

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 28008/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. 1713** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Varnsdorf, č.p. 2820, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 1713), pozemku **p.č. 1712/4** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 1712/4), pozemku **p.č. 1712/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1715/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1715/2** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 1731** - zahrada, vše v k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín.

II) pozemku **p.č. 1636** - ostatní plocha, v k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín.

Zadavatel posudku:

JUVENTUS insolvenční v.o.s.
insolvenční správce dlužníka: METAL OKA, s.r.o.
Šantova 719/2
779 00 Olomouc
IČO: 08226351

Číslo jednací zadavatele:

KSUL 85 INS 6088/2026

Číslo položky v evidenci posudků:

032826/2026

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřebu insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 30. 4. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 25. 5. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení, č.j. **KSUL 85 INS 6088/2026**, byla pověřena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. 1713 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Varnsdorf, č.p. 2820, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 1713), pozemku **p.č. 1712/4** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 1712/4), pozemku **p.č. 1712/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1715/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1715/2** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 1731** - zahrada, vše v k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín.

II) pozemku p.č. 1636 - ostatní plocha, v k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSUL 85 INS 6088/2026**.

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 3188, pro k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín, vyhotovený objednavatelem dne 20.4.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 30. 4. 2026.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Varnsdorf týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 30. 4. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a jednatele společnosti METAL OKA s.r.o. pana Martina Stefuraka.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Ústecký
Okres	Děčín
Obec	Varnsdorf

Katastrální území	Varnsdorf (776971)
Část obce	Varnsdorf
Ulice	Východní č. p. 2820
PSČ	407 47
Počet obyvatel	14 704
List vlastnictví číslo	3188
Vlastník	METAL OKA, s.r.o., Východní 2820, 40747 Varnsdorf

Celkový popis předmětu ocenění:

Dle požadavku objednavatele se jedná o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1713** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Varnsdorf, č.p. 2820, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 1713), pozemku **p.č. 1712/4** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 1712/4), pozemku **p.č. 1712/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1715/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1715/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1731** - zahrada, a dále z pozemku **p.č. 1636** - ostatní plocha, v k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín. Pracovník Znalecké kanceláře při místním šetření zjistěno že se jedná o dva samostatně využitelné celky, a to:

A) Výrobní areál

Jedná se o výrobní areál zabývající se kovovýrobou a zámečnictví, sestávající z pozemku **p.č. 1713** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Varnsdorf, č.p. 2820, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 1713), pozemku **p.č. 1712/4** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 1712/4), pozemku **p.č. 1712/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1715/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1715/2** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 1731** - zahrada, vše v k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín.

Areál se nachází v zastavěné části města Varnsdorf, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 2189/1 - ostatní plocha a p.č. 1709/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Varnsdorf. Areál je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Areál sestává z těchto staveb:**1) Objekt č.p. 2820 - výroba, na pozemku p.č. 1713**

Jedná se o přízemní, nepodsklepený objekt ocelové konstrukce s vyzdívkou bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru.

Objekt sestává z prostoru svařovny a obrobny s administrativní částí a s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1973. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2008 byla vyměněna okna za nová hliníková zdvojená, v roce 2010 byla z části opravena střešní konstrukce, položena nová krytina a osazeny klempířské konstrukce. V roce 2014 bylo instalováno odsávání vzduchu s filtrací a v roce 2015 bylo instalováno nové osvětlení. V roce 2025 byla provedena rekonstrukce sociálního zázemí. Dále byl objekt zateplen. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

2) Objekt bez čp/če - výroba, na pozemku p.č. 1712/4

Jedná se o v části přízemní a v části se dvěma nadzemními podlažími, nepodsklepený, zděný objekt bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru.

Vnitřní dispozice:

I. nadzemní podlaží - prostor laser haly a garáže, sociální zázemí a zázemí pro zaměstnance,

II. nadzemní podlaží - administrativní prostory.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 2001. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2008 byla vyměněna okna za nová hliníková, v roce 2010 bylo provedeno zateplení krovu a v části objektu byly provedeny nové vodorovné konstrukce s rovným podhledem. V roce 2012 byla instalována fotovoltaika. V roce 2015 byl vyměněn jeden plynový kotel a v roce 2016 byly vyměněny tři plynové kotle. V roce 2015 byly instalovány dva panely na ohřev teplé vody s akumulací nádrží. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství staveb hlavních a to přístřešku a venkovních úprav.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen a nájemního práva.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

II) Pozemek p.č. 1636

Jedná se o ocenění pozemku **p.č. 1636** - ostatní plocha, v k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín, který je situován v zastavěné, vnitřní části města Varnsdorf. Pozemek je situován v rovinném terénu s přístupem po zpevněné veřejné komunikaci, na pozemcích p.č. 2189/1 - ostatní plocha a p.č. 1709/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Varnsdorf.

