

Ostopovice 15. 6. 2011

**Z N A L E C K Ý P O S U D E K č. 6063/57/2011 o ceně
nemovitostí zapsaných na LV č. 1495 – budova č. p. 1996 na
pozemcích parc. č. 464/40, parc. č. 464/76, parc. č. 464/79,
parc. č. 464/82, parc. č. 464/85, parc. č. 464/86, parc. č. 832/19
Ponava, parc. č. 832/21 Ponava, s pozemky zapsanými na LV č.
1495 v katastrálním území ČERNÁ POLE, Tř. Generála Píky or.
č. 3 a dále o ceně pozemků zapsaných na LV č. 327
v katastrálním území PONAVALA, obec Brno, okres Brno – město**

Účel znaleckého posudku: zjištění ceny nemovitostí podle vyhlášky č. 364/2010 Sb. ze dne 6. 12. 2010 (účinná od 1. 1. 2011), kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb. ze dne 3. 1. 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb. jako podklad pro vyměření daně z převodu nemovitostí

Datum místního šetření: 06. 06. 2011

Datum, ke kterému je
ocenění provedeno: 06. 06. 2011

Vypracoval: Ing. Novotný Jaroslav, Nová ul. č. 10, 664 49 OSTOPOVICE
tel.: 547 218 049; 606 432 774; e-mail: radnov@volny.cz
soudní znalec pro základní obor ekonomika a stavebnictví :
odvětví :
▪ odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské
▪ odvětví různá - specializace stavby občanské
▪ odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti
a oceňování podniků
▪ oceňování nemovitého majetku - tržní ceny

Znalecký posudek obsahuje 35 listů formátu A4 + kopie výpisů z katastru nemovitostí + kopie katastrální mapy + část cenové mapy stavebních pozemků a předává se ve dvou vyhotoveních.

1/ Všeobecné údaje

1.1. Znalecký posudek je zpracován na žádost: B. LEASING spol. s r.o., třída Generála Píky 1996/3, PSČ 613 00, Brno, IČ: 00532614.

1.2. Podklady použité pro zpracování znaleckého posudku**a/** dodané objednatelem

- výpisy z katastru nemovitostí LV č. 1495 k.ú. Černá Pole a LV č. 327 k.ú. Ponava vyhotovené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno – město dne 2. 6. 2011, řízení PÚ: 3919/11
- údaje o ročním nájemném
- znalecký posudek č. 3572/77/99 ze dne 17. 5. 1999 o ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 1495 v k.ú. Černá Pole a na LV č. 327 v k.ú. Ponava zpracovaný podle tehdy platného cenového předpisu
- znalecký posudek č. 5276/52/1/2006 ze dne 28. 3. 2006 o ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 1495 v k.ú. Černá Pole a na LV č. 327 v k.ú. Ponava zpracovaný podle tehdy platného cenového předpisu
- kopie katastrální mapy v měř. 1:1000, mapový list č. BLANSKO 8-9/11 vyhotovená Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno – město dne 3. 5. 2011, číslo: 3088/2011
- kopie snímku pozemkové mapy s výkazem výměr pro majetkoprávní vypořádání parc. č. PK č. 2741, 2753, 2761, 2820/1 v měř. 1:2000, mapové listy 8-9/11, 13 vyhotovená Geodézií s.p. Brno ze dne 13. 12. 1991 pod zak. č. 295/6-1473/91
- znalecký posudek č. 1583 o ceně předmětných nemovitostí zpracovaný k datu 27. 4. 1996 podle tehdy platného cenového předpisu znalcem Ing. Václavem Hájkem
- znalecký posudek č. 5864/111/2009 ze dne 9. 10. 2009 o ceně předmětných nemovitostí zpracovaný k datu 5. 10. 2009 podle tehdy platného cenového předpisu
- projektové dokumentace ke stavbám posuzovaného areálu zpracovaná BRNO-PROJEKTEM - městským projektovým ústavem v roce 1979 - převážná část projektové dokumentace je potvrzena stavebním úřadem při Obvodním národním výboru Brno III ze dne 2. 10. 1981 pod č.j. OVÚP-3009/81; pro zpracování znaleckého posudku bylo z projektové dokumentace použito:

PAVILON „A“

- | | |
|---|---------------|
| ▪ výkres č. 100 - vytyčovací situace | v měř. 1:1000 |
| ▪ výkres č. 102 - půdorys základů | v měř. 1:50 |
| ▪ výkres č. 103 - půdorys I.N.P. | v měř. 1:50 |
| ▪ výkres č. 104 - půdorys střechy | v měř. 1:50 |
| ▪ výkres č. 105 - řez A-A' | v měř. 1:50 |
| ▪ výkres č. 106 - pohledy pavilonu A; B | v měř. 1:100 |

PAVILON „B“

- | | |
|---|--------------|
| ▪ výkres č. 101 - půdorys základů | v měř. 1:50 |
| ▪ výkres č. 102 - půdorys I.N.P. | v měř. 1:50 |
| ▪ výkres č. 2 - půdorys II.N.P. - skutečné provedení stavby | v měř. 1:50 |
| ▪ výkres č. 105 - řez A-A' | v měř. 1:50 |
| ▪ výkres č. 106 - pohledy | v měř. 1:100 |

PAVILON „C“

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| ▪ technická zpráva | |
| ▪ výkres č. 202 - půdorys základů | v měř. 1:50 |
| ▪ výkres č. 203 - půdorys I.N.P. | v měř. 1:50 |
| ▪ výkres č. 204 - půdorys II.N.P. | v měř. 1:50 |
| ▪ výkres č. 205 - půdorys střechy | v měř. 1:50 |

PAVILON „D“

- technická zpráva

- výkres č. 201 - situace v měř. 1:500
- výkres č. 202 - půdorys základů v měř. 1:50
- výkres č. 203 - půdorys I.N.P. v měř. 1:50
- výkres č. 204 - půdorys II.N.P. v měř. 1:50
- výkres č. 205 - půdorys střechy v měř. 1:50
- výkres č. 207 - pohledy v měř. 1:100

PAVILON „E“ (projekt zpracován VIII/1984)

- výkres č. C1-200 - situace v měř. 1:200
- výkres č. C1-201 - půdorys výkopů v měř. 1:50
- výkres č. C1-202 - půdorys základů v měř. 1:50
- výkres č. C1-203 - půdorys I.N.P. v měř. 1:50
- výkres č. C1-204 - půdorys II.N.P. v měř. 1:50
- výkres č. C1-205 - půdorys III.N.P. v měř. 1:50
- výkres č. C1-206 - půdorys střechy v měř. 1:50
- výkres č. C1-208 - pohledy v měř. 1:50
- výkres č. C1-209 - pohledy v měř. 1:50
- výkres č. C1-210 - pohledy v měř. 1:50

PAVILON „F“ (projekt zpracován VIII/1984)

- výkres č. C1-201 - půdorys výkopů v měř. 1:50
- výkres č. C1-202 - půdorys základů v měř. 1:50
- výkres č. C1-204 - půdorys I.N.P. v měř. 1:50
- výkres č. C1-205 - půdorys II.N.P. v měř. 1:50
- výkres č. C1-206 - půdorys III.N.P. v měř. 1:50
- výkres č. C1-207 - půdorys střechy v měř. 1:50
- výkres č. C1-208 - řez A-A' v měř. 1:50
- výkres č. C1-209 - pohledy v měř. 1:50
- výkres č. C1-210 - pohledy v měř. 1:50

b/ opatřené znalcem

- zjištění stávajícího stavu na místě samém dne 6. 8. 2010

1.3. Použité předpisy, vyhlášky a literatura

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ze dne 17. 6. 1997, zákon nabyl účinnosti 1. 1. 1998 ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb. a zákona č. 296/2007 Sb.
- Vyhláška č. 364/2010 Sb. ze dne 6. 12. 2010 (účinná od 1. 1. 2011), kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb. ze dne 3. 1. 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.
- Cenový věstník – částka 3/1998 ze dne 24. 2. 1998 vydaný Ministerstvem financí České republiky
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., VIII.vydání, CERM, s.r.o. Brno, 2009, ISBN 978-80-7204-630-0
- Nemovitosti (Oceňování a právní vztahy), 3.přepracované a doplněné vydání, Prof. Ing. Albert Bradáč, Doc. JUDr. Josef Fiala, LINDE Praha, a.s., 2004, ISBN 80-7201-441-2
- Věcná břemena od A do Z – Linde Praha, a.s., 2009, ISBN 978-80-7201-761-4 (4.aktuali-zované vydání)
- Malý lexikon obcí ČR platný od 1. 2. 2011
- Obecně závazná vyhláška č. 22/2009, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8 vydaná Statutárním městem Brnem, vyhláška nabyla účinnosti dne 1. 1. 2010
- Realitní inzertce – Inzert expres reality, Real City, internet – www.reality.cz, www.nemovitosti.cz, www.pozemky.cz, www.jiho.moravskereality.cz, www.sreality.cz
- BRADÁČ A.: Oceňovací program nemovitostí ABN VERZE 2011 na CD-ROM. Akademické nakladatelství CERM Brno, 2011
- BRADÁČ A.: Ocenění nemovitostí cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. In: Soudní inženýrství 3-4/98

- Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998
- Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 2000

2/ Nález**2.1. Vlastnické a evidenční údaje**

List vl. č. :	1495	
Katastrální území :	ČERNÁ POLE	kód : 610771
Okres :	Brno – město	kód : CZ0642
Obec :	Brno	kód : 582786
Pozemky :	parc. č. 464/27 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 6 078 m ²
	parc. č. 464/40 – zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 1 916 m ²
	parc. č. 464/75 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 48 m ²
	parc. č. 464/76 – zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 105 m ²
	parc. č. 464/77 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 14 m ²
	parc. č. 464/78 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 28 m ²
	parc. č. 464/79 – zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 280 m ²
	parc. č. 464/80 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 31 m ²
	parc. č. 464/81 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 15 m ²
	parc. č. 464/82 – zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 99 m ²
	parc. č. 464/83 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 20 m ²
	parc. č. 464/84 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 608 m ²
	parc. č. 464/85 – zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 383 m ²
	parc. č. 464/86 – zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 19 m ²
	parc. č. 464/87 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 1 016 m ²
	parc. č. 464/117 – ostatní plocha (ostatní komunikace)	o výměře 916 m ²
	parc. č. 465/82 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 176 m ²
Budova :	Černá Pole, č. p. 1996, jiná stavba, na parcele 464/40, 464/76, 464/79, 464/82, 464/85, 464/86, 832/19, Ponava, LV 327, 832/21 Ponava, LV 327	
Vlastník :	B. LEASING spol. s r.o. (00532614) třída Generála Píky 1996/3, PSČ 613 00, Brno	

