové jízdárny je provedena skrývka ornice o tloušťce 20 cm. Nekrytá jízdárna bude oceněna jako inženýrská stavba, která patří do stavby hlavní, podle vyhlášky č. 443/2016 Sb. Prostor nekryté jízdárny je ohrazen ocelovými sloupky s dřevěnými hrazdami. Mezi sloupky jsou osazeny betonové pražce a betonové obrubníky naležato.

3) Plot

Nekrytá jízdárna je ohrazena ocelovými sloupky s dřevěnými hrazdami. Mezi sloupky jsou osazeny betonové pražce a betonové obrubníky naležato. Délka plotu kolem celé jízdárny je 227 m a výška ocelových sloupků je 1,5 m. Oceněna bude jen ta část plotu, která je na pozemku s parcelním číslem 283/7. Délka plotu na tomto pozemku činí 161 m. Pohledová plocha je tedy 241,5 m².

4) Betonové obrubníky

Nekrytá jízdárna je ohrazena ocelovými sloupky s dřevěnými hrazdami. Mezi sloupky jsou osazeny betonové pražce a betonové obrubníky naležato, které budou oceněny jako venkovní úprava. Obvod celé nekryté jízdárny je 227 m. Obvod jízdárny jen na pozemku s parcelním číslem 283/7 je 161 m.

5) Trvalé porosty

Součástí pozemku (p. č. 283/7) jsou i trvalé porosty rostoucí mezi pískovým kolbištěm a rybníkem, jehož způsob využití je jako přírodní vodní nádrž a je uveden v katastru nemovitostí jako vodní plocha s parcelním číslem 181. Trvalý porost na pozemku tvoří 9 kusů vzrostlých dubů, jedná se konkrétně o duby zimní. Tyto stromy budou oceněny jako

okrasné rostliny. Stáří těchto porostů se odhaduje na 70 let. Z přílohy č. 39 vyhlášky č. 443/2016 Sb. byla vybrána možnost srážka do 50 % u stromů v částečném zápoji, u stromů solitérních s částečným odvětvením, poškozením či jiným narušením koruny, s mechanickým poškozením kmene a kořenů, které lze úspěšně konzervovat, bez houbových a jiných chorob, částečně pěstebně zanedbaných. Byla tedy zvolena srážka 20 % ze základní ceny.

b) Pozemky

1) Pozemek pod jezdeckou halou

Zastavěná plocha haly je 1320 m², pozemek pod halou bude tedy oceněn jako pozemek stavební podle § 4 odstavce č. 1 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

2) Pozemek pod nekrytou jízdárnou

Písková jízdárna na pozemku s parcelním číslem 283/7 zaujímá plochu 2 143 m². Pozemek pod nekrytou jízdárnou bude oceněn jako ostatní pozemek podle § 9 odstavce č. 2 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

3) Ostatní nezastavěná plocha pozemku

Podle územního plánu je pozemek s parcelním číslem 283/7 veden jako zemědělská plocha. Tento pozemek je vyčleněn ze zastavěného území obce. Celková plocha pozemku je 10 919 m². Zbývající nezastavěná plocha pozemku, která tvoří 7 456 m², bude oceněna jako zemědělský pozemek. Podle katastru nemovitostí je na tomto pozemku jedna bonitovaná půdně ekologická jednotka s číslem 55301.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

a.2) Hala – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: B. budovy pro sport

Svislá nosná konstrukce: kovová

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1265 Budovy pro sport

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.63...2 haly tělocvičen

Koeficient změny ceny stavby: 2,114

Podlaží:

1.NP

Výška: 5,29 m

Zastavěná
plocha: 22 × 60 = 1 320,00 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 5,29 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 1 320,00 m²

Obestavěný prostor OP:

1. NP 5,29 × 22 × 60 = 6 982,80 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové se základovými patkami	8,10 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce – kovové	22,70 %	Standardní
3. Stropy	7,20 %	Nevyskytuje se
4. Krov, střecha – ocelový krov, rámová konstrukce, střecha sedlová	8,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – trapézový plech	2,70 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – okapy, žlaby, svody z ocelových plechů	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,40 %	Nevyskytuje se
8. Úprava vnějších povrchů	3,20 %	Nevyskytuje se
9. Vnitřní obklady	2,30 %	Nevyskytuje se
10. Schody	0,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – posuvná ocelová vrata	3,20 %	Nadstandardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – prosvětlovací pásy	5,40 %	Podstandardní
14. Povrchy podlah – písek	4,10 %	Podstandardní
15. Vytápění	4,20 %	Nevyskytuje se
16. Elektroinstalace – 230V, osvětlení	6,00 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	2,30 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	2,10 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,20 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	1,70 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	3,40 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,90 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	3,90 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
26.	0,00 %	Neuvažuje se
Výpočet koeficientu vybavení stavby K ₄ :		
Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 7,20 %	- 0,0720
7. Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 1,852 × 6,40 %	- 0,0640
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
9. Vnitřní obklady	-0,54 × 1,852 × 2,30 %	- 0,0230
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 0,80 %	- 0,0080
11. Dveře	0,54 × 3,20 %	+ 0,0173
13. Okna	-0,54 × 5,40 %	- 0,0292
14. Povrchy podlah	-0,54 × 4,10 %	- 0,0221
15. Vytápění	-0,54 × 1,852 × 4,20 %	- 0,0420
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	- 0,0030
18. Vnitřní vodovod	-0,54 × 1,852 × 2,30 %	- 0,0230
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,20 %	- 0,0020
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 1,70 %	- 0,0170
23. Vnitřní hygienická vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,40 %	- 0,0340
24. Výtahy (u více podlažních hal)	-0,54 × 1,852 × 0,90 %	- 0,0090
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 3,90 %	- 0,0390
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,5770

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 029,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9480	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 0,9250	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) □ 0,6 :	× 0,8293	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,5770	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1140	
Základní jednotková cena upravená:	= 1 439,84 Kč/m³	
Základní cena upravená: 6 982,80 m ³ × 1 439,84 Kč/m ³		= 10 054 114,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 55 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 55) = 8,333 \%$

Odpočet opotřebení: $10\,054\,114,75 \text{ Kč} \times 8,333 \%$

– 837 809,38 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= **9 216 305,37 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,970$

Index polohy: $I_P = 0,297$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 9 216 305,37 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 0,288

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= **2 654 295,95 Kč**

Hala – zjištěná cena:

2 654 295,95 Kč

a.2.1) Nekrytá jízdárna – § 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 7. Plochy a úpravy území

Objekt: Plochy pro tělovýchovu nekryté

Materiálová konstrukce krytu: z jiných materiálů - např. antuka

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 241249 Ostatní stavby pro sport a rekreaci (kromě budov)

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.21 Plochy stadiónů a hřišť

Koeficient změny ceny stavby: 2,437

Množství: $2\,143,00 \text{ m}^2$

Ocenění

Základní jednotková cena: 262,- Kč/m²

Polohový koeficient K_5 : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,4370

Základní jednotková cena upravená: = 510,80 Kč/m²

Základní cena upravená: $2\,143,00 \text{ m}^2 \times 510,80 \text{ Kč/m}^2$ = 1 094 644,40 Kč

Cena stavby: = **1 094 644,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 15 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 15) = 25,000 \%$

Odpočet opotřebení: $1\,094\,644,40 \text{ Kč} \times 25,000 \%$

– 273 661,10 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= **820 983,30 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,970$

Index polohy: $I_P = 0,297$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	820 983,30 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,288
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	236 443,19 Kč

Nekrytá jízdárna – zjištěná cena: 236 443,19 Kč

a.2.2) Plot – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.6. Plot dřevěný latkový na dřev. nebo ocel. sloupky: 241,50 m² PP

