

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4582

Objednavatel znaleckého posudku: BOMET provozy, s r.o.
Horní 100/9
60200 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny dle platného cenového předpisu.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 3.7.2015 znalecký posudek vypracoval:

Josef Altmann
Johnova 258
385 01 Vimperk

Počet stran: 32 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vimperku 8.7.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí z LV č. 2272 v k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Nemovitosti
Adresa předmětu ocenění: Hrušovany nad Jevišovkou
671 67 Hrušovany nad Jevišovkou
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Hrušovany nad Jevišovkou
Katastrální území: Hrušovany nad Jevišovkou
Počet obyvatel: 3 280
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 625,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{629,85 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.7.2015 za přítomnosti zástupců majitele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2272 k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou
- Kopie katastrálních map oceňovaných objektů
- Informace ze stavebního úřadu města Hrušovany nad Jevišovkou - územní plán
- Informace od majitele objektů
- Vlastní šetření v místě
- Informace z realitního serveru S-reality

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí je vlastníkem :
BOMET provozy, s r.o., Horní100/9, Štýřice, 63900 Brno

6. Obsah znaleckého posudku

LV č. 2272 nemovitosti ul. Nádražní

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky - skládka

LV č. 2272 šrotiště ul. Hrabětická

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky šrotiště

LV č. 2272 kancelářská budova ul. Hrabětická

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Kancelářská budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky - administrativní budova

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Výrobní objekty	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	II	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,450}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,428}$$

LV č. 2272 nemovitosti ul. Nádražní

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky - skládka

Oceňovaná nemovitost se nachází v ulici Nádražní ke křižovatce s ulicí Hrabětická v Hrušovanech nad Jevišovkou. Jedná se o oplocenou plochu, částečně se zpevněným povrchem. V současnosti se pozemek používá ke skladování zeminy a vápence s následnou úpravou těchto komodit. Do areálu je vjezd třemi plechovými vraty z hlavní silnice, za oplocením z druhé strany vede železniční vlečka. Dle informací z územního plánu je pozemek veden jako smíšená výrobní plocha.

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy					
§ 9 odst. 2	629,85	0,70	0,450		198,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	4346/16	970,00	198,40		192 448,-
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	4346/2	3 475,00	198,40		689 440,-
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	4546/4	464,00	198,40		92 057,60
Jiné pozemky - celkem			4 909,00 m ²		973 945,60	

Ocenění staveb na pozemcích

Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.11. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra: 1 460,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	645,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2690
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 463,51
Plná cena: 1 460,00 m ² * 1 463,51 Kč/m ²	=	2 136 724,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 35 = 71,4 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,286
=	611 103,24 Kč
*	0,428
=	261 552,19 Kč

Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek - zjištěná cena = 261 552,19 Kč

Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Výměra:

3,00 ks

Ocenění

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

= 3 700,-

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

* 1,0000

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

* 2,2690

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **8 395,30**

Plná cena: 3,00 ks * 8 395,30 Kč/ks

= **25 185,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 30 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	4 206,05 Kč
*	0,428
=	1 800,19 Kč

Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena = 1 800,19 Kč

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Výměra:	730,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	270,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2210
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	599,67
Plná cena: 730,00 m ² * 599,67 Kč/m ²	=	437 759,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 30 = 83,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)	*	0,167
Nákladová cena stavby CS_N	=	73 105,77 Kč
Koeficient pp	*	0,428
Cena stavby CS	=	31 289,27 Kč

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek - zjištěná cena = **31 289,27 Kč**

Cena staveb celkem = **294 641,65 Kč**

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek	261 552,19 Kč
Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	1 800,19 Kč
Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek	31 289,27 Kč
Stavby na pozemku - celkem	294 641,65 Kč
Pozemky - celkem	+ 973 945,60 Kč

Pozemky - skládka - zjištěná cena = **1 268 587,25 Kč**

LV č. 2272 šrotiště ul. Hrabětická

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky šrotiště

Oceňovaný objekt se nachází v ulici Hrabětická. Přístup přes pozemek jiného vlastníka. Většina areálu je zpevněná plocha, v zadní části nepropustná betonová plocha s lapolem na zachycení olejů. V centrální části je postavena hala na úpravu materiálu. Dále je zde mostní váha a další přístřešek na parkování vozidel. Celý objekt je oplocený. Přes oplocení je železniční vlečka, na které je možnost nakládky materiálu. Pozemek 4538/9 je mez, pozemek není určen k účelům skladování či úpravy materiálu.