List vl. č. :	327	
Katastrální území :	PONAVA	kód : 611379
Okres :	Brno – město	kód : CZ0642
Obec :	Brno	kód : 582786
Pozemky :	parc. č. 832/13 – orná půda	o výměře 3 m ²
	parc. č. 832/19 – zastavěná plocha a nádvoří, stavba LV 1495, k.ú. Černá Pole	o výměře 15 m ²
	parc. č. 832/20 – ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 38 m ²
	parc. č. 832/21 – zastavěná plocha a nádvoří, stavba LV 1495, k.ú. Černá Pole	o výměře 31 m ²
	parc. č. 832/22 – orná půda	o výměře 19 m ²
Vlastník :	B. LEASING spol. s r.o. (00532614) třída Generála Píky 1996/3, PSČ 613 00, Brno	

2.2. Projektová dokumentace

Předložená projektová dokumentace k posuzované budově v hlavních rysech souhlasí se skutečným stavem.

2.3. Posuzované části :

- 2.3.1. – Pavilón „A“ – vstupní část
- 2.3.2. – Pavilón „B“ – administrativní část
- 2.3.3. – Pavilón „C“ – administrativní část
- 2.3.4. – Pavilón „D“ – administrativní část
- 2.3.5. – Pavilón „E“ – administrativní část
- 2.3.6. – Pavilón „F“ – administrativní část
- 2.3.7. – Inženýrské stavby
- 2.3.8. – Venkovní úpravy
- 2.3.9. – Pozemky zapsané na LV č. 1495 k.ú. Černá pole
- 2.3.10. – Pozemky zapsané na LV č. 327 k.ú. Ponava
- 2.3.11. – Okrasné rostliny

Podle vyhlášky č. 364/2010 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb. ze dne 3. 1. 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb., hlavy druhé, § 22 odstavce 1 se jedná o pronajatou stavbu. Z toho důvodu je budova s příslušenstvím oceněna kombinací nákladového a výnosového způsobu.

2.4. Popis jednotlivých částí a jejich výměry

Posuzovaný areál je situován v městské čtvrti Černá Pole, menší část pozemků v k.ú. Ponava. Příjezd k areálu je z Třídy Generála Píky vedoucí z Černých Polí do městské čtvrti Lesná. Příjezd je z této komunikace po místní podružné komunikaci. Posuzovaná nemovitost je napojena na veškeré dostupné inženýrské sítě. Areál sestává z komplexu vzájemně na sebe navazujících budov. Budovy jsou půdorysně řazeny tak, že vytváří v půdorysu dvě podélné křídla vzájemně spojená tak, že mezi těmito křídly je vytvořené atrium.

2.4.1. Ocenění nemovitosti podle hlavy I (nákladovým způsobem)

2.4.1.1. Pavilón „A“ – vstupní část (§ 3, příl. č. 2)

Jedná se o část s jedním nadzemním podlažím, která není podsklepena. Pavilón „A“ půdorysně spojuje administrativní pavilony část „B“ a část „E“.

Výčet místností :

I.nadzemní podlaží I.N.P.: zádveří, komunikační chodba, vrátnice, elektro rozvodna, spojovatelka.

Technický popis - viz stanovení koeficientu K_4

Výpočet zastavěné plochy podlaží a obestavěného prostoru stavby: (příl. č. 1)

	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
I.nadzemní podlaží I.N.P.	22,20	5,30	3,65	117,66	429,46
Vrchní stavba (I.N.P.) + zastřešení celkem				117,66	429,46

Obestavěný prostor stavby celkem	429,46
----------------------------------	---------------

Posouzení, zda se jedná o halu nebo budovu:

1) vnitřní prostor o velikosti minimálně 400 m³, žádný vnitřní prostor nemá minimální velikost 400 m³ $\Rightarrow$ jedná se o budovu

Stanovení základní ceny upravené budovy (ZCU):

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

* / Koeficient prodejnosti se pro výpočet ceny nákladovým způsobem nepoužije

a) ZC – základní cena stanovená podle příl. č. 2

Číslo SKP	Typ	Účel užití budovy	Kč/m ³ obestavěného prostoru
46.21.14.3.1	F	služby a administrativa	2 807,00

b) koeficient K_1 : koeficient přepočtu základní ceny podle konstrukce (příl. č. 4)

Číslo položky	Konstrukce	Koeficient K_1 pro budovy
7	kovová	<u>1,0320</u>

c) koeficient K_2 : koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu

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

kde: PZP průměrná zastavěná plocha (m²)

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{117,66} = \underline{0,9761}$$

d) koeficient K_3 : koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

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

kde: v průměrná výška podlaží (m)

$$v = 3,15 \text{ m}$$

$$K_3 = \frac{2,1000}{3,1500} + 0,3000 = \underline{0,9667}$$

e) koeficient K_4 : koeficient vybavení stavby (příl. č. 2 a příl. č. 15)

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

stanovení n (n = součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 15 tabulce č. 1, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením
S – standard, P – podstandard, N – nadstandard, C – chybějící

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Popis konstrukcí a vybavení skutečného stavu	Standard Podstandard Nadstandard Chybějící	Podíl (příl. 15)	%	Pod.č.	Koeficient	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy (patky) včetně izolace proti přirozené zemní vlhkosti	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	nosné svislé i vodorovné konstrukce z ocelových prvků - montované (systém TRUSTEEL), výplně ze zateplených boletických panelů, špatná tepelně izolační schopnost	P	0,17400	100	0,17400	0,46	0,08004
3	Stropy	společný se zastřešením, zateplený trapézový plech s nabetonovanou deskou a tepelnou izolací	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Zastřešení mimo krytinu	plochá jednoplášťová střecha	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	ze svařovaných asfaltových pásů	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
6	Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úpravy vnitřních povrchů	obvodové stěny - povrchová úprava je dána úpravou boletických panelů, příčky montované, některé příčky jsou omítnuty	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úpravy vnějších povrchů	montovaný obvodový plášť - boletické panely (průhledná a neprůhledná část), sokl - keramický obklad	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnitřní obklady keramické	nejsou	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000
10	Schody	ocelové konstrukce - povrch PVC	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	dřevěné plné, vnější z ocelových Jäkl profilů se zasklením včetně hliníkového obkladu	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
12	Vrata	nejsou (neuvažují se)	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	dřevěná zdvojená nebo ocelová zdvojená s hliníkovým obkladem	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Povrchy podlah	keramické dlažby, PVC	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
15	Vytápění	ústřední vytápění, plynová kotlina, ocelové radiátory	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200

16	Elektroinstalace	světelná, motorová	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	běžné napojení zařizovacích předmětů na kanalizační síť	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00200	100	0,00200	1,00	0,00200
21	Ohřev vody	z elektrických zásobníkových bojlerů	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
22	Vybavení kuchyní	není (neuvažuje se)	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hygienická vybavení včetně WC	v této části budovy není	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
24	Výtahy	není	C	0,01400	100	0,01400	0,00	0,00000
25	Ostatní	rozvod telefonu, požární hydranty	P	0,05900	100	0,05900	0,46	0,02714
26	Instalační prefabrikovaná jádra	nejsou (neuvažují se)	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,81218
Koeficient vybavení stavby			K ₄	-				<u>0,81218</u>

$$K_4 = 0,8122$$

f) koeficient K₅: polohový koeficient (příl. č. 14)

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K ₅
1	Brno	<u>1,2000</u>

g) koeficient K_i: koeficient změny cen staveb vztažený k cenové úrovni roku 1994 (příl. č. 38)

Kód standardní klasifikace produkce	Název položky	Koeficient K _i
46.21.14.3.1	služby a administrativa	<u>2,1350</u>

ZCU bez K_p:

$$ZCU = 2\,807,00 \times 1,0320 \times 0,9761 \times 0,9667 \times 0,8122 \times 1,2000 \times 2,1350 =$$

5.687,88 Kč/m³

Stáří budovy je 2011 – 1982 = 29 roků. Předpokládaná životnost takovéto stavby se udává 100 roků – v daném případě vzhledem k použitému konstrukčnímu systému je předpokládaná životnost stanovena na 80 roků. Hodnota opotřebení je vypočtena lineární metodou.

Roční procento opotřebení je: 100 : 80 = 1,25 %

Hodnota opotřebení je: 1,25 % x 29 roků = 36,25 %

2.4.1.2. Pavilon „B“ – administrativní část (§ 3, příl. č. 2)

Tato část půdorysně navazuje na kratší stranu pavilonu „A“. Pavilon „B“ má dvě podlaží nadzemní a není podsklepen. Dispoziční řešení je dáno nosným systémem – půdorysnou dispozici tvoří trojtrakt.

Výčet místností :

I.nadzemní podlaží I.N.P.: přístup je z pavilonu „A“ do chodby, která dělí půdorysnou dispozici na dvě části. Po stranách chodby jsou přístupné

jednotlivé kanceláře, po levé straně je sociální zařízení oddělené pro muže a pro ženy včetně úklidové komory, pohotovostní kuchyňky a šaten. Po pravé straně chodby na straně vstupu je kotelna (dvě kotlové jednotky). Z chodby vedou dvouramenné přímočaré schody do II.nadzemního podlaží.

II.nadzemní podlaží II.N.P.: schodiště vyústí do chodby, z ní je přístup do jednotlivých kanceláří a na sociální zařízení. Sociální zařízení je dispozičně shodné s dispoziicí v I.N.P.