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 241291 Oplocení ostatních staveb pro sport a rekreaci

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,437

Ocenění

Základní cena: 241,50 m² PP × 435,- Kč/m² PP 105 052,50 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_j : × 2,4370

Cena stavby: = **204 810,35 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 20 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 20) = 20,000 \%$

Odpčet opotřebení: 204 810,35 Kč × 20,000 % – 40 962,07 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **163 848,28 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,970$

Index polohy: $I_P = 0,297$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 163 848,28 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,288

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **47 188,30 Kč**

Plot – zjištěná cena: 47 188,30 Kč

a.2.3) Betonové obrubníky – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

9.7. Obrubník monolitický do průřezu 0,050 m²: 161,00 m

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde
neuvezené

Koeficient změny ceny stavby: 2,272

Ocenění

Základní cena: 161,00 m × 350,- Kč/m 56 350,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,2720

Cena stavby: = 102 421,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 45 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 45) = 10,000 \%$

Odpočet opotřebení: 102 421,76 Kč × 10,000 % – 10 242,18 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 92 179,58 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,970$

Index polohy: $I_P = 0,297$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 92 179,58 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,288

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 26 547,72 Kč

Betonové obrubníky – zjištěná cena: 26 547,72 Kč

a.2.4) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Okrasné rostliny – příloha č. 39

Polohový koeficient K_5 : 0,800

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
9 ks	dub zimní	283/7	70 r.	54 660,-	-20 %	0,60	188 904,96 Kč

Okrasné dřeviny – celkem: = 188 904,96 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: 188 904,96 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Hala	2 654 295,95 Kč
2) Nekrytá jízdárna	236 443,19 Kč
3) Plot	47 188,30 Kč
4) Betonové obrubníky	26 547,72 Kč
5) Trvalé porosty	188 904,96 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	3 153 380,12 Kč
Cena po zaokrouhlení:	3 153 380,- Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

b.1.1) Pozemek pod jezdeckou halou – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Dívčice

Název okresu: České Budějovice

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,166,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 464,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,970$

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

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

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

Index polohy: $I_P = 0,297$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,288$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 133,6320 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
283/7	Pozemek haly	1 320	176 394,24

Pozemek pod jezdeckou halou – zjištěná cena:

176 394,24 Kč

b.1.2) Pozemek pod nekrytou jízdárnou – § 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Dívčice

Název okresu: České Budějovice

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,166,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 464,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná poloha	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,600$

§ 9 odst. 2 – Jiné pozemky určené pro skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, sportoviště, rekreaci

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,50 = 139,2000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
283/7	Pozemek nekryté jízdrny	2 143	298 305,60

Pozemek pod nekrytou jízdrnou – zjištěná cena:

298 305,60 Kč

b.1.3) Ostatní nezastavěná plocha pozemku – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	20 %	
Úprava celkem:	+	20 %	× 1,200

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m^2]	Zákl. cena [Kč/m^2]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
283/7	Ostatní nezastavěná plocha	55301	7 456	6,29	7,5480	56 277,89

Ostatní nezastavěná plocha pozemku – zjištěná cena: 56 277,89 Kč

Ceny pozemků:

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| 1) Pozemek pod jezdeckou halou | 176 394,24 Kč |
| 2) Pozemek pod nekrytou jízdárnou | 298 305,60 Kč |
| 3) Ostatní nezastavěná plocha pozemku | 56 277,89 Kč |

Cena pozemků činí celkem: 530 977,73 Kč

Cena po zaokrouhlení: 530 980,- Kč

c) Ocenění porovnávací metodou

Obdobná nemovitost č. 1 - Dům, Stráž

Realitní server:	Reality IDnes http://reality.idnes.cz	Kód nabídky:	RI-025 N00504
		MoniT-ID:	4026A
Nabídková cena:	6 000 000,- Kč vč. DPH Cena včetně provize RK		
Adresa:	Stráž, okres Tachov		
Obec:	Stráž	Číslo obce:	561207
Počet obyvatel:	1 103		
Okres:	Tachov	Kraj:	Plzeňský