Dle místního šetření a informací ČSÚ v obci Varnsdorf je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Varnsdorf je pozemek zahrnut v plochách stabilizovaných „plochy bydlení - městské“.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kancelář, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:**I. Věcná hodnota dle cenového předpisu**

List vlastnictví číslo 3188
 Vlastník METAL OKA, s.r.o.
 Východní 2820, 40747 Varnsdorf

I.I Výrobní areál**I.I.I Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě**

Název obce Varnsdorf
 Název okresu Děčín
 Základní cena výchozí ZC_v = 1 784,- Kč/m²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ = 1 289,- Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků**Index omezujících vlivů** (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů	$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 1,000
Index cenového porovnání	$I = I_o$	= 1,000

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 1\,289,0000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1712/4	Zastavěná plocha a nádvoří	809	1 042 801,–
1713	Zastavěná plocha a nádvoří	833	1 073 737,–
1712/2	Ostatní plocha	1 006	1 296 734,–
1715/1	Ostatní plocha	1 090	1 405 010,–
1715/2	Ostatní plocha	10	12 890,–
1731	Zahrada	938	1 209 082,–
	Součet	4 686	6 040 254,–

Pozemky – celkem**6 040 254,– Kč****I.I.II Objekt č.p. 2820 - výroba, na pozemku p.č. 1713 – § 12****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova	typ L. budovy pro průmysl
Svislá nosná konstrukce	kovová
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	125111 Budovy pro průmysl
Kód SKP	46.21.13.1..1 budovy pro průmysl (výrobní)
Koeficient změny cen staveb K_i	3,174

Podlaží

I.NP

Výška		= 3,99 m
Zastavěná plocha	20,40×15,09+34,38×15,09+3,55×1,90	= 833,38 m ²
Průměrná výška podlaží PVP		= 3,99 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP		= 833,38 m ²

Obestavěný prostor OP

Vrchní stavba	$(20,40 \times 15,09 + 34,38 \times 15,09) \times 4,73 + (3,55 \times 1,90) \times 2,90$	=	3 929,52 m ³
Zastřešení	$(20,40 \times 15,09 + 34,38 \times 15,09) \times 1,52 \times 0,50$	=	628,24 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	4 557,76 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	8,30 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – ocelová k-ce s vyzdívkou, zděné	21,40 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	11,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – sedlový	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechová	2,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – titanzinek (žlaby, svody, parapety)	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – omítky vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní zateplovací systém	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – sociální zázemí	0,80 %	Standardní
10. Schody	3,10 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – ocelové, plechové	3,20 %	Standardní
12. Vrata – sekční, plechová	0,30 %	Standardní
13. Okna – hliníková zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové	2,90 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední plynovým kotlem	3,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 220/400V	6,40 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	2,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	2,00 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody – el. bojler	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadla, WC, pisoáry	2,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,00 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – klimatizační jednotka, odsávání s filtrací	5,20 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄		1,0000
Úprava koeficientu K ₄		
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	– 0,0310
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	– 0,0030
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$	– 0,0100
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		= 0,9560

Ocenění

Základní cena ZC		2 786,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	×	1,0320
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9279
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP)	×	0,8263
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,9560

Polohový koeficient K_5	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,1740
Základní cena upravená ZC_U	=	6 689,05 Kč/m ³

Cena stavby OP × ZC_U = 30 487 084,53 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou

Konstrukce

1. Základy včetně zemních prací – standardní opotřebení $53 / (53 + 97) \times 100 = 35,333 \%$
 $35,333 \% \times 8,30 \% / 0,9560$ + 3,068 %
2. Svislé konstrukce – standardní opotřebení $53 / (53 + 47) \times 100 = 53,000 \%$
 $53,000 \% \times 21,40 \% / 0,9560$ + 11,864 %
3. Stropy – standardní opotřebení $53 / (53 + 27) \times 100 = 66,250 \%$
 $66,250 \% \times 11,30 \% / 0,9560$ + 7,831 %
4. Krov, střecha – standardní opotřebení $53 / (53 + 17) \times 100 = 75,714 \%$
 $75,714 \% \times 6,20 \% / 0,9560$ + 4,910 %
5. Krytiny střech – standardní opotřebení $16 / (16 + 34) \times 100 = 32,000 \%$
 $32,000 \% \times 2,20 \% / 0,9560$ + 0,736 %
6. Klempířské konstrukce – standardní opotřebení $16 / (16 + 44) \times 100 = 26,667 \%$
 $26,667 \% \times 0,60 \% / 0,9560$ + 0,167 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení $53 / (53 + 27) \times 100 = 66,250 \%$
 $66,250 \% \times 5,80 \% / 0,9560$ + 4,019 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení $25 / (25 + 25) \times 100 = 50,000 \%$
 $50,000 \% \times 3,20 \% / 0,9560$ + 1,674 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní opotřebení $1 / (1 + 29) \times 100 = 3,333 \%$
 $3,333 \% \times 0,80 \% / 0,9560$ + 0,028 %
11. Dveře – standardní opotřebení $53 / (53 + 17) \times 100 = 75,714 \%$
 $75,714 \% \times 3,20 \% / 0,9560$ + 2,534 %
12. Vrata – standardní opotřebení $18 / (18 + 32) \times 100 = 36,000 \%$
 $36,000 \% \times 0,30 \% / 0,9560$ + 0,113 %
13. Okna – standardní opotřebení $18 / (18 + 52) \times 100 = 25,714 \%$
 $25,714 \% \times 5,20 \% / 0,9560$ + 1,399 %
14. Povrchy podlah – standardní opotřebení $21 / (21 + 59) \times 100 = 26,250 \%$
 $26,250 \% \times 2,90 \% / 0,9560$ + 0,796 %
15. Vytápění – standardní opotřebení 30,000 %
 $30,000 \% \times 3,80 \% / 0,9560$ + 1,192 %