Technický popis - viz stanovení koeficientu K_4

Výpočet zastavěné plochy podlaží a obestavěného prostoru stavby: (příl. č. 1)

	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
I.nadzemní podlaží I.N.P.	35,33	13,30	3,40	469,89	1 597,62
Vrchní stavba (I.N.P.) celkem				469,89	1 597,62

	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
II.nadzemní podlaží II.N.P.	35,33	13,30	3,55	469,89	1 668,11
Vrchní stavba (II.N.P.) + zastřešení celkem				469,89	1 668,11

Obestavěný prostor stavby celkem					3 265,73
----------------------------------	--	--	--	--	-----------------

Posouzení, zda se jedná o halu nebo budovu:

- 1) vnitřní prostor o velikosti minimálně 400 m³, žádný vnitřní prostor nemá minimální velikost 400 m³ ⇒ jedná se o budovu

Stanovení základní ceny upravené budovy (ZCU):

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

* / Koeficient prodejnosti se pro výpočet ceny nákladovým způsobem nepoužije

a) ZC – základní cena stanovená podle příl. č. 2

Číslo SKP	Typ	Účel užití budovy	Kč/m ³ obestavěného prostoru
46.21.14.3.1	F	služby a administrativa	2 807,00

b) koeficient K_1 : koeficient přepočtu základní ceny podle konstrukce (příl. č. 4)

Číslo položky	Konstrukce	Koeficient K_1 pro budovy
7	kovová	1,0320

c) koeficient K_2 : koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu

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

kde: PZP průměrná zastavěná plocha (m²)

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{469,89} = 0,9340$$

d) koeficient K_3 : koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

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

kde: v průměrná výška podlaží (m)

$$v = \frac{469,89 \times 3,30 + 469,89 \times 3,15}{469,89 + 469,89} = \frac{3030,7905}{939,7800} = 3,2250 \text{ m}$$

$$K_3 = \frac{2,1000}{3,2250} + 0,3000 = \underline{0,9512}$$

e) koeficient K_4 : koeficient vybavení stavby (příl. č. 2 a příl. č. 15)

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

stanovení n (n = součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 15 tabulce č. 1, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením
S – standard, P – podstandard, N – nadstandard, C – chybějící

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Popis konstrukcí a vybavení skutečného stavu	Standard Podstandard Nadstandard Chybějící	Podíl (příl. 15)	%	Pod.č.	Koeficient	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy (patky) včetně izolace proti přirozené zemní vlhkosti	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	nosné svislé i vodorovné konstrukce z ocelových prvků - montované (systém TRUSTEEL), výplně ze zateplených boletických panelů, špatná tepelně izolační schopnost	P	0,17400	100	0,17400	0,46	0,08004
3	Stropy	s rovnými podhledy, nad II.N.P. společný se zastřešením - OK + podhledy DUPRONIT	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Zastřešení mimo krytinu	plochá jednoplášťová střecha se zateplením	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	z pozinkovaného plechu	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
6	Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenné omítky na zděných příčkách, ostatní příčky dřevěná kostra opatřená obkladem z desek DUPRONIT	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úpravy vnějších povrchů	montovaný obvodový plášť - boletické panely se zateplením	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnitřní obklady keramické	keramické obklady sociálních zařízení	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
10	Schody	dvouramenné přímočaré, ocelová konstrukce, povrch PVC	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	dřevěné plné nebo z ocelových Jäkl profilů se zasklením včetně hliníkového obkladu	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
12	Vrata	nejsou (neuvažují se)	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000

13	Okna	dřevěná zdvojená nebo ocelová zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Povrchy podlah	keramické dlažby, PVC	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
15	Vytápění	ústřední vytápění, plynová kotelná, ocelové radiátory	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
16	Elektroinstalace	světelná, motorová	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	běžné napojení zařizovacích předmětů na kanalizační síť	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00200	100	0,00200	1,00	0,00200
21	Ohřev vody	z elektrických zásobníkových bojlerů	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
22	Vybavení kuchyní	varná jednotka, dřez - navíc - zohledněno v položce č. 25 - ostatní	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hygienická vybavení včetně WC	umývadla, splachovací WC, pisoáry, sprchový kout	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
24	Výtahy	není	C	0,01400	100	0,01400	0,00	0,00000
25	Ostatní	vestavěné skříně, rozvod telefonu, vybavení kuchyňky	S	0,05900	100	0,05900	1,00	0,05900
26	Instalační prefabrikovaná jádra	nejsou (neuvažují se)	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,89204
Koeficient vybavení stavby			K ₄	-				<u>0,89204</u>

K₄ = 0,8920f) koeficient K₅: polohový koeficient (příl. č. 14)

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K ₅
1	Brno	<u>1,2000</u>

g) koeficient K_i: koeficient změny cen staveb vztažený k cenové úrovni roku 1994 (příl. č. 38)

Kód standardní klasifikace produkce	Název položky	Koeficient K _i
46.21.14.3.1	služby a administrativa	<u>2,1350</u>

ZCU bez K_p:

$$ZCU = 2\,807,00 \times 1,0320 \times 0,9340 \times 0,9512 \times 0,8920 \times 1,2000 \times 2,1350 =$$

5.881,46 Kč/m³

Stáří budovy je 2011 – 1981 = 30 roků. Předpokládaná životnost takovéto stavby se udává 100 roků – v daném případě vzhledem k použitému konstrukčnímu systému je předpokládaná životnost stanovena na 80 roků. Hodnota opotřebení je vypočtena lineární metodou.

Roční procento opotřebení je: 100 : 80 = 1,25 %

Hodnota opotřebení je: 1,25 % x 30 roků = 37,50 %

2.4.1.3. Pavilon „C“ – administrativní část (§ 3, příl. č. 2)

Půdorysně navazuje na kratší stranu pavilonu „B“ a dále na kratší stranu objektu pavilonu „A“ - komunikačně jsou tyto objekty propojeny. Objekt má dvě podlaží nadzemní a není podsklepen. Konstrukční řešení je shodné s pavilonem „B“.

Výčet místností :

I.nadzemní podlaží I.N.P.: vstup je do chodby z pavilonu „A“, středem dispozice prochází chodba, po stranách chodby jsou přístupné kanceláře. V této části budovy není sociální zařízení a schodiště spojující II.N.P. - je umístěné v pavilonu „B“. Chodba dále pokračuje do objektu - pavilonu „D“. V části půdorysné dispozice je kotelná ústředního topení (tři plynové kotle).

II.nadzemní podlaží II.N.P.: přístup je po schodišti situovaném v pavilonu „B“ - dispozice je dána centrální chodbou, ze které jsou přístupné po stranách jednotlivé kanceláře.

Technický popis - viz stanovení koeficientu K_4

Výpočet zastavěné plochy podlaží a obestavěného prostoru stavby: (příl. č. 1)

	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
I.nadzemní podlaží I.N.P.	35,08	13,30	3,40	466,56	1 586,32
Vrchní stavba (I.N.P.) celkem				466,56	1 586,32

	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
II.nadzemní podlaží II.N.P.	35,08	13,30	3,55	466,56	1 656,30
Vrchní stavba (II.N.P.) + zastřešení celkem				466,56	1 656,30

Obestavěný prostor stavby celkem	3 242,62
----------------------------------	-----------------

Posouzení, zda se jedná o halu nebo budovu:

- 1) vnitřní prostor o velikosti minimálně 400 m³, žádný vnitřní prostor nemá minimální velikost 400 m³ ⇒ jedná se o budovu

Stanovení základní ceny upravené budovy (ZCU):

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

* / Koeficient prodejnosti se pro výpočet ceny nákladovým způsobem nepoužije

a) ZC – základní cena stanovená podle příl. č. 2

Číslo SKP	Typ	Účel užití budovy	Kč/m ³ obestavěného prostoru
46.21.14.3.1	F	služby a administrativní	2 807,00

b) koeficient K_1 : koeficient přepočtu základní ceny podle konstrukce (příl. č. 4)

Číslo položky	Konstrukce	Koeficient K_1 pro budovy
7	kovová	1,0320

c) koeficient K_2 : koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu

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

kde: PZP průměrná zastavěná plocha (m²)

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{466,56} = \underline{0,9341}$$

d) koeficient K_3 : koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

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

kde: v průměrná výška podlaží (m)

$$v = \frac{466,56 \times 3,30 + 466,56 \times 3,15}{466,56 + 466,56} = \frac{3009,3120}{933,1200} = 3,2250 \text{ m}$$

$$K_3 = \frac{2,1000}{3,2250} + 0,3000 = \underline{0,9512}$$

e) koeficient K_4 : koeficient vybavení stavby (příl. č. 2 a příl. č. 15)

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

stanovení n (n = součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 15 tabulce č. 1, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením
S – standard, P – podstandard, N – nadstandard, C – chybějící

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Popis konstrukcí a vybavení skutečného stavu	Standard Podstandard Nadstandard Chybějící	Podíl (příl. 15)	%	Pod.č.	Koeficient	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy (patky) včetně izolace proti přirozené zemní vlhkosti	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	nosné svislé i vodorovné konstrukce z ocelových prvků - montované (systém TRUSTEEL), výplně ze zateplených boletických panelů, špatná tepelně izolační schopnost	P	0,17400	100	0,17400	0,46	0,08004
3	Stropy	s rovnými podhledy, nad II.N.P. společný se zastřešením - OK + podhledy DUPRONIT	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Zastřešení mimo krytinu	plochá jednoplášťová střecha se zateplením	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	z pozinkovaného plechu	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenné omítky na zděných příčkách, ostatní příčky dřevěná kostra opatřená obkladem z desek DUPRONIT	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úpravy vnějších povrchů	montovaný obvodový plášť - boletické panely se zateplením	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnitřní obklady keramické	nejsou	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000