Dle územního plánu je pozemek veden jako smíšená plocha pro občanskou vybavenost.

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy					
§ 9 odst. 2	629,85	0,70	0,450		198,40
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužité pozemky					
§ 9 odst. 5	11,40	0,25		40 %	3,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	4535/4	1 852,00	198,40		367 436,80
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	4598/6	1 862,00	198,40		369 420,80
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	4538/9	442,00	3,99		1 763,58
Jiné pozemky - celkem			4 156,00 m ²			738 621,18

Ocenění staveb na pozemcích

Opěrná zed'

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	3. Opěrné zdi
Objekt	Opěrné zdi
Konstrukční charakteristika (druh svislé konstrukce):	monolitická betonová tyčová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	242
Množství:	35,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 225,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2690
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	<u>7 317,53</u>
Plná cena: 35,00 m ³ * 7 317,53 Kč/m ³	=	256 113,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 50 = 16,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 16,0 % / 100)

*	0,840
=	<u>215 135,38 Kč</u>
*	0,428
=	<u>92 077,94 Kč</u>

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Opěrná zed' - zjištěná cena = **92 077,94 Kč**

Jímka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.7.2. Odlučovač přes 2 m3 OP

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Výměra: 3,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	9 390,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2840
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	<u>21 446,76</u>
Plná cena: 3,00 m ³ * 21 446,76 Kč/m ³	=	64 340,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 60 = 13,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 13,3 % / 100)

*	0,867
=	<u>55 783,02 Kč</u>
*	0,428
=	<u>23 875,13 Kč</u>

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Jímka - zjištěná cena = **23 875,13 Kč**

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Výměra:	2 244,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	270,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2210
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	599,67
Plná cena: 2 244,00 m ² * 599,67 Kč/m ²	=	1 345 659,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	* 0,500
Nákladová cena stavby CS_N	= 672 829,74 Kč
Koeficient pp	* 0,428
Cena stavby CS	= 287 971,13 Kč
Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek - zjištěná cena	= 287 971,13 Kč

Betonová plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	7. Plochy a úpravy území
Objekt	Úpravy území a samostatné zemní práce
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	monolitický
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	242
Množství:	720,00 m ² plochy upravené, zastavěné

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	415,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2690
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	941,64
Plná cena: 720,00 m ² * 941,64 Kč/m ²	=	677 980,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 30 = 26,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 26,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,733
=	496 959,93 Kč
*	0,428
=	212 698,85 Kč

Betonová plocha - zjištěná cena

= 212 698,85 Kč

Montážní hala

Přístřešek z ocelových profilů, střecha z pozinkovaného plechu, stěny z hliníkového trapézového plechu. Vjezd plechovými vraty.

Ceny nájmu v okolí : Hodonín - 50,- Kč/m², Velké Pavlovice - 32,- Kč/m², Svatobořice - 35,- Kč/m²

Objekty jsou však zděné, a tak počítáme s nižší cenou 25,- Kč/m²

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Montážní hala

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	32,00*7,60	=	243,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	243,20 m ²	4,60 m	1 118,72
Součet	243,20 m²		1 118,72

Průměrná výška podlaží:

PVP =

1 118,72 / 243,20

= 4,60 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =

243,20 / 1

= 243,20 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$(32,00*7,60)*(4,60)$	=	1 118,72 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 118,72 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 118,72 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Svislé konstrukce	P	29,30	100	0,46	13,48
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	P	11,00	100	0,46	5,06
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					42,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4220

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³):	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9471
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9087
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4220
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 128,60
Plná cena: 1 118,72 m ³ * 1 128,60 Kč/m ³	=	1 262 587,39 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 15 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 15 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 53,3 % / 100)

* 0,467

Montážní hala - zjištěná cena

= **589 628,31 Kč**

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Montážní hala

589 628,31 Kč

589 628,31 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **589 628,31 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Haly pro výrobu

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

9,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Montážní hala	200,00	300,-	5 000,-	60 000,-
Výnosy celkem				60 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 60 000,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

60 000,00 * 40 %

- 24 000,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 36 000,- Kč

Míra kapitalizace 9,50 %

/ 9,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= **378 947,40 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	589 628,31 Kč	
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	378 947,40 Kč	
Rozdíl	R =	210 680,91 Kč	

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

$$CV + 0.20 R = \underline{\underline{421\,083,58\text{ Kč}}}$$

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 421 083,58 Kč

Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.11. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra: 390,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 645,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,2930

