

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 19889-924/2019

O ceně nemovitých věcí evidovaných na LV č. 312 (přesná specifikace předmětu ocenění definována ve znaleckém úkolu), vše v k.ú. Výrava, obec Výrava, okres Hradec Králové.

Objednavatel posudku:

Ing. Hana Sazovská, insolvenční správce dlužníka
U Hřiště 255
73942 Frýdek-Místek
IČ: 62336100

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSOL 41 INS 3662/2019**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 13.6.2019 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 53 stran a 27 stran příloh.

V Praze, dne 3.7.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 118/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Výrava, č.p. 80, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118/1), pozemku **p.č. St. 118/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118/2), pozemku **p.č. St. 118/3** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118/3), pozemku **p.č. St. 118/4** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118/4), pozemku **p.č. St. 118/5** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. St. 118/6** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118/6), pozemku **p.č. St. 118/8** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118/8), pozemku **p.č. St. 193** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 193), pozemku **p.č. 254/2** - zahrada, pozemku **p.č. 268/9** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1927/4** - zahrada, a dále pozemku **p.č. 1927/15** - zahrada, vše v k.ú. Výrava, obec Výrava, okres Hradec Králové.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

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

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 13.6.2019, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 13.6.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše, insolvenční správkyně paní Ing. Hany Sazovské s vedoucím obchodu panem Pavlem Petřkem.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 312, pro k.ú. Výrava, obec Výrava, okres Hradec Králové, vyhotovený objednavatelem dne 12.6.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Výrava, obec Výrava, okres Hradec Králové, vyhotovená znaleckým ústavem dne 13.6.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Nájemní smlouva ze dne 1.11.2018, nájemce HYDROJET s.r.o.

Nájemní smlouva ze dne 21.12.2009, nájemce Pavel Petřek.

Dodatek č. 1 ze dne 28.4.2011, nájemce Pavel Petřek.

Dodatek č. 2 ze dne 6.9.2011, nájemce Pavel Petřek.

Nájemní smlouva ze dne 21.12.2009, nájemce Jan Pavlík.

Územní plán obce Výrava.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Královéhradecký
Okres: Hradec Králové
Obec: Výrava
Katastrální území: Výrava (787671)

List vlastnictví číslo: 312

Vlastník:

Rychlý TOM
s.r.o., Nám. Osvobození 116, Hranice IV-Drahotuše, 75361 Hranice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění výrobního areálu, který se nachází v okrajové, severní části obce Výrava, ve kterém jsou situovány nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. St. 118/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Výrava, č.p. 80, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118/1), pozemku **p.č. St. 118/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118/2), pozemku **p.č. St. 118/3** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118/3), pozemku **p.č. St. 118/4** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118/4), pozemku **p.č. St. 118/5** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. St. 118/6** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118/6), pozemku **p.č. St. 118/8** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118/8), pozemku **p.č. St. 193** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 193), pozemku **p.č. 254/2** - zahrada, pozemku **p.č. 268/9** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1927/4** - zahrada, a dále pozemku **p.č. 1927/15** - zahrada, vše v k.ú. Výrava, obec Výrava, okres Hradec Králové.

Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2144/10 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 2136/1 - vodní plocha, které jsou ve vlastnictví státu. Parkování je možné na vlastním pozemku.

Areál je napojen na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, vlastní studnu a vlastní ČOV.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že objekt bez čp/če, rod. dům, na pozemku p.č. St. 193, a objekt č.p. 80, rod. dům, na pozemku p.č. St. 118/1, jsou stavebně, technicky a provozně propojeny a ke dni ocenění jsou užívány jako jeden celek.

Dále bylo pracovníkem zjištěno, že části objektu bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 118/6, a objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 118/4, jsou užívány jako celek. Objekty jsou stavebně, technicky a provozně propojeny.

Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Areál sestává z těchto staveb:

1) Rodinný dům č.p. 80 na pozemcích p.č. St. 118/1 a p.č. St. 193

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod valbovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Výrava. Předmět ocenění se nachází na adrese Výrava č.p. 80, 503 03 Výrava.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+1 s kompletním sociálním zařízením (situována v obytném podkroví) a z administrativních prostorů (situovaných v I. nadzemním podlaží).

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1928. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V roce 2014 byla provedena kompletní rekonstrukce objektu, kdy zůstalo patrné pouze obvodové zdivo a část vnitřních svislých a vodorovných konstrukcí. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako velmi dobrou.