10	Schody	nejsou	C	0,02900	100	0,02900	0,00	0,00000
11	Dveře	dřevěné plné nebo z ocelových Jäkl profilů se zasklením včetně hliníkového obkladu	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
12	Vrata	nejsou (neuvažují se)	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	dřevěná zdvojená nebo ocelová zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Povrchy podlah	keramické dlažby, PVC	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
15	Vytápění	ústřední vytápění, plynová kotlina, ocelové radiátory	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
16	Elektroinstalace	světelná, motorová	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	běžné napojení zařizovacích předmětů na kanalizační síť	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00200	100	0,00200	1,00	0,00200
21	Ohřev vody	v sousední části	C	0,01700	100	0,01700	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	není (neuvažuje se)	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hygienická vybavení včetně WC	není	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
24	Výtahy	není	C	0,01400	100	0,01400	0,00	0,00000
25	Ostatní	rozvod telefonu	P	0,05900	100	0,05900	0,46	0,02714
26	Instalační prefabrikovaná jádra	nejsou (neuvažují se)	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,76618
Koeficient vybavení stavby			K ₄	-				0,76618

K₄ = 0,7662

f) koeficient K₅: polohový koeficient (příl. č. 14)

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K ₅
1	Brno	<u>1,2000</u>

g) koeficient K_i: koeficient změny cen staveb vztažený k cenové úrovni roku 1994 (příl. č. 38)

Kód standardní klasifikace produkce	Název položky	Koeficient K _i
46.21.14.3.1	služby a administrativa	<u>2,1350</u>

ZCU bez K_p:

$$ZCU = 2\,807,00 \times 1,0320 \times 0,9341 \times 0,9512 \times 0,7662 \times 1,2000 \times 2,1350 =$$

5.052,53 Kč/m³

Stáří budovy je 2011 – 1984 = 27 roků. Předpokládaná životnost takovéto stavby se udává 100 roků – v daném případě vzhledem k použitému konstrukčnímu systému je předpokládaná životnost stanovena na 80 roků. Hodnota opotřebení je vypočtena lineární metodou.

Roční procento opotřebení je: $100 : 80 = 1,25 \%$

Hodnota opotřebení je: $1,25 \% \times 27 \text{ roků} = 33,75 \%$

2.4.1.4. Pavilon „D“ – administrativní část (§ 3, příl. č. 2)

Objekt půdorysně navazuje na kratší stranu pavilonu „C“ a je s ním komunikačně propojen. Objekt má dvě podlaží nadzemní a není podsklepen. Konstrukční řešení je shodné s konstrukčním řešením ostatních částí.

Výčet místností :

I.nadzemní podlaží I.N.P.: přístup je chodbou z pavilonu „C“, tato chodba navazuje na chodbu situovanou uprostřed půdorysné dispozice a prochází celým objektem - v čele chodby jsou dveře umožňující přístup do venkovního prostoru. Po stranách chodby je přístup do jednotlivých kanceláří - dále z chodby vedou dvouramenné přímočaré schody do II.N.P., je zde úplné sociální zařízení obdobné jako v pavilonu „B“ (sestavá z WC včetně předsíně s umývadly oddělené pro muže a pro ženy, úklidová komora, šatna, kuchyňka).

II.nadzemní podlaží II.N.P.: schodiště vyúsťuje do chodby situované uprostřed půdorysné dispozice. Z chodby je přístup do jednotlivých kanceláří a na sociální zařízení - obdobné jako v I.N.P. V čele chodby je nouzový východ do volného prostoru - ocelové kruhové schodiště.

Technický popis - viz stanovení koeficientu K_4

Výpočet zastavěné plochy podlaží a obestavěného prostoru stavby: (příl. č. 1)

	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
I.nadzemní podlaží I.N.P.	35,45	13,43	3,40	476,09	1 618,72
Vrchní stavba (I.N.P.) celkem				476,09	1 618,72

	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
II.nadzemní podlaží II.N.P.	35,45	13,43	3,55	476,09	1 690,13
Vrchní stavba (II.N.P.) + zastřešení celkem				476,09	1 690,13

Obestavěný prostor stavby celkem	3 308,85
----------------------------------	-----------------

Posouzení, zda se jedná o halu nebo budovu:

- 1) vnitřní prostor o velikosti minimálně 400 m³, žádný vnitřní prostor nemá minimální velikost 400 m³ ⇒ jedná se o budovu

Stanovení základní ceny upravené budovy (ZCU):

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

* / Koeficient prodejnosti se pro výpočet ceny nákladovým způsobem nepoužije

a) ZC – základní cena stanovená podle příl. č. 2

Číslo SKP	Typ	Účel užití budovy	Kč/m ³ obestavěného prostoru
46.21.14.3.1	F	služby a administrativa	2 807,00

b) koeficient K_1 : koeficient přepočtu základní ceny podle konstrukce (příl. č. 4)

Číslo položky	Konstrukce	Koeficient K_1 pro budovy
7	kovová	1,0320

c) koeficient K_2 : koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu

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

kde: PZP průměrná zastavěná plocha (m^2)

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{476,09} = \underline{0,9339}$$

d) koeficient K_3 : koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

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

kde: v průměrná výška podlaží (m)

$$v = \frac{476,09 \times 3,30 + 476,09 \times 3,15}{476,09 + 476,09} = \frac{3070,7805}{952,1800} = 3,2250 \text{ m}$$

$$K_3 = \frac{2,1000}{3,2250} + 0,3000 = \underline{0,9512}$$

e) koeficient K_4 : koeficient vybavení stavby (příl. č. 2 a příl. č. 15)

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

stanovení n (n = součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 15 tabulce č. 1, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením
S – standard, P – podstandard, N – nadstandard, C – chybějící

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Popis konstrukcí a vybavení skutečného stavu	Standard Podstandard Nadstandard Chybějící	Podíl (příl. 15)	%	Pod.č.	Koeficient	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy (patky) včetně izolace proti přirozené zemní vlhkosti	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	nosné svislé i vodorovné konstrukce z ocelových prvků - montované (systém TRUSTEEL), výplně ze zateplených boletických panelů, špatná tepelně izolační schopnost	P	0,17400	100	0,17400	0,46	0,08004
3	Stropy	s rovnými podhledy, nad II.N.P. společný se zastřešením - OK + podhledy DUPRONIT	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Zastřešení mimo krytinu	plochá jednoplášťová střecha se zateplením	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	z pozinkovaného plechu	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
6	Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600

7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenné omítky na zděných příčkách, ostatní příčky dřevěná kostra opatřená obkladem z desek DUPRONIT	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úpravy vnějších povrchů	montovaný obvodový plášť - boletické panely se zateplením	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnitřní obklady keramické	keramické obklady sociálních zařízení	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
10	Schody	dvouramenné přímočaré, ocelová konstrukce, povrch PVC	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	dřevěné plné nebo z ocelových Jäkl profilů se zasklením včetně hliníkového obkladu	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
12	Vrata	nejdou (neuvažují se)	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	dřevěná zdvojená nebo ocelová zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Povrchy podlah	keramické dlažby, PVC	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
15	Vytápění	ústřední vytápění, plynová kotelná, ocelové radiátory	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
16	Elektroinstalace	světelná, motorová	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	běžné napojení zařizovacích předmětů na kanalizační síť	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00200	100	0,00200	1,00	0,00200
21	Ohřev vody	z elektrických zásobníkových bojlerů	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
22	Vybavení kuchyní	varná jednotka, dřez - navíc - zohledněno v položce č. 25 - ostatní	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hygienická vybavení včetně WC	umývadla, splachovací WC, pisoáry, sprchový kout	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
24	Výtahy	není	C	0,01400	100	0,01400	0,00	0,00000
25	Ostatní	vestavěné skříně, rozvod telefonu, vybavení kuchyňky	S	0,05900	100	0,05900	1,00	0,05900
26	Instalační prefabrikovaná jádra	nejdou (neuvažují se)	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejdou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,89204
Koeficient vybavení stavby			K ₄	-				<u>0,89204</u>

K₄ = 0,8920f) koeficient K₅: polohový koeficient (příl. č. 14)

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K ₅
1	Brno	<u>1,2000</u>

g) koeficient K_i : koeficient změny cen staveb vztažený k cenové úrovni roku 1994 (příl. č. 38)

Kód standardní klasifikace produkce	Název položky	Koeficient K_i
46.21.14.3.1	služby a administrativa	2,1350

ZCU bez K_p :

$$ZCU = 2\,807,00 \times 1,0320 \times 0,9339 \times 0,9512 \times 0,8920 \times 1,2000 \times 2,1350 =$$

5.880,83 Kč/m³

Stáří budovy je 2011 – 1984 = 27 roků. Předpokládaná životnost takovéto stavby se udává 100 roků – v daném případě vzhledem k použitému konstrukčnímu systému je předpokládaná životnost stanovena na 80 roků. Hodnota opotřebení je vypočtena lineární metodou.

Roční procento opotřebení je: $100 : 80 = 1,25 \%$

Hodnota opotřebení je: $1,25 \% \times 27 \text{ roků} = 33,75 \%$

2.4.1.5. Pavilon „E“ – administrativní část (§ 3, příl. č. 2)

Pavilon „E“ půdorysně navazuje na levou kratší stranu pavilonu „A“. Objekt má tři podlaží nadzemní a není podsklepen. Konstrukční řešení je shodné s konstrukčním řešením ostatních částí.

Výčet místností :

I.nadzemní podlaží I.N.P.: vstupní chodba pavilonu „A“ navazuje na komunikační chodbu pavilonu „E“ - dispozičně je situována uprostřed půdorysné dispozice. Další vstup je přímo z veřejného prostranství do chodby přes zádveří - zde byla v objektu vybudována prodejna. Z chodby je přístup do jednotlivých kanceláří, dále je zde telefonní ústředna, akumulátorovna. Z chodby je přístupné dvou-ramenné přímočaré schodiště spojující jednotlivá podlaží. Vedle schodiště je umístěné sociální zařízení sestávající z WC včetně předsíně s umývadly, šatnou, sprchovým koutem a pohotovostní kuchyňkou.

II.nadzemní podlaží II.N.P.: schodiště vyúsťuje do chodby, ze které je přístup do jednotlivých kanceláří a na sociální zařízení. Dispoziční řešení je v podstatě shodné s dispozicí v I.N.P. - jen velikost kanceláří je odlišná.

III.nadzemní podlaží III.N.P.: schodiště vyúsťuje opět do chodby - dispoziční řešení podlaží je shodné s dispozicí II.N.P.