16. Elektroinstalace – standardní opotřebení 30,000 %			
$30,000 \% \times 6,40 \% / 0,9560$	+	2,008 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní opotřebení 30,000 %			
$30,000 \% \times 2,20 \% / 0,9560$	+	0,690 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní opotřebení 30,000 %			
$30,000 \% \times 2,00 \% / 0,9560$	+	0,628 %	
21. Ohřev vody – standardní opotřebení 30,000 %			
$30,000 \% \times 1,70 \% / 0,9560$	+	0,533 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní opotřebení $1 / (1 + 39) \times 100 = 2,500 \%$			
$2,500 \% \times 2,90 \% / 0,9560$	+	0,076 %	
25. Ostatní – standardní opotřebení $12 / (12 + 18) \times 100 = 40,000 \%$			
$40,000 \% \times 5,20 \% / 0,9560$	+	2,176 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem	=	46,442 %	
Odpočet opotřebení $30\,487\,084,53 \text{ Kč} \times 46,442 \%$	–	14 158 811,80 Kč	
Cena po odečtení opotřebení	=	16 328 272,73 Kč	
Objekt č.p. 2820 - výroba, na pozemku p.č. 1713 – celkem			16 328 272,73 Kč

I.I.III Objekt bez čp/če - výroba, na pozemku p.č. 1712/4 – § 12**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova	typ L. budovy pro průmysl
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_s	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	125111 Budovy pro průmysl
Kód SKP	46.21.13.1..1 budovy pro průmysl (výrobní)
Koeficient změny cen staveb K_i	3,174

Podlaží

Název	Výška	Zastavěná plocha
I.NP	2,89 m	$30,47 \times 14,80 + 21,26 \times 14,80 + 4,58 \times 9,27$
II.NP	2,39 m	$11,64 \times 14,80$
Součet	5,28 m	
Průměrná výška podlaží PVP		= 2,80 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP		= 490,17 m ²

Obestavěný prostor OP

Vrchní stavba	$(30,47 \times 14,80) \times 4,91 + (21,26 \times 14,80) \times 6,14 + (4,58 \times 9,27) \times 3,33$	= 4 287,51 m ³
Zastřešení	$(30,47 \times 14,80) \times 2,45 \times 0,50 + (21,26 \times 14,80) \times 2,45 \times 0,50$	= 937,86 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 5 225,37 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – betonové pasy s izolací	8,30 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – tvárnice	21,40 %	Standardní	
3. Stropy – panelové a s rovným podhledem	11,30 %	Standardní	
4. Krov, střecha – sedlový, pultový	6,20 %	Standardní	
5. Krytiny střech – plechová	2,20 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – titanzinek (žlaby, svody, parapety)	0,60 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – omítky vápenné hladké	5,80 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní zateplovací systém	3,20 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické – kuchyňka, sociální zázemí	0,80 %	Standardní	
10. Schody – betonové	3,10 %	Standardní	
11. Dveře – dřevěné	3,20 %	Standardní	
12. Vrata – sekční 2x	0,30 %	Standardní	
13. Okna – hliníková zdvojená	5,20 %	Standardní	
14. Povrchy podlah – betonové, textilní krytiny, keramická dlažba	2,90 %	Standardní	
15. Vytápění – ústřední plynovým kotlem 4x	3,80 %	Standardní	
16. Elektroinstalace – 220/400V	6,40 %	Standardní	
17. Bleskosvod – je proveden	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	2,20 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	2,00 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody – plynový kotel, fotovoltaika se zásobníkem	1,70 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadla, sprchové kouty, splachovací WC	2,90 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
24. Výtahy	1,00 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní – fotovoltaické panely, protipožární systém, kamerový systém, klimatizace	5,20 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄		1,0000
Úprava koeficientu K ₄		
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$	– 0,0100
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		= 0,9900

Ocenění

Základní cena ZC		2 786,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9335
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP)	×	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,9900
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,1740

$$\text{Základní cena upravená } ZC_U = 8\,057,35 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Cena stavby OP} \times ZC_U = 42\,102\,634,97 \text{ Kč}$$