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **1 478,99**

Plná cena: 390,00 m² * 1 478,99 Kč/m² = **576 806,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

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

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100) * 0,333

Nákladová cena stavby CS_N = **192 076,43 Kč**

Koeficient pp * 0,428

Cena stavby CS = **82 208,71 Kč**

Oplocení - zjištěná cena = **82 208,71 Kč**

Váha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt	Zásobníky a jámy pozemní (mimo zemědělství)
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):	monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Množství:	56,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 137,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	6 430,85
Plná cena: 56,00 m ³ * 6 430,85 Kč/m ³	=	360 127,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 50 = 16,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 16,0 % / 100)	*	0,840
Nákladová cena stavby CS_N	=	302 507,18 Kč
Koeficient pp	*	0,428
Cena stavby CS	=	129 473,07 Kč
Váha - zjištěná cena	=	129 473,07 Kč

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2930
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	7 842,06
Plná cena: 1,00 ks * 7 842,06 Kč/ks	=	7 842,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 176,31 Kč
*	0,428
=	503,46 Kč

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena

= **503,46 Kč**

Cena staveb celkem

= **1 249 891,87 Kč**

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

Opěrná zeď

92 077,94 Kč

Jímka

23 875,13 Kč

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

287 971,13 Kč

Betonová plocha

212 698,85 Kč

Montážní hala

421 083,58 Kč

Oplocení

82 208,71 Kč

Váha

129 473,07 Kč

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

503,46 Kč

Stavby na pozemku - celkem

1 249 891,87 Kč

Pozemky - celkem

+ **738 621,18 Kč**

Pozemky šrotiště - zjištěná cena

= **1 988 513,05 Kč**

LV č. 2272 kancelářská budova ul. Hrabětická

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Kancelářská budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Nemovitost se nachází v ulici Hrabětická v Hrušovanech nad Jevišovkou. Jedná se o zděný objekt který slouží jako kanceláře a sociální zázemí pro pracovníky kovošrotu. Před budovou je pak zpevněná plocha ze zámkové dlažby. Oplocení dřevěným plotem s pojízdnými vraty. Na pozemku se ještě nachází malý zahradní domek.

Vlastní hlavní stavba se skládá z původní dvoupodlažní stavby postavené zhruba před 100 lety a přízemní přístavby která na tento objekt navazuje postavenou před sedmi lety. V 1. NP podlaží se nachází šatna, sprchy, WC, a kuchyňka s jídelnou. Ve druhém nadzemním podlaží, do kterého se vchází po venkovním schodišti se pak nacházejí kanceláře se sociálním zařízením. Objekt má plastová okna, nová přístavba je zateplená, vytápění ústředním topením na plyn. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu

Celý objekt sloužil majiteli a nebyl pronajímán. Podle informací majitele i dle inzertních realitních serverů se podobný objekt v Hrušovanech nad Jevišovkou v ulici Rudé armády pronajímá za 50,- Kč/m². Tento objekt je však v horším stavebnětechnickém stavu a tak cenu nájemného přebírám z pronájmu podobných nemovitostí ve Znojmě a okolí, kde toto nájemné činí 100,- Kč/m².

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Kancelářská budova č.p. 256

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(7,50*7,50)+(4,90*7,50)	=	93,00
2.NP	7,50*7,50	=	56,25
Zastřešení	1/3*7,50*7,50*4,00	=	75,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	93,00 m ²	2,35 m	218,55
2.NP	56,25 m ²	2,70 m	151,88
Zastřešení	75,00 m ²	2,00 m	150,00
Součet	224,25 m²		520,43

Průměrná výška podlaží:	PVP =	520,43 / 224,25	= 2,32 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	224,25 / 3	= 74,75 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$((7,50*7,50)+(4,90*7,50))*(2,35)$	=	218,55 m ³
2.NP	$(7,50*7,50)*(2,70)$	=	151,88 m ³
Zastřešení	$(1/3*7,50*7,50*4,00)*(2,00)$	=	150,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	218,55 m ³
2.NP	NP	151,88 m ³
Zastřešení	Z	150,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		520,43 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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