Technický popis - viz stanovení koeficientu K_4

Výpočet zastavěné plochy podlaží a obestavěného prostoru stavby: (příl. č. 1)

	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
I.nadzemní podlaží I.N.P.	19,68	13,20	3,40	259,78	883,24
Vrchní stavba (I.N.P.) celkem				259,78	883,24

	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
II.nadzemní podlaží II.N.P.	19,68	13,20	3,30	259,78	857,26
Vrchní stavba (II.N.P.) celkem				259,78	857,26

	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
III.nadzemní podlaží III.N.P.	19,68	13,20	3,55	259,78	922,20
Vrchní stavba (III.N.P.) + zastřešení celkem				259,78	922,20

Obestavěný prostor stavby celkem	2 662,70
----------------------------------	-----------------

Posouzení, zda se jedná o halu nebo budovu:

- 1) vnitřní prostor o velikosti minimálně 400 m³, žádný vnitřní prostor nemá minimální velikost 400 m³ ⇒ jedná se o budovu

Stanovení základní ceny upravené budovy (ZCU):

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

* / Koeficient prodejnosti se pro výpočet ceny nákladovým způsobem nepoužije

a) ZC – základní cena stanovená podle příl. č. 2

Číslo SKP	Typ	Účel užití budovy	Kč/m ³ obestavěného prostoru
46.21.14.3.1	F	služby a administrativa	2 807,00

b) koeficient K₁: koeficient přepočtu základní ceny podle konstrukce (příl. č. 4)

Číslo položky	Konstrukce	Koeficient K ₁ pro budovy
7	kovová	<u>1,0320</u>

c) koeficient K₂: koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu

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

kde: PZP průměrná zastavěná plocha (m²)

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{259,78} = \underline{0,9454}$$

d) koeficient K₃: koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

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

kde: v průměrná výška podlaží (m)

$$v = \frac{259,78 \times 3,30 + 259,78 \times 3,30 + 259,78 \times 3,15}{259,78 \times 3} = \frac{2532,8550}{779,3400} = 3,2500 \text{ m}$$

$$K_3 = \frac{2,1000}{3,2500} + 0,3000 = \underline{0,9462}$$

e) koeficient K₄: koeficient vybavení stavby (příl. č. 2 a příl. č. 15)

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

stanovení n (n = součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 15 tabulce č. 1, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením
S – standard, P – podstandard, N – nadstandard, C – chybějící

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Popis konstrukcí a vybavení skutečného stavu	Standard Podstandard Nadstandard Chybějící	Podíl (příl. 15)	%	Pod.č.	Koeficient	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy (patky) včetně izolace proti přirozené zemní vlhkosti	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200

2	Svislé konstrukce	nosné svislé i vodorovné konstrukce z ocelových prvků - montované (systém TRUSTEEL), výplně ze zateplených boletických panelů, špatná tepelně izolační schopnost	P	0,17400	100	0,17400	0,46	0,08004
3	Stropy	s rovnými podhledy, nad II.N.P. společný se zastřešením - OK + podhledy DUPRONIT	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Zastřešení mimo krytinu	plochá jednoplášťová střecha se zateplením	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	z pozinkovaného plechu	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
6	Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenné omítky na zděných příčkách, ostatní příčky dřevěná kostra opatřená obkladem z desek DUPRONIT	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úpravy vnějších povrchů	montovaný obvodový plášť - boletické panely se zateplením	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnitřní obklady keramické	keramické obklady sociálních zařízení	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
10	Schody	dvouramenné přímočaré, ocelová konstrukce, povrch PVC	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	dřevěné plné nebo z ocelových Jäkl profilů se zasklením včetně hliníkového obkladu	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
12	Vrata	nejsou (neuvažují se)	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	dřevěná zdvojená nebo ocelová zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Povrchy podlah	keramické dlažby, PVC	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
15	Vytápění	ústřední vytápění, plynová kotelná, ocelové radiátory	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
16	Elektroinstalace	světelná, motorová	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	běžné napojení zařizovacích předmětů na kanalizační síť	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00200	100	0,00200	1,00	0,00200
21	Ohřev vody	z elektrických zásobníkových bojlerů	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
22	Vybavení kuchyní	varná jednotka, dřez - navíc - zohledněno v položce č. 25 - ostatní	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000

23	Vnitřní hygienická vybavení včetně WC	umývadla, splachovací WC, pisoáry, sprchový kout	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
24	Výtahy	není	C	0,01400	100	0,01400	0,00	0,00000
25	Ostatní	vestavěné skříně, rozvod telefonu, vybavení kuchyňky	S	0,05900	100	0,05900	1,00	0,05900
26	Instalační prefabrikovaná jádra	nejsou (neuvažují se)	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,89204
Koeficient vybavení stavby			K ₄	-				0,89204

$$K_4 = 0,8920$$

f) koeficient K₅: polohový koeficient (příl. č. 14)

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K ₅
1	Brno	1,2000

g) koeficient K_i: koeficient změny cen staveb vztažený k cenové úrovni roku 1994 (příl. č. 38)

Kód standardní klasifikace produkce	Název položky	Koeficient K _i
46.21.14.3.1	služby a administrativa	2,1350

ZCU bez K_p:

$$ZCU = 2\,807,00 \times 1,0320 \times 0,9454 \times 0,9462 \times 0,8920 \times 1,2000 \times 2,1350 =$$

5.921,95 Kč/m³

Stáří budovy je 2011 – 1987 = 24 roků. Předpokládaná životnost takovéto stavby se udává 100 roků – v daném případě vzhledem k použitému konstrukčnímu systému je předpokládaná životnost stanovena na 80 roků. Hodnota opotřebení je vypočtena lineární metodou.

Roční procento opotřebení je: $100 : 80 = 1,25 \%$

Hodnota opotřebení je: $1,25 \% \times 24 \text{ roků} = 30,00 \%$

2.4.1.6. Pavilon „F“ – administrativní část (§ 3, příl. č. 2)

Objekt půdorysně navazuje na kratší stranu pavilonu „E“. Objekt má tři podlaží nadzemní a půdorysná dispozice I.nadzemního podlaží je podsklepena. Nadzemní podlaží jsou provedeny shodně s ostatními objekty. I.podzemní podlaží je provedeno tradičním zděným způsobem.

Výčet místností :

I.podzemní podlaží I.P.P.: přístup je z veřejného prostranství po vnějších schodech a dále po stejných schodech z atria. Osvětlení I.P.P. na stranu atria je okny vedoucími do anglického dvorku. Další přístup je po kruhovém schodišti z I.N.P. V I.P.P. je kotelná ústředního topení (tři kotlové plynové jednotky).

I.nadzemní podlaží I.N.P.: centrální chodba navazuje na chodbu z pavilonu „E“. Na straně veřejného prostranství je zřízená rampa. Z chodby jsou přístupné prostory, které byly projektovány pro účely planografie.

II.nadzemní podlaží II.N.P.: přístup je z chodby pavilonu „E“. Z chodby je přístup do jednotlivých kanceláří.

III.nadzemní podlaží III.N.P.: dispozice tohoto podlaží je shodná s dispozicí II.N.P.

Technický popis - viz stanovení koeficientu K_4

Výpočet zastavěné plochy podlaží a obestavěného prostoru stavby: (příl. č. 1)

	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
I.podzemní podlaží I.P.P.	20,61	13,20	3,50	272,05	952,18
Spodní stavba (I.P.P.) celkem				272,05	952,18

	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
I.nadzemní podlaží I.N.P.	19,50	13,20	3,30	257,40	849,42
Vrchní stavba (I.N.P.) celkem				257,40	849,42

	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
II.nadzemní podlaží II.N.P.	19,50	13,20	3,30	257,40	849,42
Vrchní stavba (II.N.P.) celkem				257,40	849,42

	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
III.nadzemní podlaží III.N.P.	19,50	13,20	3,55	257,40	913,77
Vrchní stavba (III.N.P.) + zastřešení celkem				257,40	913,77

Obestavěný prostor stavby celkem	3 564,79
----------------------------------	-----------------

Posouzení, zda se jedná o halu nebo budovu:

- 1) vnitřní prostor o velikosti minimálně 400 m³, žádný vnitřní prostor nemá minimální velikost 400 m³ ⇒ jedná se o budovu

Stanovení základní ceny upravené budovy (ZCU):

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

* / Koeficient prodejnosti se pro výpočet ceny nákladovým způsobem nepoužije

a) ZC – základní cena stanovená podle příl. č. 2

Číslo SKP	Typ	Účel užití budovy	Kč/m ³ obestavěného prostoru
46.21.14.3.1	F	služby a administrativa	2 807,00

b) koeficient K_1 : koeficient přepočtu základní ceny podle konstrukce (příl. č. 4)

Číslo položky	Konstrukce	Koeficient K_1 pro budovy
7	kovová	<u>1,0320</u>

c) koeficient K_2 : koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu

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

kde: PZP průměrná zastavěná plocha (m²)

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{(272,05 + 257,40 \times 3) : 4} = 0,92 + \frac{6,60}{261,0625} = \underline{0,9453}$$

d) koeficient K_3 : koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

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

kde: v průměrná výška podlaží (m)

$$v = \frac{272,05 \times 3,40 + 257,40 \times 3,30 \times 2 + 257,40 \times 3,15}{272,05 + 257,40 \times 3} = \frac{3434,6200}{1044,2500} = 3,2891\text{m}$$

$$K_3 = \frac{2,1000}{3,2891} + 0,3000 = \underline{0,9385}$$

e) koeficient K_4 : koeficient vybavení stavby (příl. č. 2 a příl. č. 15)

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

stanovení n (n = součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 15 tabulce č. 1, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením
S – standard, P – podstandard, N – nadstandard, C – chybějící