Popis:

Exkluzivně nabízíme k prodeji přízemní, celodřevěný halový objekt o rozměru 1.376 m², opatřený sedlovou střechou, který se využívá jako jízdárna. Opláštění je dřevěné, jen severozápadní část štítové stěny je zděná. Prosvětlení je provedeno jednoduchými okny ve všech stěnách, vstup svlakovými dveřmi a dvoukřídlovými vraty, v jihovýchodní části je provedena malá dřevěná tribuna pro diváky na celou šířku s výstupním a sestupným dřevěným schodištěm. K podélné stěně haly je přistavena kabina pro rozhodčí s přístupem z vnější strany. Jedná se o účelový objekt určený pro halové ježdění a výcvik koní, případně předvádění či aukci koní.

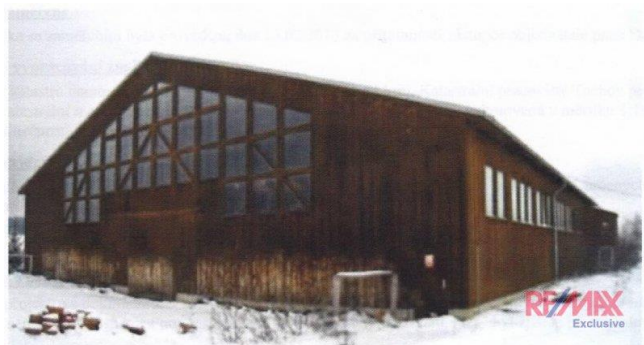
Celková plocha:	1 376 m ²
Zastavěná plocha:	1 376 m ²
Užitná plocha:	1 376 m ²
Plocha pozemku:	1 376 m ²
Druh nemovitosti:	zemědělský objekt
Druh konstrukce:	smíšená
Stav objektu:	dobrý

Rok výstavby: 2002

Počet nadzemních podlaží: 1

Druh vlastnictví:

Elektřina: 230V



Obdobná nemovitost č. 2 - Dům, Hořice

Realitní server: Reality IDnes **Kód nabídky:** IDNES-247761
<http://reality.idnes.cz> **MoniT-ID:** 247C22

Nabídková cena: 750 000,- Kč vč. DPH
Včetně provize

Adresa: Hořice, okres Jičín, Březovice

Obec: Hořice **Číslo obce:** 572926

Počet obyvatel: 9 100

Okres: Jičín **Kraj:** Královéhradecký

Popis:

Nabízíme areál pro ustájení koní s celkovou rozlohou 2,4ha. K objektu náleží stáje s 23 boxy, stodola, krytá hala, pastviny, písková oplocená plocha a výběh s překážkami. Ke stájím je připojeno zázemí pro personál se společenskou místností a pergolou. Veškerá technika a vybavení v ceně, 300m je vzdálen rybník vhodný k plavení koní. Celý areál je umístěn v klidném údolí na okraji obce. Počet parkovacích míst: 10

Celková plocha:	24 000 m ²
Zastavěná plocha:	1 650 m ²
Užitná plocha:	24 000 m ²
Plocha nebytových prostor:	1 600 m ²
Umístění nemovitosti:	klidná část obce
Druh nemovitosti:	zemědělský objekt
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	dobrý
Objekt je zařízen:	ano
Počet nadzemních podlaží:	2
Druh vlastnictví:	
Voda:	dálkový vodovod

Elektřina: 230V
Kanalizace: septik
Parkování: parkovací stání
Oplocení: ano



Obdobná nemovitost č. 3 - Dům, Liboš

Realitní server: Sreality.cz **Kód nabídky:** 82871
<http://www.sreality.cz> **MoniT-ID:** 2CB4E6