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

2) Objekt bez čp/če - zem. stav - „administrativní objekt“ - na pozemku p.č. St. 118/2

Jedná se o přízemní, zděný objekt se sedlovou střechou krytou taškou pálenou, který je situován do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z kancelářských prostor s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1917. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V roce 2008 byla provedena kompletní rekonstrukce objektu, kdy zůstalo patrné pouze obvodové zdivo a část vnitřních svislých a vodorovných konstrukcí. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako velmi dobrou.

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

3) Objekt bez čp/če - zem. stav - „výrobní objekt“ - na pozemku p.č. St. 118/2

Jedná se o přízemní, zděný objekt se sedlovou střechou krytou taškou pálenou, který je situován do nepravidelného tvaru.

Objekt sestává z výrobních prostor.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1917. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V roce 2008 byla provedena kompletní rekonstrukce objektu, kdy zůstalo patrné pouze obvodové zdivo a část vnitřních svislých a vodorovných konstrukcí. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových

podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako velmi dobrou.

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

4) Objekt bez čp/če - zem. stav - „sklad a výroba“ - na pozemku p.č. St. 118/3

Jedná se o přízemní, zděný objekt se sedlovou střechou krytou taškou pálenou, který je situován do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z výrobních a skladových prostor, z kotelny a z kuchyňky.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1930. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V roce 2014 byla provedena kompletní rekonstrukce objektu, kdy zůstalo patrné pouze obvodové zdivo a část vnitřních svislých a vodorovných konstrukcí. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako velmi dobrou.

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

5) Objekt bez čp/če - jiná st. - „administrativní objekt“ - na pozemku p.č. St. 118/8

Jedná se o přízemní, zděný objekt s pultovou střechou krytou taškou pálenou, který je situován do nepravidelného tvaru.

Objekt sestává ze skladových prostor.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření cca 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V roce 2014 byla provedena kompletní rekonstrukce objektu, kdy zůstalo patrné pouze obvodové zdivo a část vnitřních svislých a vodorovných konstrukcí. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako velmi dobrou.

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

6) Objekt bez čp/če - zem. stav - na pozemku p.č. St. 118/6 a objekt bez čp/če - jiná st. na pozemku p.č. St. 118/4 - „dílna“

Jedná se o přízemní, zděný objekt s pultovou střechou krytou taškou pálenou, který je situován do nepravidelného tvaru.

Objekt sestává z montážních prostor.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření cca 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V roce 2014 byla provedena kompletní rekonstrukce objektu, kdy zůstalo patrné pouze obvodové zdivo a část vnitřních svislých a vodorovných konstrukcí. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových

podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako velmi dobrou.

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

7) Objekt bez čp/če - zem. stav - „administrativní objekt“, na pozemku p.č. St. 118/6

Jedná se o zděný objekt se dvěma nadzemními podlažními pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou, který je situován do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z kancelářských prostor s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření cca 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V roce 2014 byla provedena kompletní rekonstrukce objektu, kdy zůstalo patrné pouze obvodové zdivo a část vnitřních svislých a vodorovných konstrukcí. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako velmi dobrou.

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

8) Objekt bez čp/če - zem. stav - „sklad“ - na pozemku p.č. St. 118/6

Jedná se o přízemní, zděný objekt se sedlovou střechou krytou taškou pálenou, který je situován do nepravidelného tvaru.

Objekt sestává ze skladových prostor.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 2014. Opotřebení je stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako velmi dobrou.

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

9) Objekt bez čp/če - zem. stav - „sklad“ - na pozemku p.č. St. 118/6

Jedná se o přízemní, zděný objekt se sedlovou střechou s valbou krytou taškou pálenou, který je situován do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává ze skladových prostor.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 2014. Opotřebení je stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako velmi dobrou.

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

10) Objekt neevidovaný v KN „dílňa“ - na pozemku p.č. 1927/15

Jedná se o přízemní, zděný objekt s pultovou střechou krytou taškou pálenou, který je situován do nepravidelného tvaru.