Určení opotřebení analytickou metodou**Konstrukce**

1. Základy včetně zemních prací – standardní
 opotřebení $25 / (25 + 125) \times 100 = 16,667 \%$
 $16,667 \% \times 8,30 \% / 0,9900$ + 1,397 %
2. Svislé konstrukce – standardní
 opotřebení $25 / (25 + 75) \times 100 = 25,000 \%$
 $25,000 \% \times 21,40 \% / 0,9900$ + 5,404 %
3. Stropy – standardní
 opotřebení $16 / (16 + 64) \times 100 = 20,000 \%$
 $20,000 \% \times 11,30 \% / 0,9900$ + 2,283 %
4. Krov, střecha – standardní
 opotřebení $25 / (25 + 45) \times 100 = 35,714 \%$
 $35,714 \% \times 6,20 \% / 0,9900$ + 2,237 %
5. Krytiny střech – standardní
 opotřebení $16 / (16 + 24) \times 100 = 40,000 \%$
 $40,000 \% \times 2,20 \% / 0,9900$ + 0,889 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
 opotřebení $25 / (25 + 5) \times 100 = 83,333 \%$
 $83,333 \% \times 0,60 \% / 0,9900$ + 0,505 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní
 opotřebení $25 / (25 + 25) \times 100 = 50,000 \%$
 $50,000 \% \times 5,80 \% / 0,9900$ + 2,929 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
 opotřebení $25 / (25 + 35) \times 100 = 41,667 \%$
 $41,667 \% \times 3,20 \% / 0,9900$ + 1,347 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní
 opotřebení $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$
 $62,500 \% \times 0,80 \% / 0,9900$ + 0,505 %
10. Schody – standardní
 opotřebení $25 / (25 + 55) \times 100 = 31,250 \%$
 $31,250 \% \times 3,10 \% / 0,9900$ + 0,979 %
11. Dveře – standardní
 opotřebení $25 / (25 + 45) \times 100 = 35,714 \%$
 $35,714 \% \times 3,20 \% / 0,9900$ + 1,154 %
12. Vrata – standardní
 opotřebení $25 / (25 + 25) \times 100 = 50,000 \%$
 $50,000 \% \times 0,30 \% / 0,9900$ + 0,152 %
13. Okna – standardní
 opotřebení $25 / (25 + 45) \times 100 = 35,714 \%$
 $35,714 \% \times 5,20 \% / 0,9900$ + 1,876 %
14. Povrchy podlah – standardní
 opotřebení $25 / (25 + 55) \times 100 = 31,250 \%$
 $31,250 \% \times 2,90 \% / 0,9900$ + 0,915 %
15. Vytápění – standardní
 opotřebení $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$

	$27,500 \% \times 3,80 \% / 0,9900$	+	1,056 %	
16. Elektroinstalace – standardní	opotřebení $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$			
	$62,500 \% \times 6,40 \% / 0,9900$	+	4,040 %	
17. Bleskosvod – standardní	opotřebení $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$			
	$62,500 \% \times 0,30 \% / 0,9900$	+	0,189 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní	opotřebení $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$			
	$62,500 \% \times 2,20 \% / 0,9900$	+	1,389 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní	opotřebení $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$			
	$62,500 \% \times 2,00 \% / 0,9900$	+	1,263 %	
21. Ohřev vody – standardní	opotřebení $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$			
	$62,500 \% \times 1,70 \% / 0,9900$	+	1,073 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní 50 %	opotřebení $25 / (25 + 25) \times 100 = 50,000 \%$			
	$50,000 \% \times 2,90 \% \times 50 \% / 0,9900$	+	0,732 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní 50 %	opotřebení $1 / (1 + 49) \times 100 = 2,000 \%$			
	$2,000 \% \times 2,90 \% \times 50 \% / 0,9900$	+	0,029 %	
25. Ostatní – standardní 50 %	opotřebení $14 / (14 + 26) \times 100 = 35,000 \%$			
	$35,000 \% \times 5,20 \% \times 50 \% / 0,9900$	+	0,919 %	
25. Ostatní – standardní 50 %	opotřebení $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$			
	$27,500 \% \times 5,20 \% \times 50 \% / 0,9900$	+	0,722 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem		=	33,984 %	
Odpočet opotřebení $42\ 102\ 634,97\ Kč \times 33,984 \%$		–	14 308 159,47 Kč	
Cena po odečtení opotřebení		=	27 794 475,50 Kč	
Objekt bez čp/če - výroba, na pozemku p.č. 1712/4 – celkem				27 794 475,50 Kč

I.I.IV Přístřešek – § 16**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba	typ I–G
Svislá nosná konstrukce	přístřešky
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Koeficient vybavení stavby K_4	0,958
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	1274 Budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	3,144

Obestavěný prostor OP

Vrchní stavba	$4,76 \times 2,41 \times 2,20$	=	$25,24\ m^3$
---------------	--------------------------------	---	--------------

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – patky	12,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – ocelová k-ce	31,00 %	Standardní
3. Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4. Krov – pultový	33,50 %	Standardní
5. Krytina – plechová	12,80 %	Standardní
6. Klempířské práce	4,20 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů – běžný nátěr	6,30 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10. Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11. Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12. Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄		1,0000
Úprava koeficientu K ₄		
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$	$- 0,0420$
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		$= 0,9580$

Ocenění

Základní cena ZC		750,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,9580
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,1440
Základní cena upravená ZC _U	=	2 258,96 Kč/m ³

Cena stavby OP × ZC_U = 57 016,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 8 roků	
Předpokládaná další životnost	D = 32 roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 20,000 \%$	
Odpočet opotřebení	$57 016,15 \text{ Kč} \times 20,000 \%$	$- 11 403,23 \text{ Kč}$
Cena objektu po odečtení opotřebení		$= 45 612,92 \text{ Kč}$

Přístřešek – celkem 45 612,92 Kč

I.I.V Asfaltová plocha pozemku p.č. 1715/2 – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

Základní jednotková cena ZJC	270,- Kč/m ²
Množství M	10,00 m ²
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K _i	3,438

Ocenění

Základní cena M × ZJC		2 700,— Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,4380
Cena stavby	=	9 282,60 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	70,000 %	
Odpočet opotřebení	9 282,60 Kč × 70,000 %	–		6 497,82 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		2 784,78 Kč

Asfaltová plocha pozemku p.č. 1715/2 – celkem 2 784,78 Kč

I.I.VI Asfaltová plocha areálu – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