Nabídková cena: 1 950 000,- Kč vč. DPH
3 250,- Kč/m²

Adresa: Liboš, okres Olomouc

Obec: Liboš **Číslo obce:** 569003

Počet obyvatel: 567

Okres: Olomouc **Kraj:** Olomoucký

Popis:

Nabízíme k prodeji soubor pozemků v obci Liboš. Na pozemcích se nachází hospodářská budova o zastavěné ploše 641m². Objekt je využíván jako zázemí pro ustájení koní a hospodářských zvířat (11boxů), součástí je také krytá jízdárna s pískovým povrchem. Pozemky pod stavbou a nádvoří s příjezdovou cestou k objektu jsou zahrnuty v územním plánu obce pro výrobu a technické vybavení. Plocha o velikosti cca 12.800m² je využívána jako výběhy/pastviny a nachází se v území určeném pro sport a rekreaci. Areál je vhodný pro chov koní a zvířat, ale také jako investice s ohledem na potenciál pozemků. Plocha se nachází v centru obce a navazuje na její zastavěnou část určenou k bydlení. Objekt je napojen na elektřinu, ostatní inženýrské sítě na hranici pozemků. Uvedená cena k jednání. Financování nemovitostí zajišťujeme vlastním partnerem bez poplatku.

Celková plocha:	600 m ²
Zastavěná plocha:	641 m ²
Užitná plocha:	600 m ²
Plocha pozemku:	13 959 m ²
Umístění nemovitosti:	centrum obce
Druh nemovitosti:	zemědělský objekt
Typ domu:	přízemní
Druh konstrukce:	cihlová

Stav objektu: dobrý
Počet nadzemních podlaží: 1
Doprava: silnice, autobus



Obdobná nemovitost č. 4 - Dům, Velký Chlumeč

Realitní server: Sreality.cz **Kód nabídky:**
<http://www.sreality.cz> **MoniT-ID:** 114D24

Nabídková cena: 16 800 000,- Kč vč. DPH
včetně právního servisu

Adresa: Velký Chlumeč

Obec: Velký Chlumeč **Číslo obce:** 531910

Počet obyvatel: 321

Okres: Beroun **Kraj:** Středočeský

Celková plocha: 1 541 m²
Zastavěná plocha: 1 110 m²
Užitná plocha: 1 541 m²
Plocha pozemku: 10 129 m²
Umístění nemovitosti: klidná část obce
Okolní zástavba: venkovská
Druh nemovitosti: zemědělský objekt
Typ domu: patrový
Umístění domu: samostatný
Druh konstrukce: smíšená
Stav objektu: dobrý
Objekt je zařízen: částečně
Počet nadzemních podlaží: 2
Druh vlastnictví: osobní
Voda: dálkový vodovod
Elektřina: 230V
Kanalizace: septik
Doprava: silnice, autobus
Příslušenství: terasa, sklep



Obdobná nemovitost č. 5 - Dům, Liboš

Realitní server: Sreality.cz **Kód nabídky:** 371072
<http://www.sreality.cz> **MoniT-ID:** 3894A0

Nabídková cena: 1 890 000,- Kč vč. DPH
131,- Kč/m²
včetně provize

Adresa: Liboš, okres Olomouc

Obec: Liboš **Číslo obce:** 569003

Počet obyvatel: 567

Okres: Olomouc **Kraj:** Olomoucký

Popis:

Nabízíme k prodeji zemědělský objekt ve Štěpánově, část Liboš. Jedná se o bývalý objekt jezdeckého oddílu, jehož součástí je krytá jízdárna, boxy na ustájení koní, stodola, venkovní jízdárna a výběhy pro koně.