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Popis konstrukcí a vybavení skutečného stavu	Standard Podstandard Nadstandard Chybějící	Podíl (příl. 15)	%	Pod.č.	Koeficient	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy (patky) včetně izolace proti přirozené zemní vlhkosti	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	nosné svislé i vodorovné konstrukce z ocelových prvků - montované (systém TRUSTEEL), výplně ze zateplených boletických panelů, špatná tepelně izolační schopnost	P	0,17400	100	0,17400	0,46	0,08004
3	Stropy	s rovnými podhledy, nad I.P.P. z betonových prefa desek, nad III.N.P. společný se zastřešením - OK + podhledy DUPRONIT	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Zastřešení mimo krytinu	plochá jednoplášťová střecha se zateplením	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	z pozinkovaného plechu	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenné omítky na zděných konstrukcích, ostatní příčky dřevěná kostra opatřená obkladem z desek DUPRONIT	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úpravy vnějších povrchů	montovaný obvodový plášť - boletické panely se zateplením	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnitřní obklady keramické	nejsou	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000

10	Schody	z I.P.P. do I.N.P. ocelové točité schodiště a vnější jednoramenné, do nadzemních podlaží není schodiště	P	0,02900	100	0,02900	0,46	0,01334
11	Dveře	dřevěné plné nebo z ocelových Jäkl profilů se zasklením včetně hliníkového obkladu	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
12	Vrata	nejsou (neuvažují se)	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	dřevěná zdvojená nebo ocelová zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Povrchy podlah	keramické dlažby, PVC	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
15	Vytápění	ústřední vytápění, plynová kotelna, ocelové radiátory	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
16	Elektroinstalace	světelná, motorová	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	jen napojení podlahy I.P.P. na kanalizaci	P	0,03100	100	0,03100	0,46	0,01426
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00200	100	0,00200	1,00	0,00200
21	Ohřev vody	centrální příprava	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
22	Vybavení kuchyní	není (neuvažuje se)	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hygienická vybavení včetně WC	v části "F" není	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
24	Výtahy	není	C	0,01400	100	0,01400	0,00	0,00000
25	Ostatní	rozvody telefonu	P	0,05900	100	0,05900	0,46	0,02714
26	Instalační prefabrikovaná jádra	nejsou (neuvažují se)	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,77978
Koeficient vybavení stavby			K ₄	-				0,77978

K₄ = 0,7798f) koeficient K₅: polohový koeficient (příl. č. 14)

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K ₅
1	Brno	1,2000

g) koeficient K_i: koeficient změny cen staveb vztažený k cenové úrovni roku 1994 (příl. č. 38)

Kód standardní klasifikace produkce	Název položky	Koeficient K _i
46.21.14.3.1	služby a administrativa	2,1350

ZCU bez K_p:

$$ZCU = 2\,807,00 \times 1,0320 \times 0,9453 \times 0,9385 \times 0,7798 \times 1,2000 \times 2,1350 =$$

5.134,38 Kč/m³

Stáří budovy je 2011 – 1987 = 24 roků. Předpokládaná životnost takovéto stavby se udává 100 roků – v daném případě vzhledem k použitému konstrukčnímu systému je předpokládaná životnost stanovena na 80 roků. Hodnota opotřebení je vypočtena lineární metodou.

Roční procento opotřebení je: $100 : 80 = 1,25 \%$ Hodnota opotřebení je: $1,25 \% \times 24 \text{ roků} = 30,00 \%$

2.4.1.7. Inženýrské stavby (§ 4, příl. č. 5)

Poznámka: Koeficient prodejnosti se pro výpočet ceny nákladovým způsobem nepoužije

5. Komunikace pozemní	SKP 46.23.11.4	
5.2	plocha parkoviště – zámková dlažba o ploše $6,00 \times 100,00 + 48,00 \times 5,00 + 26,00 \times 24,00 + 34,00 \times 15,00 + 13,00 \times 57,00 =$ základní cena za 1 m ² je převzata ve výši	 2 715,00 m ²
	K ₅ – polohový koeficient (příl. č. 14)	 875,00 Kč
	K _i – koeficient změny cen staveb (příl. č. 38)	 K ₅ = 1,2000
		 K _i = 2,2840
	základní cena upravená bez K _p : $875,00 \text{ Kč} \times 1,2000 \times 2,2840 =$	 2 398,20 Kč/m ²
	stáří je 2011 – 1994 = 17 roků, předpokládaná životnost je 50 roků, roční procento opotřebení je: $100 : 50 = 2,00 \%$ hodnota opotřebení je: $17 \text{ roků} \times 2,00 \% = 34,00 \%$	

2.4.1.8. Venkovní úpravy (§ 10, příl. č. 11)

Poznámka: Koeficient prodejnosti se pro výpočet ceny nákladovým způsobem nepoužije

1. Vodovody	SKP 46.21.41.1	
1.1.3	vodovodní přípojka na veřejný vodovodní řad (DN 50 mm) v délce	 36,00 m
	základní cena za 1 m je převzata ve výši	 420,00 Kč
	K ₅ – polohový koeficient (příl. č. 14)	 K ₅ = 1,2000
	K _i – koeficient změny cen staveb (příl. č. 38)	 K _i = 2,3220
	základní cena upravená bez K _p : $420,00 \text{ Kč} \times 1,2000 \times 2,3220 =$	 1 170,29 Kč/m
	stáří je 2011 – 1982 = 29 roků, předpokládaná životnost je 50 roků, roční procento opotřebení je: $100 : 50 = 2,00 \%$ hodnota opotřebení je: $29 \text{ roků} \times 2,00 \% = 58,00 \%$	
1. Vodovody	SKP 46.21.41.1	
1.2	vodoměrná betonová šachta o obestavěném prostoru	 6,70 m ³
	základní cena za 1 m ³ OP je převzata ve výši	 3 500,00 Kč
	K ₅ – polohový koeficient (příl. č. 14)	 K ₅ = 1,2000
	K _i – koeficient změny cen staveb (příl. č. 38)	 K _i = 2,3220
	základní cena upravená bez K _p : $3 500,00 \text{ Kč} \times 1,2000 \times 2,3220 =$	 9 752,40 Kč/m ³ OP
	stáří je 2011 – 1982 = 29 roků, předpokládaná životnost je 50 roků, roční procento opotřebení je: $100 : 50 = 2,00 \%$ hodnota opotřebení je: $29 \text{ roků} \times 2,00 \% = 58,00 \%$	
2. Kanalizace	SKP 46.21.41.4	
2.1.3	kanalizační přípojka na veřejnou kanalizační síť včetně odvodnění zpevněných ploch (předpoklad kameninové potrubí o DN 250 mm) v celkové délce cca	 250,00 m

základní cena za 1 m je převzata ve výši	 1 810,00 Kč
K_5 – polohový koeficient (příl. č. 14)	 $K_5 = 1,2000$
K_i – koeficient změny cen staveb (příl. č. 38)	 $K_i = 2,3240$
základní cena upravená bez K_p : $1\,810,00\text{ Kč} \times 1,2000 \times 2,3240 =$	 5 047,73 Kč/m
stáří je 2011 – 1982 = 29 roků, předpokládaná životnost je 80 roků, roční procento opotřebení je: $100 : 80 = 1,25\%$ hodnota opotřebení je: $29\text{ roků} \times 1,25\% = 36,25\%$	

3. Elektrická síť	SKP 46.21.43.9
3.1	elektrická přípojka třífázová (o příkonu 220/380 V) – ve správě provozovatele

4. Plynovody	SKP 46.21.42.3
4.1	plynovodní přípojka v délce
	 35,00 m
	základní cena za 1 m je převzata ve výši
	 305,00 Kč
	K_5 – polohový koeficient (příl. č. 14)
	 $K_5 = 1,2000$

K_i – koeficient změny cen staveb (příl. č. 38)	 $K_i = 2,3040$
základní cena upravená bez K_p : $305,00\text{ Kč} \times 1,2000 \times 2,3040 =$	 843,26 Kč/m
stáří je 2011 – 1982 = 29 roků, předpokládaná životnost je 50 roků, roční procento opotřebení je: $100 : 50 = 2,00\%$ hodnota opotřebení je: $29\text{ roků} \times 2,00\% = 58,00\%$	

12. Schody venkovní	SKP 46.21.64.5
12.5	vnější betonové schody v celkové délce
	 61,50 m
	základní cena za 1 m je převzata ve výši
	 295,00 Kč
	K_5 – polohový koeficient (příl. č. 14)
	 $K_5 = 1,2000$
	K_i – koeficient změny cen staveb (příl. č. 38)
	 $K_i = 2,3510$
	základní cena upravená bez K_p : $295,00\text{ Kč} \times 1,2000 \times 2,3510 =$
	 832,25 Kč/m
	stáří je 2011 – 1982 = 29 roků, předpokládaná životnost je 50 roků, roční procento opotřebení je: $100 : 50 = 2,00\%$ hodnota opotřebení je: $29\text{ roků} \times 2,00\% = 58,00\%$

2.4.1.9. Pozemky zapsané na LV č. 1495 k.ú. Černá Pole (§ 10 zákona č. 151/1997 Sb., § 27 vyhlášky)

Jsou podle výpisu z katastru nemovitostí vedeny takto:

parc. č. 464/27 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 6 078 m ²
parc. č. 464/40 – zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 1 916 m ²
parc. č. 464/75 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 48 m ²
parc. č. 464/76 – zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 105 m ²
parc. č. 464/77 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 14 m ²
parc. č. 464/78 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 28 m ²
parc. č. 464/79 – zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 280 m ²
parc. č. 464/80 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 31 m ²
parc. č. 464/81 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 15 m ²
parc. č. 464/82 – zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 99 m ²

parc. č. 464/83 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 20 m ²
parc. č. 464/84 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 608 m ²
parc. č. 464/85 – zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 383 m ²
parc. č. 464/86 – zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 19 m ²
parc. č. 464/87 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 1 016 m ²
parc. č. 464/117 – ostatní plocha (ostatní komunikace)	o výměře 916 m ²
parc. č. 465/82 – ostatní plocha (jiná plocha)	o výměře 176 m ²

Cena za m² výše uvedených pozemků je stanovena podle cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna, tj. vyhlášky č. 22/2009 platné od 1. 1. 2010.

Podle této cenové mapy jsou výše uvedené pozemky zařazeny do pásma 2970 – toto označuje cenu v Kč/m² pozemku.