Základní jednotková cena ZJC	270,— Kč/m ²
Množství M	328,00 m ²
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K _i	3,438

Ocenění

Základní cena M × ZJC		88 560,— Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,4380
Cena stavby	=	304 469,28 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	70,000 %	
Odpočet opotřebení	304 469,28 Kč × 70,000 %	–		213 128,50 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		91 340,78 Kč

Asfaltová plocha areálu – celkem 91 340,78 Kč

I.I.VII Vrata ocelová – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků

Základní jednotková cena ZJC	3 700,— Kč/ks
Množství M	1 ks
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K _i	3,726

Ocenění

Základní cena M × ZJC		3 700,– Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,7260
Cena stavby	=	13 786,20 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	20,000 %	
Odpočet opotřebení	13 786,20 Kč × 20,000 %	–		2 757,24 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		11 028,96 Kč

Vrata ocelová – celkem 11 028,96 Kč

I.I.VIII Oplocení - ocelové pole, sloupky – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

13.2. Plot z ocel. plotových ráhů na ocel.sloupky do betonových patek

Základní jednotková cena ZJC	450,– Kč/m ² PP
Množství M	40,56×1,11 = 45,02 m ² PP
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K _i	3,726

Ocenění

Základní cena M × ZJC		20 259,– Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,7260
Cena stavby	=	75 485,03 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	60,000 %	
Odpočet opotřebení	75 485,03 Kč × 60,000 %	–		45 291,02 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		30 194,01 Kč

Oplocení - ocelové pole, sloupky – celkem 30 194,01 Kč

I.I.IX Podezdívka kamenná – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

13.14. Podezdívka z lomového kamene, římsa betonová, výška do 60 cm

Základní jednotková cena ZJC	1 200,– Kč/m
Množství M	40,56 m
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K _i	3,726

Ocenění

Základní cena M × ZJC		48 672,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,7260
Cena stavby	=	181 351,87 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	60,000 %	
Odpočet opotřebení	181 351,87 Kč × 60,000 %	–		108 811,12 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		72 540,75 Kč

Podezdívka kamenná – celkem 72 540,75 Kč

I.I.X Betonová plocha – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm

Základní jednotková cena ZJC	235,- Kč/m ²
Množství M	230,00 m ²
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K _i	3,438

Ocenění

Základní cena M × ZJC		54 050,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,4380
Cena stavby	=	185 823,90 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	60,000 %	
Odpočet opotřebení	185 823,90 Kč × 60,000 %	–		111 494,34 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		74 329,56 Kč

Betonová plocha – celkem 74 329,56 Kč

I.I.XI Betonová dlažba zámková – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Základní jednotková cena ZJC	515,- Kč/m ²
Množství M	1 029,85 m ²
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K _i	3,438

Ocenění

Základní cena M × ZJC		530 372,75 Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,4380
Cena stavby	=	1 823 421,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	25 roků
Předpokládaná další	D		
životnost		=	35 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	60 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	41,667 %
Odpočet opotřebení	1 823 421,51 Kč × 41,667 %	–	759 765,04 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	1 063 656,47 Kč

Betonová dlažba zámková – celkem 1 063 656,47 Kč

I.I.XII Betonová plocha – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm

Základní jednotková cena ZJC	235,– Kč/m ²
Množství M	19,45 m ²
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K _i	3,438

Ocenění

Základní cena M × ZJC		4 570,75 Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,4380
Cena stavby	=	15 714,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	10 roků
Předpokládaná další	D		
životnost		=	50 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	60 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	16,667 %
Odpočet opotřebení	15 714,24 Kč × 16,667 %	–	2 619,09 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	13 095,15 Kč

Betonová plocha – celkem 13 095,15 Kč

I.I.XIII Oplocení – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

Základní jednotková cena ZJC	240,- Kč/m ² PP
Množství M	12,51×1,91 = 23,89 m ² PP
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K _i	3,726

Ocenění

Základní cena M × ZJC		5 733,60 Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,7260
Cena stavby	=	21 363,39 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	10 roků	
Opotřebení	O	=	40,000 %	
Odpočet opotřebení	21 363,39 Kč × 40,000 %	–		8 545,36 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		12 818,03 Kč

Oplocení – celkem**12 818,03 Kč****I.I.XIV Opěrná zídka – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění****11.3. Opěrné zdi z lomového kamene**

Základní jednotková cena ZJC	1 850,- Kč/m ³ OP
Množství M	47,71×1,72×0,39 = 32,00 m ³ OP
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242052 Zdi a valy samostatné
Kód SKP	46.21.64.5 zdi a valy samostatné
Koeficient změny cen staveb K _i	3,726

Ocenění

Základní cena M × ZJC		59 200,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,7260
Cena stavby	=	220 579,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	25 roků	
Předpokládaná další životnost	D	=	25 roků	
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	50 roků	
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	50,000 %	
Odpočet opotřebení	220 579,20 Kč × 50,000 %	–		110 289,60 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		110 289,60 Kč
Opěrná zídka – celkem				110 289,60 Kč

I.I.XV Oplocení - vlnitý plech, sloupky – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

13.11. Plot z vlnitého plechu na ocel. sloupky do patek

Základní jednotková cena ZJC	645,- Kč/m ² PP
Množství M	66,16 m ² PP
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K _i	3,726