Celková plocha:	200 m ²
Zastavěná plocha:	200 m ²
Užitná plocha:	14 410 m ²
Umístění nemovitosti:	klidná část obce
Druh nemovitosti:	zemědělský objekt
Typ domu:	přízemní
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	dobrý
Počet nadzemních podlaží:	1
Třída energetické náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Voda:	dálkový vodovod, místní zdroj
Elektřina:	120V, 230V, 400V, vlastní zdroj
Plyn:	plynovod, individuální
Kanalizace:	jímka, septik, ČOV, veřejná kanalizace,

	dešťová
Parkování:	parkovací stání, garážové stání
Rozvody:	telefon, internet, kabelová televize, kabelové rozvody, ostatní rozvody, satelit
Oplocení:	ano
Doprava:	MHD



Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{nabidky}$	$K_{vybaveni}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Dům, Stráž			6 000 000,- Kč	1 376,00 m ²
1,25	0,85	1,15	5 327,94 Kč	1,0
Dům, Hořice			750 000,- Kč	1 650,00 m ²
1,20	0,85	1,05	486,82 Kč	1,0
Dům, Liboš			1 950 000,- Kč	641,00 m ²
1,05	0,85	1,05	2 850,85 Kč	1,0
Dům, Velký Chlumec			16 800 000,- Kč	1 110,00 m ²
0,85	0,85	1,00	10 935,14 Kč	1,0
Dům, Liboš			1 890 000,- Kč	200,00 m ²
1,05	0,85	1,20	10 120,95 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (\text{K}_{mista} \times \text{K}_{nabidky} \times \text{K}_{vybaveni})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	486,82 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	5 944,34 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	10 935,14 Kč
Stanovení porovnávací hodnoty:	
Stanovená jednotková cena za m ² :	5 944,34 Kč
Jednotkové množství:	× 1 320,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 7 846 528,80 Kč

Výsledná porovnávací hodnota:

7 846 530,- Kč

C. Rekapitulace

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	3 153 380,- Kč
Cena pozemků	530 980,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	3 684 360,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	7 846 530,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce

7 850 000,- Kč

Cena slovy: sedmmilionůosmsetpadesáttisíc Kč

D. Znalecká doložka

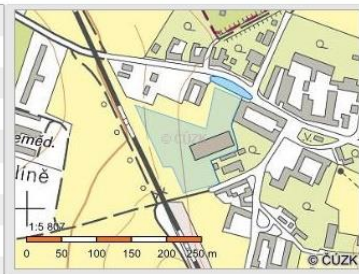
Tento posudek jsem vypracovala pro účely diplomové práce na téma Oceňování zemědělských staveb cenou obvyklou a zjištěnou, jakožto studentka Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích.

E. Seznam příloh

1. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí (na obr. č. 20)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	283/7
Obec:	Divčice [544361]
Katastrální území:	Divčice [626180]
Číslo LV:	824
Výměra [m ²]:	10919
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Horká Zuzana Ing., Dubenec 5, 37348 Divčice	1/2
Horký Václav, Dubenec 5, 37348 Divčice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
55301	10919

Obr. č. 20: Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí (zdroj: www.cuzk.cz)

2. Fotodokumentace

Fotodokumentace objektů je uvedena na obr. č. 21 – 31.



Obr. č. 21: Zadní vchod do haly (zdroj: vlastní)



Obr. č. 22: Pohled na zadní část haly (zdroj: vlastní)



Obr. č. 23: Jezdecká hala a písková jízdárna s ohrazením (zdroj: vlastní)



Obr. č. 24: Pohled na halu a pískovou jízdárnu (zdroj: vlastní)



Obr. č. 25: Přední část haly (zdroj: vlastní)



Obr. č. 26: Posuvná vrata do jezdecké haly (zdroj: vlastní)



Obr. č. 27: Vnitřní prostor haly (zdroj: vlastní)



Obr. č. 28: Rámová konstrukce haly (zdroj: vlastní)



Obr. č. 29: Vnitřní prostor haly s rámovou konstrukcí (zdroj: vlastní)



Obr. č. 30: Nekrytá písková jízdárna (zdroj: vlastní)



Obr. č. 31: Trvalé porosty na oceňovaném pozemku (zdroj: vlastní)