Cena za m² výše uvedených pozemků tedy je **2 970,00 Kč**

2.4.1.10. Pozemky zapsané na LV č. 327 k.ú. Ponava

(§ 10 a § 11 zákona č. 151/1997 Sb., § 27 a § 29 vyhlášky)

Jsou podle výpisu z katastru nemovitostí vedeny takto:

parc. č. 832/13 – orná půda	o výměře 3 m ²
parc. č. 832/19 – zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 15 m ²
parc. č. 832/20 – ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 38 m ²
parc. č. 832/21 – zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 31 m ²
parc. č. 832/22 – orná půda	o výměře 19 m ²

Cena za m² pozemků parc. č. 832/19, parc. č. 832/20, parc. č. 832/21 a parc. č. 832/22 je stanovena podle cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna, tj. vyhlášky č. 22/2009 platné od 1. 1. 2010.

Podle této cenové mapy jsou výše uvedené pozemky zařazeny do pásma 2970 – toto označuje cenu v Kč/m² pozemku.

Cena za m² výše uvedených pozemků tedy je **2 970,00 Kč**

Pozemek parc. č. 832/13 je v cenové mapě stavebních pozemků v oblasti, kde není vyznačena cena. Podle územního plánu města Brna není pozemek umístěn v oblasti určené k zástavbě.

Pozemek je oceněn podle § 29, odst. 1, 2 a příl. č. 22 výše cit. vyhl. a jeho cena je zjištěna podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Základní cena 1 m² zemědělského pozemku je upravena přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23:

Číslo položky	Důvod úpravy základní ceny zemědělského pozemku	srážka v %	přírážka v %
1.2.1	pozemek v katastrálním území obce s počtem obyvatel nad 250 tis. – území obce	-	320,00 %
CELKEM		-	320,00 %
CELKEM přírážky a srážky		+ 320,00 %	

Označení pozemku	Výměra pozemku v m ²	kód BPEJ	Základní cena za 1 m ² pozemku	Cena za 1 m ² s přírážkou 320,0 % E = D x 4,20
A.	B.	C.	D.	E.
parc. č. 832/13	3,0 m ²	2 08 10	10,27	43,13

Koeficient prodejnosti K_p – (příl. č. 39) – vysvětlivka 14 (pozemek oceněný podle § 29) – K_p = 1,0000

2.4.1.11. Okrasné rostliny (§ 41, příl. č. 37)

Na pozemcích je několik okrasných rostlin. Jejich specifikace je uvedena v části 3 znaleckého posudku. Základní cena okrasných rostlin je upravena přírážkami a srážkami podle přílohy č. 37, dále se vynásobí koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_Z z přílohy č. 37 (tabulky č. 30) a K_p z přílohy č. 39.

a) koeficient K_5 : polohový koeficient (příl. č. 14)

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K_5
1	Brno	<u>1,2000</u>

b) koeficient K_Z : koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně (příl. č. 37, tabulka č. 30)

Číslo položky	Charakteristika typu zeleně	Hodnota K_Z
4	zeleň u administrativních budov	<u>1,0000</u>

c) koeficient K_p : koeficient prodejnosti (příl. č. 39)

Obec (počet obyvatel)	Stavby	Koeficient K_p
Brno 2 – oblast č. 2 – k.ú. Černá Pole	příloha č. 39, poznámka 15	<u>1,0000</u>

3/ Posudek

Ocenění předmětných nemovitostí je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb. a zákona č. 296/2007 Sb. a podle vyhlášky č. 364/2010 Sb. ze dne 6. 12. 2010 (účinná od 1. 1. 2011), kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb. ze dne 3. 1. 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

3.1. Stanovení hodnoty budovy č. p. 1996 včetně příslušenství NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM – bez koeficientu prodejnosti K_p (hlava I, § 3)

Označení objektu	Výměra v m ²	Základní upravená cena ZCU v Kč	Opotřebení v %	Zjištěná cena plná v Kč	Snížení ceny o opotřebení v Kč	Zjištěná cena ke dni odhadu v Kč
3.1. Budova č. p. 1996 (bez K_p)						
-pavilon "A"	429,46	5 687,88	36,25	2 442 716,94	885 484,89	1 557 232,05
-pavilon "B"	3 265,73	5 881,46	37,50	19 207 260,37	7 202 722,64	12 004 537,73
-pavilon "C"	3 242,62	5 052,53	33,75	16 383 434,83	5 529 409,25	10 854 025,57
-pavilon "D"	3 308,85	5 880,83	33,75	19 458 784,35	6 567 339,72	12 891 444,63
-pavilon "E"	2 662,70	5 921,95	30,00	15 768 376,27	4 730 512,88	11 037 863,39
-pavilon "F"	3 564,79	5 134,38	30,00	18 302 986,48	5 490 895,94	12 812 090,54
mezisoučet				91 563 559,23	30 406 365,32	61 157 193,91
- cena ke dni odhadu bez K_p						<u>61 157 190,00</u>

Druh inženýrské stavby	Výměra v m, m ² , m ³ , ks	Základní upravená cena ZCU v Kč	Opotřebení v %	Zjištěná cena plná v Kč	Snížení ceny o opotřebení v Kč	Zjištěná cena ke dni odhadu v Kč
------------------------	--	---------------------------------	----------------	-------------------------	--------------------------------	----------------------------------

3.2. Inženýrské stavby

4.2 parkoviště	2 715,00	2 398,20	34,00	6 511 113,00	2 213 778,42	4 297 334,58
mezisoučet				6 511 113,00	2 213 778,42	4 297 334,58
- cena ke dni odhadu bez Kp						4 297 330,00

Druh venkovní úpravy	Výměra v m, m ² , m ³ , ks	Základní upravená cena ZCU v Kč	Opotřebení v %	Zjištěná cena plná v Kč	Snížení ceny o opotřebení v Kč	Zjištěná cena ke dni odhadu v Kč
----------------------	--	---------------------------------	----------------	-------------------------	--------------------------------	----------------------------------

3.3. Venkovní úpravy

1.1.3 vodovodní přípojka	36,00	1 170,29	58,00	42 130,44	24 435,66	17 694,78
1.2 vodoměrná šachta	6,70	9 752,40	58,00	65 341,08	37 897,83	27 443,25
2.1.3 kanalizační síť	250,00	5 047,73	36,25	1 261 932,50	457 450,53	804 481,97
4.1 plynovodní přípojka	35,00	843,26	58,00	29 514,10	17 118,18	12 395,92
12.5 vnější schody	61,50	832,25	58,00	51 183,38	29 686,36	21 497,02
mezisoučet				1 450 101,50	566 588,56	883 512,94
- cena ke dni odhadu bez Kp						883 510,00

4.1. REKAPITULACE – zjištěná cena bez koeficientu Kp	99 524 773,73	33 186 732,30	66 338 041,43
			66 338 040,00

Zjištěná cena nemovitostí zapsaných na LV č. 1495 – budova č. p. 1996 na pozemcích parc. č. 464/40, parc. č. 464/76, parc. č. 464/79, parc. č. 464/82, parc. č. 464/85, parc. č. 464/86, parc. č. 832/19 Ponava, parc. č. 832/21 Ponava (bez pozemků) v katastrálním území ČERNÁ POLE, třída Generála Píky or. č. 3, obec Brno, okres Brno – město, vypočtená nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti Kp ke dni odhadu (tj. k datu 6. 6. 2011) činí:

66 338 040,00 Kč

Slovy: šedesátšestmilionůtřistatřicetosmtisícčtyřicet korun českých

Stanovení ceny pozemků zapsaných na LV č. 1495 v k.ú. Černá Pole a dále pozemků zapsaných na LV č. 327 v k.ú. Ponava podle § 27 a § 29 vyhlášky a trvalých porostů podle § 41 vyhlášky:

Označení pozemku	Výměra v m ²	Základní upravená cena ZCU v Kč	-	Zjištěná cena plná v Kč	-	Zjištěná cena ke dni odhadu v Kč
3.4. Pozemky zapsané na LV č. 1495 v k.ú. Černá Pole						
-parc. č. 464/27 - ostatní plocha	6 078,00	2 970,00	0,00	18 051 660,00	0,00	18 051 660,00
-parc. č. 464/40 - zastavěná plocha	1 916,00	2 970,00	0,00	5 690 520,00	0,00	5 690 520,00
-parc. č. 464/75 - ostatní plocha	48,00	2 970,00	0,00	142 560,00	0,00	142 560,00
-parc. č. 464/76 - zastavěná plocha	105,00	2 970,00	0,00	311 850,00	0,00	311 850,00
-parc. č. 464/77 - ostatní plocha	14,00	2 970,00	0,00	41 580,00	0,00	41 580,00
-parc. č. 464/78 - ostatní plocha	28,00	2 970,00	0,00	83 160,00	0,00	83 160,00
-parc. č. 464/79 - zastavěná plocha	280,00	2 970,00	0,00	831 600,00	0,00	831 600,00
-parc. č. 464/80 - ostatní plocha	31,00	2 970,00	0,00	92 070,00	0,00	92 070,00
-parc. č. 464/81 - ostatní plocha	15,00	2 970,00	0,00	44 550,00	0,00	44 550,00
-parc. č. 464/82 - zastavěná plocha	99,00	2 970,00	0,00	294 030,00	0,00	294 030,00
-parc. č. 464/83 - ostatní plocha	20,00	2 970,00	0,00	59 400,00	0,00	59 400,00
-parc. č. 464/84 - ostatní plocha	608,00	2 970,00	0,00	1 805 760,00	0,00	1 805 760,00
-parc. č. 464/85 - zastavěná plocha	383,00	2 970,00	0,00	1 137 510,00	0,00	1 137 510,00
-parc. č. 464/86 - zastavěná plocha	19,00	2 970,00	0,00	56 430,00	0,00	56 430,00
-parc. č. 464/87 - ostatní plocha	1 016,00	2 970,00	0,00	3 017 520,00	0,00	3 017 520,00
-parc. č. 464/117 - ostatní plocha	916,00	2 970,00	0,00	2 720 520,00	0,00	2 720 520,00