Ocenění

Základní cena M × ZJC		42 673,20 Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,7260
Cena stavby	=	159 000,34 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	80,000 %	
Odpočet opotřebení	159 000,34 Kč × 80,000 %	–		127 200,27 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		31 800,07 Kč

Oplocení - vlnitý plech, sloupky – celkem 31 800,07 Kč**I.I.XVI Oplocení - drátěné pletivo, sloupk – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

Základní jednotková cena ZJC	240,- Kč/m ² PP
Množství M	38,40 m ² PP
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K _i	3,726

Ocenění

Základní cena M × ZJC		9 216,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,7260
Cena stavby	=	34 338,82 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	70,000 %	
Odpočet opotřebení	34 338,82 Kč × 70,000 %	–		24 037,17 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		10 301,65 Kč

Oplocení - drátěné pletivo, sloupky – celkem 10 301,65 Kč

I.I.XVII Vrata ocelová – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků

Základní jednotková cena ZJC	3 700,– Kč/ks
Množství M	1 ks
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K _i	3,726

Ocenění

Základní cena M × ZJC		3 700,– Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,7260
Cena stavby	=	13 786,20 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	15,000 %	
Odpočet opotřebení	13 786,20 Kč × 15,000 %	–		2 067,93 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		11 718,27 Kč

Vrata ocelová – celkem 11 718,27 Kč**I.I.XVIII Elektrický pohon – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění**

14.7 Elektrický pohon u vrátek a vrat

Základní jednotková cena ZJC	5 800,– Kč/kus
Množství M	1,00 kus
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K _i	3,726

Ocenění

Základní cena M × ZJC		5 800,– Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,7260
Cena stavby	=	21 610,80 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	15,000 %	
Odpočet opotřebení	21 610,80 Kč × 15,000 %	–		3 241,62 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		18 369,18 Kč

Elektrický pohon – celkem 18 369,18 Kč

I.I.XIX Oplocení - ocelové pole, sloupky – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

13.2. Plot z ocel. plotových ráhů na ocel.sloupky do betonových patek

Základní jednotková cena ZJC	450,- Kč/m ² PP
Množství M	12,27×1,66 = 20,37 m ² PP
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K _i	3,726

Ocenění

Základní cena M × ZJC		9 166,50 Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,7260
Cena stavby	=	34 154,38 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	30,000 %	
Odpočet opotřebení	34 154,38 Kč × 30,000 %	–		10 246,31 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		23 908,07 Kč

Oplocení - ocelové pole, sloupky – celkem 23 908,07 Kč**I.I.XX Podezdívka – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění**

13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Základní jednotková cena ZJC	950,- Kč/m
Množství M	12,27 m
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K _i	3,726

Ocenění

Základní cena M × ZJC		11 656,50 Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,7260
Cena stavby	=	43 432,12 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	40,000 %	
Odpočet opotřebení	43 432,12 Kč × 40,000 %	–		17 372,85 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		26 059,27 Kč

Podezdívka – celkem 26 059,27 Kč

I.I.XXI Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 22.5.2000 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) vstupu a vjezdu, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemenu ze dne 22.5.2000, právní účinky vkladu ke dni 5.6.2000.

Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- společnosti ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín

a vázne na:

- pozemek p.č. 1715/1

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitek, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % z obvyklé ceny jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto službami.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného

	10 000,- Kč
×	-1

Hodnota věcného břemene

=	-10 000,- Kč
---	---------------------

I.I.XXII Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 3.2.2014 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení v rozsahu geometrického plánu č. 4805-27/2013, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemeni ze dne 3.2.2014, právní účinky vkladu ke dni 17.2.2014. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- společnosti GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem

a vázne na:

- pozemek p.č. 1715/1

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou	10 000,- Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	× -1
Hodnota věcného břemene	= -10 000,- Kč

I.I.XXIII Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 23.4.2019 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení v rozsahu geometrického plánu č. 5873-1492/2018, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemeni ze dne 23.4.2019, právní účinky vkladu ke dni 26.4.2019. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- společnosti ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín

a vázne na:

- pozemek p.č. 1715/1

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou	10 000,- Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	× -1
Hodnota věcného břemene	= -10 000,- Kč

I.I.XXIV Smlouva o nájmu pozemku ze dne 1.10.2017 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

V souladu s §16b, zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. Právo odpovídající věcnému břemeni se určuje dle § 39a oceňovací vyhlášky v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou.

V případě, že se jedná o

:

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Nájemní vztah k části předmětu ocenění (pozemku p.č. 1715/1) vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 1.10.2007, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí a společností HORÁK Varnsdorf s.r.o., Žilinská 1404, 407 47 Varnsdorf, IČO 27880915. Nájemné bylo sjednáno na dobu neurčitou s patnácti denní výpovědní lhůtou.

Nájemní smlouva je nedílnou součástí tohoto Znaleckého posudku.

Výše nájemného dle této smlouvy bylo je smluvními stranami sjednáno ve výši 500,- Kč/měsíc + DPH, které považujeme za obvyklé v daném místě a čase.

V případech, kdy váznoucí nájemní právo je podhodnocené v daném místě a čase je hodnota vyjádřena jako rozdíl mezi „obvyklým“ a sjednaným nájemným na dobu trvání daného práva. V tomto konkrétním případě je sjednané nájemné **obvyklé**, a proto nelze na uvedený nájemní vztah nahlížet jako na závadu.