26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9840

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	50,00	1,00	3,05	3,10	100	175	57,14	1,7713
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	50,00	1,00	3,05	3,10	100	175	57,14	1,7713
2. Svislé konstrukce	S	15,30	30,00	1,00	4,59	4,67	7	140	5,00	0,2335
2. Svislé konstrukce	S	15,30	70,00	1,00	10,71	10,88	100	140	71,43	7,7716
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,23	100	140	71,43	5,8787
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,30	100	110	90,91	5,7273
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,95	7	100	7,00	0,2065
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	7	100	7,00	0,0427
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,42	7	100	7,00	0,5194
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,35	7	100	7,00	0,2345
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	7	100	7,00	0,2275
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,74	7	140	5,00	0,1370
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,76	7	100	7,00	0,2632
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,89	7	100	7,00	0,4123
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,35	7	100	7,00	0,2345
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,88	7	100	7,00	0,3416
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,00	7	100	7,00	0,4200
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	7	100	7,00	0,2275
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,15	7	100	7,00	0,2205
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	7	100	7,00	0,0287
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,03	7	100	7,00	0,1421
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,93	7	100	7,00	0,1351
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,27	100	100	100,00	4,2700
25. Ostatní	S	4,40	50,00	1,00	2,20	2,24	100	100	100,00	2,2400
25. Ostatní	S	4,40	50,00	1,00	2,20	2,24	7	100	7,00	0,1568
Opotřebení:										33,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0083
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2052
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9840
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 323,25
Plná cena: 520,43 m ³ * 6 323,25 Kč/m ³	=	3 290 809,- Kč
Koeficient opotřebení: (1- 33,6 % /100)	*	0,664

Kancelářská budova č.p. 256 - zjištěná cena = 2 185 097,18 Kč

Zahradní domek

Zděný domek obdélníkového tvaru se šikmou střechou s veškerými přípojkami. Nachází se vpravo po vstupu vraty na pozemek.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	4,1*3,30	=	13,53

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	13,53 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(4,1*3,30)*(2,50)	=	33,83 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	33,83 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		33,83 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10

8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 583,75
Plná cena: 33,83 m ³ * 2 583,75 Kč/m ³	=	87 408,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 40 = 17,5 %		
Koeficient opotřebení: (1- 17,5 % / 100)	*	0,825
Zahradní domek - zjištěná cena	=	72 111,81 Kč

Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	140,00 m ² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	435,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2930
Základní cena upravená [Kč/m²]		=	997,46
Plná cena: 140,00 m ² * 997,46 Kč/m ²		=	139 644,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 20 = 35,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$

* 0,650

Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky - zjištěná cena = 90 768,86 Kč

Opěrné zdi monolitické z prostého betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.4. Opěrné zdi monolitické z prostého betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Výměra:

13,50 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 2 100,-

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

* 1,0000

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

* 2,2690

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= 4 764,90

Plná cena: 13,50 m³ * 4 764,90 Kč/m³

= **64 326,15 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 40 = 17,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 17,5 \% / 100)$

* 0,825

Opěrné zdi monolitické z prostého betonu - zjištěná cena = 53 069,07 Kč

Elektrický pohon u vrátek a vrat

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

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

= 5 800,-

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

* 1,0000

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

* 2,2930

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 13 299,40

Plná cena: 1,00 ks * 13 299,40 Kč/ks = **13 299,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 10 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 10 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

* 0,300

Elektrický pohon u vrátek a vrat - zjištěná cena = **3 989,82 Kč**

Vrata ocelová s dřevěnou výplní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

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

= 3 600,-

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

* 1,0000

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

* 2,2930

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **8 254,80**

Plná cena: 1,00 ks * 8 254,80 Kč/ks

= **8 254,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 25 = 28,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 28,0 \% / 100)$

* 0,720

Vrata ocelová s dřevěnou výplní - zjištěná cena = **5 943,46 Kč**

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 420,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 480,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,2210

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **1 066,08**

Plná cena: 420,00 m² * 1 066,08 Kč/m² = **447 753,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 40 = 17,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 17,5 % / 100) * 0,825

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - zjištěná cena = **369 396,72 Kč**

Přípojka vody DN 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 40,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 360,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,2930

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **825,48**

Plná cena: 40,00 m * 825,48 Kč/m = **33 019,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 40 = 17,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 17,5 % / 100) * 0,825

Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena = **27 240,84 Kč**

Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221

Délka: 50,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2690
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	692,05
Plná cena: 50,00 m * 692,05 Kč/m	=	34 602,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 30 = 23,3 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 23,3 \% / 100)$

	*	0,767
Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena	=	26 540,12 Kč

Přípojka kanalizace DN 200 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Délka: 20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2840
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 832,16
Plná cena: 20,00 m * 2 832,16 Kč/m	=	56 643,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 80 = 8,8 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 8,8 \% / 100)$