-parc. č. 465/82 - ostatní plocha	176,00	2 970,00	0,00	522 720,00	0,00	522 720,00
mezisoučet	11 752,00			34 903 440,00	0,00	34 903 440,00
- cena ke dni odhadu bez Kp						<u>34 903 440,00</u>
- cena ke dni odhadu s Kp =			1,0000	34 903 440,00	0,00	34 903 440,00
Zjištěná cena pozemků po zaokrouhlení						<u>34 903 440,00</u>

Označení pozemku	Výměra v m ²	Základní upravená cena ZCU v Kč	-	Zjištěná cena plná v Kč	-	Zjištěná cena ke dni odhadu v Kč
------------------	-------------------------	---------------------------------	---	-------------------------	---	----------------------------------

3.5. Pozemky zapsané na LV č. 327 v k.ú. Ponava

-parc. č. 832/13 - orná půda	3,00	43,13	0,00	129,39	0,00	129,39
-parc. č. 832/19 - zastavěná plocha	15,00	2 970,00	0,00	44 550,00	0,00	44 550,00
-parc. č. 832/20 - ostatní plocha	38,00	2 970,00	0,00	112 860,00	0,00	112 860,00
-parc. č. 832/21 - zastavěná plocha	31,00	2 970,00	0,00	92 070,00	0,00	92 070,00
-parc. č. 832/22 - orná půda	19,00	2 970,00	0,00	56 430,00	0,00	56 430,00
mezisoučet	106,00			306 039,39	0,00	306 039,39
- cena ke dni odhadu bez Kp						<u>306 040,00</u>
- cena ke dni odhadu s Kp =			1,0000	306 039,39	0,00	306 039,39
Zjištěná cena pozemků po zaokrouhlení						<u>306 040,00</u>

Označení okrasných rostlin	Počet kusů, délka u živého plotu	Základní upravená cena ZCU v Kč	Snížení ceny o %	Zjištěná cena plná v Kč	Snížení ceny v Kč	Zjištěná cena ke dni odhadu v Kč
----------------------------	----------------------------------	---------------------------------	------------------	-------------------------	-------------------	----------------------------------

3.6. Okrasné rostliny

-borovice (Pinus) ve stáří 10 r.	85,00	2 150,00	60,00	182 750,00	109 650,00	73 100,00
-okras. porosty jehličnaté ve stáří 10 r.	3,00	2 150,00	60,00	6 450,00	3 870,00	2 580,00

-okrasné keře jehličnaté ve stáří 10 r.	210,00	530,00	60,00	111 300,00	66 780,00	44 520,00
-okrasné keře listnaté ve stáří 10 r.	60,00	520,00	60,00	31 200,00	18 720,00	12 480,00
mezisoučet				331 700,00	199 020,00	132 680,00
Úprava polohovým koeficientem K_5	1,2000			398 040,00	238 824,00	159 216,00
Úprava koeficientem stanoviště okrasných rostlin K_z	1,0000			398 040,00	238 824,00	159 216,00
- cena ke dni odhadu bez K_p						159 220,00
- cena ke dni odhadu s K_p =	1,0000			398 040,00	238 824,00	159 216,00
Zjištěná cena okrasných rostlin po zaokrouhlení						159 220,00

4.1. REKAPITULACE – zjištěná cena bez koeficientu K_p	35 607 519,39	238 824,00	35 368 695,39
			35 368 700,00
4.2. REKAPITULACE – zjištěná cena s koeficientem K_p	35 607 519,39	238 824,00	35 368 695,39
			35 368 700,00

3.2. Stanovení hodnoty budovy č. p. 1996 kombinací nákladového a výnosového způsobu (hlava II, § 22 a § 23)

V daném případě se jedná o pronajatou stavbu (budova typu F z přílohy č. 2) – ve smyslu § 22 odstavce 1 je oceněna kombinací nákladového a výnosového způsobu.

3.2.1. Roční nájemné

Dosahované nájemné z nemovitosti je převzato od objednatele a činí:

Účel užití plochy	Podlahová plocha v m^2	Roční nájemné v Kč/ m^2	Roční nájemné v Kč celkem
Sklady	200,00	800,00	160 000,00
Kancelářské prostory	1 200,00	1 800,00	2 160 000,00
Roční dosahované nájemné celkem za celou nemovitost	1 400,00		2 320 000,00

Dosahované nájemné odpovídá obvyklému nájemnému.

3.2.2. Výpočet ceny kombinací výnosového a nákladového způsobu

Výnosové ocenění stavby podle § 22 a § 23 vyhlášky č. 364/2010 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.		
Výnosy z nájemného za rok (§ 23)		
Roční nájemné podle smlouvy ev. jiných dokladů (v případě pronajmutí části se zde uvádí nájemné za pronajmutou část nemovitosti)	Kč	2 320 000,00
Uvažovaný výnos z nájemného ročně (§ 23 odst. 2)	Kč	2 320 000,00
Náklady na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet nákladů		
Náklady 40 % z nájemného (§ 23 odst. 4)	N	928 000
Je pozemek, na kterém stavba stojí, stejného vlastníka jako stavba?	ano / ne	ano
Nájemné z pozemku, je-li pozemek jiného vlastníka (§ 23 odst. 4)	Kč	0,00
<i>Je-li pozemek, na němž stavba stojí, stejného vlastníka:</i>		
Zastavěná plocha stavby - příloha č. 1, čl. 2, odst. (1)	m ²	2 062,00
Jednotková cena pozemku podle cenové mapy resp. výsledná podle § 28	Kč / m ²	2 970,00
Cena výměra pozemku rovná zastavěné ploše stavby	Kč	6 124 140,00
Z toho 5 % (§ 23 odst. 4)	Kč	306 207,00
Náklady celkem	Kč	1 234 207,00
Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	2 320 000,00
Náklady ročně celkem	Kč	1 234 207,00
Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem	Kč	1 085 793,00
Přípustné minimum: 50 % nájemného (§ 23 odst. 4)	Kč	1 160 000,00
Čisté roční nájemné	Kč	1 160 000,00
Výpočet ceny výnosovým způsobem		
Čisté roční nájemné	Kč	1 160 000,00
Míra kapitalizace - příloha č. 17, položka:	2 - Nemovitosti pro obchod a administrativu %	7,00
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV, včetně příslušenství, bez pozemků a trvalých porostů	Kč	16 571 428,57
Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového ocenění podle přílohy č. 17 vyhlášky č. 364/2010 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb. Jedna pronajatá budova nebo hala s příslušenstvím nebo soubor staveb bez pozemků, pronajatý bez rozlišení nájemného.		
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná výnosovým způsobem, bez pozemků a trvalých porostů	CV (Kč)	16 571 428,57
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná nákladovým způsobem, bez Kp, s odpočtem opotřebení, bez pozemků a trvalých porostů	CN (Kč)	66 338 041,43
Rozdíl	CV - CN (Kč)	-49 766 612,86
Absolutní hodnota rozdílu	R = CV - CN (Kč)	49 766 612,86
Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 17 vyhlášky		
Skupina	F	
Charakteristika	Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti (vysoká nabídka obdobných ploch k pronájmu, velká energetická náročnost budovy, nákladná rekonstrukce s ohledem na nevyhovující obvodový plášť budovy)	

Vztah ceny stanovené výnosovým způsobem a ceny stanovené nákladovým způsobem:	Cena stanovená výnosovým způsobem je menší	
Případ ocenění:	Soubor staveb bez pozemků, obsahující nejméně 2 budovy nebo haly, pronajatý za nerozlišené nájemné	
Vztah pro ocenění (příloha č. 17, tabulka č. 2)	Cena zjištěná kombinací CV a CN = CV – 0,05 R	
Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění	Kč	14 083 097,93
Pozemky :		
LV č. 1495 k.ú. Černá Pole	Kč	34 903 440,00
LV č. 327 k.ú. Ponava	Kč	306 039,39
Pozemky celkem	Kč	35 209 479,39
Ovocné porosty I - intenzivní typ, celkem	Kč	0,00
Ovocné porosty II - zahrádkový typ, celkem	Kč	0,00
Ovocné porosty - zjednodušené ocenění (daně, zvl. předpis)	Kč	0,00
Vinná réva vč. zařízení vinice - intenzivní typ, celkem	Kč	0,00
Vinná réva vč. zařízení vinice - extenzivní typ, celkem	Kč	0,00
Chmelové rostliny vč. zařízení chmelnice, celkem	Kč	0,00
Okrasné rostliny celkem	Kč	159 216,00
Okrasné rostliny zjednodušené ocenění (daně, zvl. předpis)	Kč	0,00
Smíšené porosty zjednodušené ocenění (daně, zvl. předpis)	Kč	0,00
Lesní porosty celkem	Kč	0,00
Lesní porosty celkem - (daně, zvl. předpis)	Kč	0,00
Trvalé porosty celkem	Kč	159 216,00
Celkem	Kč	49 451 793,32
Věcná břemena celkem	Kč	0,00
Celkem po odpočtu věcných břemen	Kč	49 451 793,32
Celkem po zaokrouhlení	Kč	49 451 790,00

Zjištěná cena nemovitostí zapsaných na LV č. 1495 – budova č. p. 1996 na pozemcích parc. č. 464/40, parc. č. 464/76, parc. č. 464/79, parc. č. 464/82, parc. č. 464/85, parc. č. 464/86, parc. č. 832/19 Ponava, parc. č. 832/21 Ponava s pozemky zapsanými na LV č. 1495 v katastrálním území ČERNÁ POLE, třída Generála Píky or. č. 3 a pozemků zapsaných na LV č. 327 v katastrálním území PONAVAL, obec Brno, okres Brno – město, vypočtená podle cenového předpisu kombinací nákladového a výnosového způsobu podle hlavy II ke dni odhadu (tj. k datu 6. 6. 2011) činí:

..... **49 451 790,00 Kč**

Slovy: čtyřicetdevětmiliónůčtyřistapadesátjednatisícsedmsetdevadesát korun českých

Ing. Novotný Jaroslav

Z n a l e c k á d o l o Ź k a

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11. 7. 1967, č. j. Spr. 5735/67, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a oceňování podniků a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové, zemědělské a stavební odvětví různá se specializací stavby občanské.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 6063/57/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

Otisk znalecké pečeti