Hodnota věcného břemene ke dni ocenění	=	0,- Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného		

Hodnota věcného břemene	0,- Kč
--------------------------------	---------------

I.II Pozemek p.č. 1636

Umístění nemovitosti

Kraj	Ústecký
Okres	Děčín
Obec	Varnsdorf
Katastrální území	Varnsdorf (776971)
Část obce	Varnsdorf
Ulice	Východní č. p. 2820

PSČ

407 47

I.II.I Pozemek – § 4**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě**

Název obce Varnsdorf

Název okresu Děčín

Základní cena výchozí ZC_v = 1 784,- Kč/m²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ = 1 289,- Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

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

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

Index cenového porovnání $I = I_o$ = 1,000

§ 4 odst. 2 – Stavební pozemky určené k zastavění (bez inž. sítí)

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I \times 0,80 = 1\,031,2000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1636	Ostatní plocha - jiná plocha	591	609 439,20

Pozemek – celkem **609 439,20 Kč**

I.II.II Vrata ocelová – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků

Základní jednotková cena ZJC	3 700,– Kč/ks
Množství M	1 ks
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K _i	3,726

Ocenění

Základní cena M × ZJC		3 700,– Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,7260
Cena stavby	=	13 786,20 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	60,000 %
Odpočet opotřebení	13 786,20 Kč × 60,000 %	–	8 271,72 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	5 514,48 Kč

Vrata ocelová – celkem **5 514,48 Kč**

I.II.III Asfaltová plocha – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

Základní jednotková cena ZJC	270,– Kč/m ²
Množství M	14,80 m ²
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K _i	3,438

Ocenění

Základní cena M × ZJC		3 996,– Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,4380

Cena stavby	=	13 738,25 Kč
-------------	---	--------------

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	80,000 %
Odpočet opotřebení	13 738,25 Kč × 80,000 %	–	10 990,60 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	2 747,65 Kč

Asfaltová plocha – celkem		2 747,65 Kč
----------------------------------	--	--------------------

I.II.IV Panelová plocha – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

8.3.19. Plochy z panelů silničních tl. 150 mm

Základní jednotková cena ZJC 1 180,– Kč/m²Množství M 523,00 m²Polohový koeficient K_s 1,000

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

Kód SKP 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny cen staveb K_i 3,438**Ocenění**

Základní cena M × ZJC		617 140,– Kč
-----------------------	--	--------------

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K _s	×	1,0000
------------------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,4380
--	---	--------

Cena stavby	=	2 121 727,32 Kč
-------------	---	-----------------

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	80,000 %
------------	---	---	----------

Odpočet opotřebení	2 121 727,32 Kč × 80,000 %	–	1 697 381,86 Kč
--------------------	----------------------------	---	-----------------

Cena objektu po odečtení opotřebení		=	424 345,46 Kč
-------------------------------------	--	---	---------------

Panelová plocha – celkem		424 345,46 Kč
---------------------------------	--	----------------------

I.II.V Oplocení - vlnitý plech, sloupky – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

13.11. Plot z vlnitého plechu na ocel. sloupky do patek

Základní jednotková cena ZJC 645,– Kč/m² PPMnožství M 94,00 m² PPPolohový koeficient K_s 1,000

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

Kód SKP 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny cen staveb K_i 3,726**Ocenění**

Základní cena M × ZJC		60 630,– Kč
-----------------------	--	-------------

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K _s	×	1,0000
------------------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,7260
--	---	--------

Cena stavby	=	225 907,38 Kč
-------------	---	---------------

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	70,000 %	
Odpočet opotřebení	225 907,38 Kč × 70,000 %	–		158 135,17 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		67 772,21 Kč

Oplocení - vlnitý plech, sloupky – celkem **67 772,21 Kč**

Věcná hodnota dle cenového předpisu – výsledná cena **52 892 668,75 Kč**

II. Obvyklá cena - výrobní areál

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové zastavěné plochy prvního NP hlavních objektů.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Objekt, k.ú. Varnsdorf, okres Děčín

Pozemek: 4585/3, LV 3370 *Součástí je stavba: Varnsdorf, č.p. 3064, výroba*
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 15.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 18.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2025 10:07:32. Zápis proveden dne 05.02.2025. V-93/2025-531
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 4576, LV 3370; 4578/3, LV 3370; 4585/3, LV 3370 *Součástí je stavba: Varnsdorf, č.p. 3064, výroba; 4585/4, LV 3370; 4585/5, LV 3370 Součástí je stavba: Varnsdorf, č.p. 3107, výroba*

2. Objekt, k.ú. Staré Hrabčív, okres Děčín

Pozemek: St. 233, LV 11247 *Součástí je stavba: Malý Šenov, č.p. 63, jiná st.*
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.490.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 17.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2026 08:36:59. Zápis proveden dne 21.04.2026. V-801/2026-531
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 233, LV 11247 *Součástí je stavba: Malý Šenov, č.p. 63, jiná st.; 724/8, LV 11247; 749/1, LV 11247; 749/2, LV 11247; 749/3, LV 11247*