	*	0,912
Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena	=	51 658,60 Kč

Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Výměra: 4,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2840
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 253,20
Plná cena: 4,00 m ³ * 5 253,20 Kč/m ³	=	21 012,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 80 = 8,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 8,8 % / 100) * 0,912

Žumpa z monolitického i montovaného betonu - zjištěná cena = 19 163,67 Kč

Dřevěné přístřešky

Přístřešky navazují na zahradní domek. Konstrukce dřevěná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ G
Svislá nosná konstrukce: přístřešky
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
Přístřešek 2 Ks	(3,10*4,00)+(3,10*4,00)	=	24,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
Přístřešek 2 Ks	24,80 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
-------	--------------------	-------------------

$$\text{Přístřešek 2 Ks} \quad ((3,10 \cdot 4,00) + (3,10 \cdot 4,00)) \cdot (2,50) = 62,00 \text{ m}^3$$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Přístřešek 2 Ks	NP	62,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		62,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	P	31,00	100	0,46	14,26
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,26
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8326

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8326
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 290,74
Plná cena: 62,00 m ³ * 1 290,74 Kč/m ³	=	80 025,88 Kč
Stavba bez základů - dle § 27 se upraví cena stavby, která není spojena se zemí pevným základem, koeficientem 0,9	*	0,9

Plná cena stavby bez základů	=	72 023,29 Kč
-------------------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 25 = 32,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 32,0 % / 100) * 0,680
Dřevěné přístřešky - zjištěná cena = **48 975,84 Kč**

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Kancelářská budova č.p. 256	2 185 097,18 Kč
Zahradní domek	72 111,81 Kč
Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky	90 768,86 Kč
Opěrné zdi monolitické z prostého betonu	53 069,07 Kč
Elektrický pohon u vrátek a vrat	3 989,82 Kč
Vrata ocelová s dřevěnou výplní	5 943,46 Kč
Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	369 396,72 Kč
Přípojka vody DN 40 mm	27 240,84 Kč
Plynová přípojka do DN 40	26 540,12 Kč
Přípojka kanalizace DN 200 mm	51 658,60 Kč
Žumpa z monolitického i montovaného betonu	19 163,67 Kč
Dřevěné přístřešky	48 975,84 Kč
	2 953 955,99 Kč

Nákladové ceny - celkem = **2 953 955,99 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: 0,0 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Podlahová plocha	135,00	1 200,-	13 500,-	162 000,-
Výnosy celkem				162 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 162 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 189 784,32 Kč
- výměra stavebního pozemku: 704,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 94,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 25 340,52 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 1 267,03 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

162 000,00 * 40 % - 64 800,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 95 932,97 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 475 891,80 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 2 953 955,99 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 475 891,80 Kč

Rozdíl R = 1 478 064,19 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 1 623 698,22 Kč

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 1 623 698,22 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky - administrativní budova

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,950

Index polohy pozemku I_P = 0,450

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,450 = 0,428

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	629,85	0,428		269,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 341/1	403,00	269,58	108 640,74
§ 4 odst. 1	zahrada	4537	208,00	269,58	56 072,64
§ 4 odst. 1	zahrada	4535/3	93,00	269,58	25 070,94
Stavební pozemky - celkem			704,00	m ²	189 784,32

Pozemky - administrativní budova - zjištěná cena = 189 784,32 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

LV č. 2272 nemovitosti ul. Nádražní

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky - skládka

1 268 587,30 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

1 268 587,30 Kč

LV č. 2272 nemovitosti ul. Nádražní celkem

1 268 587,30 Kč

LV č. 2272 šrotiště ul. Hrabětická

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky šrotiště

1 988 513,10 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

1 988 513,10 Kč

LV č. 2272 šrotiště ul. Hrabětická celkem

1 988 513,10 Kč

LV č. 2272 kancelářská budova ul. Hrabětická

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Kancelářská budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

1 623 698,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 623 698,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky - administrativní budova

189 784,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

189 784,30 Kč

LV č. 2272 kancelářská budova ul. Hrabětická celkem

1 813 482,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

5 070 582,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

5 070 580,- Kč

slovy: Pětmilionůsedmdesáttisícpětsetosmdesát Kč

Ve Vimperku 8.7.2015

Josef Altmann
Johnova 258
385 01 Vimperk

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.12.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích, ze dne 20.5.1969, pod č.j. Spr. 795/69, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4582 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4582/15.