3. Objekt, k.ú. Arnultovice u Nového Boru, okres Česká Lípa

Pozemek: 31, LV 3067 *Součástí je stavba: Arnultovice, č.p. 305, prům.obj*
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 23.200.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 09.12.2024. Právní moc ke dni 09.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2024 13:23:57. Zápis proveden dne 14.01.2025. V-7418/2024-501
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 29/2, LV 3067; 30/14, LV 3067; 30/45, LV 3067; 30/48, LV 3067 *Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 31, LV 3067 Součástí je stavba: Arnultovice, č.p. 305, prům.obj*

Stanovení obvyklé ceny:

1. Objekt, k.ú. Varnsdorf, okres Děčín		
Cena nemovité věci (CN)	15 000 000,– Kč	
Plocha (P)	1 675,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	6.513 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,94	14.1.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	10 028,25 Kč	

2. Objekt, k.ú. Staré Hrabčíc, okres Děčín		
Cena nemovité věci (CN)	4 490 000,– Kč	
Plocha (P)	753,00 m ²	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,80	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	3.120 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	30.3.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	10 224,31 Kč	

3. Objekt, k.ú. Arnultovice u Nového Boru, okres Česká Lípa		
Cena nemovité věci (CN)	23 200 000,– Kč	
Plocha (P)	3 367,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,80	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	7.234 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,91	16.12.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	10 516,49 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{příslušenství} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		10 028,25 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	Σ JC / 3	10 256,35 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		10 516,49 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	10 260,- Kč
Plocha	P	1 642,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	16 846 920,- Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno, bez zohlednění váznoucích věcných břemen)		16 847 000,- Kč

III. Obvyklá cena - pozemek p.č. 1636

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Pozemek, k.ú. Varnsdorf, okres Děčín

Pozemek: 7531/6, LV 6699

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.030.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2025 10:51:38. Zápis proveden dne 09.12.2025.

V-3055/2025-531

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 7531/6, LV 6699

2. Pozemek, k.ú. Varnsdorf, okres Děčín

Pozemek: 5475/1, LV 7161

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.251.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2025 22:04:47. Zápis proveden dne 17.09.2025.

V-2277/2025-531

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 5475/1, LV 7161

3. Pozemek, k.ú. Varnsdorf, okres Děčín

Pozemek: 5307/6, LV 7004

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.390.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2025 10:20:10. Zápis proveden dne 04.06.2025.

V-1237/2025-531

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 5307/6, LV 7004; 5307/10, LV 7004

Stanovení obvyklé ceny:

1. Pozemek, k.ú. Varnsdorf, okres Děčín		
Cena nemovité věci (CN)	1 030 000,- Kč	
Výměra (V)	1 000,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	14.11.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	1 204,68 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Varnsdorf, okres Děčín		
Cena nemovité věci (CN)	1 251 000,- Kč	
Výměra (V)	1 251,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,98	26.8.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	1 074,11 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Varnsdorf, okres Děčín		
Cena nemovité věci (CN)	1 390 000,- Kč	
Výměra (V)	1 425,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	13.5.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	1 058,53 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		1 058,53 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	1 112,44 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 204,68 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 110,- Kč
Výměra	V	591,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	656 010,- Kč
Obvyklá cena		656 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena - výrobní areál - určená ze sjednaných cen (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	16 847 000,- Kč
Obvyklá cena - pozemek p.č. 1636 - určená ze sjednaných cen	656 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen celkem	17 503 000,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) byla zjištěna, jsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 30 000,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Nemovité věci evidované na LV č. 3188 k.ú. Varnsdorf	Cena zjištěná	Procent. vyjádření	Přepočet obvyklé ceny
Pozemek p.č. 1712/4	1 042 801,00	1,97%	344 883,32 Kč
Pozemek p.č. 1713	1 073 737,00	2,03%	355 114,72 Kč
Pozemek p.č. 1712/2	1 296 734,00	2,45%	428 866,04 Kč
Pozemek p.č. 1715/1	1 405 010,00	2,65%	464 675,92 Kč
Pozemek p.č. 1715/2, včetně venkovních úprav	15 674,78,00	0,03%	5 184,09 Kč
Pozemek p.č. 1731	1 209 082,00	2,28%	399 877,08 Kč
Objekt č.p. 2820 na p.č. 1713	16 328 272,73	30,85%	5 400 214,39 Kč
Objekt bez čp/če na p.č. 1712/4	27 794 475,50	52,52%	9 192 406,89 Kč
Přístřešek	45 612,92	0,09%	15 085,46 Kč
Venkovní úpravy	1 601 449,82	3,03%	529 664,04 Kč
Pozemek p.č. 1636	609 439,20	1,15%	201 558,51 Kč
Venkovní úpravy	500 379,80	0,95%	165 489,53 Kč
CELKEM	52 922 668,75	100,00%	17 503 000 Kč

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení, č.j. **KSUL 85 INS 6088/2026**, byla pověřena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. 1713** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Varnsdorf, č.p. 2820, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 1713), pozemku **p.č. 1712/4** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 1712/4), pozemku **p.č. 1712/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1715/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1715/2** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 1731** - zahrada, vše v k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín.

II) pozemku **p.č. 1636** - ostatní plocha, v k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

17 503 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: sedmnáctmilionůpětsettřítisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

17 473 000,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: sedmnáctmilionůčtyřístasedmdesátřítisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 9 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Smlouva o nájmu pozemku

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena smluvně.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **032826/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 25. 5. 2026

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com