Objekt sestává z montážních prostor.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 2014. Opotřebení je stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako velmi dobrou.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

V levé zadní části pozemku p.č. 118/5 (pohled z příjezdové komunikace) se nachází přístřešek z ocelové konstrukce se sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Na pozemku p.č. 1927/15 a p.č. 268/9 se nachází dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou taškou pálenou. Napravo od areálu se nachází vedlejší stavba z betonových tvarovek se sedlovou střechou krytou taškou pálenou, sloužící jako ochrana bazénové filtrace.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - ocelové kování na ocelových sloupcích s betonovou podezdívkou
 - ocelové kování na ocelových sloupcích s podezdívkou z betonových tvarovek
 - poplastované drátěné pletivo na ocelových sloupcích s betonovou podezdívkou
- ocelová vrátka
- ocelová vrata s elektrickým pohonem
- ocelová vrátka s drátěným pletivem v ocelových rámech
- 2x venkovní jezírko s elektrickým čerpadlem
- studna
- ČOV
- 2x venkovní ocelové schodiště
- venkovní betonové schodiště s keramickou dlažbou
- venkovní bazén se zastřešením z hliníkové konstrukce a polykarbonátu s pískovou filtrací
- venkovní sprcha
- betonová dlažba
- betonová dlažba s kamínky
- zpevněný povrch TOP STONE
- asfaltová plocha
- přípojky IS

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

6. Obsah znaleckého posudku

Obvyklá hodnota

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 80, na pozemcích p.č. St. 118/1 a p.č. St. 193
 - b) Objekt bez čp/če, zem.stav - „administrativní objekt“ - na pozemku p.č. St. 118/2
 - c) Objekt bez čp/če, zem.stav - „výrobní objekt“ - na pozemku p.č. St. 118/2
 - d) Objekt bez čp/če, zem.stav - „sklad a výroba“ - na pozemku p.č. St. 118/3
 - e) Objekt bez čp/če, jiná st. - „sklad a dílna“ - na pozemku p.č. St. 118/8
 - f) Objekt bez čp/če, zem.stav - „dílna“ - na pozemcích p.č. St. 118/6 a p.č. St. 118/4
 - g) Objekt bez čp/če, zem.stav - „administrativní objekt“ - na pozemku p.č. St. 118/6
 - h) Objekt bez čp/če, zem.stav - „sklad“ - na pozemku p.č. St. 118/6
 - i) Objekt bez čp/če, zem.stav - „sklad“ - na pozemku p.č. St. 118/6
 - j) Objekt neevidovaný v KN - „dílna“ - na pozemku p.č. 1927/15
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

Stanovení obvyklého nájemného

- 1) Věcná práva
 - a) Nájemní smlouva ze dne 1.11.2018, nájemce HYDROJET s.r.o.
 - b) Nájemní smlouva ze dne 21.12.2009, nájemce Pavel Petřek
 - c) Nájemní smlouva ze dne 21.12.2009, nájemce Jan Pavlík

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

U znaku 4. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je omezen nájemním právem.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,40
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	-0,03
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná poloha	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,388$$

Ocenění

Obvyklá hodnota

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 80, na pozemcích p.č. St. 118/1 a p.č. St. 193 – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1121 Budovy dvoubytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,194

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	$3,21 \times 7,36 + 15,79 \times 13,96 + 5,17 \times 1,59 + 4,45 \times 1,61$	=	259,44 m ²
Podkroví	$15,79 \times 13,96 + 5,17 \times 1,59 + 4,45 \times 1,61$	=	235,81 m ²
Součet:		=	495,25 m ²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	$3,21 \times 7,36 \times 3,65 + 15,79 \times 13,96 \times 5,24 + 5,17 \times 1,59 \times 8,50 + 4,45 \times 1,61 \times 8,50$	=	1 372,05 m ³
Zastřešení	$15,79 \times 13,96 \times 6,16 \times 0,50 + 5,50 \times 2,01 \times 5,17 \times 0,50 + 5,50 \times 2,01 \times 4,45 \times 0,50$	=	732,09 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 104,14 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s izolací	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trámové s podhledem, stropní systém Hurdis	7,90 %	Standardní
4. Střecha – valbová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – šindel	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plastové (žlaby, svody), měděné	0,90 %	Standardní

Název, popis (parapety)	Obj. podíl	Hodnocení
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – kontaktní zateplovací systém	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – keramický obklad (kuchyně, koupelny, WC)	2,30 %	Standardní
11. Schody – betonové s keramickou dlažbou, textilní krytinou a se zábradlím	1,00 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné náplňová do ocelových, dřevěných a obložkových zárubní	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná EURO okna	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – vlýsky (parkety), plovoucí podlahy	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – plovoucí podlahy, keramická dlažba	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední kotlem na TP	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – 230/400V	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler 2x	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – el. varná deska, vest. el. trouba	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo 4x, sprchový kout 2x	4,10 %	Standardní
25. Záchod – splachovací WC 3x	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
18. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \%$	- 0,0060
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	- 0,0340
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,9500

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 290,- Kč/m ³
Koeficient využití podkroví K_{vp} :	×	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,9500
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1940
Základní jednotková cena upravená:	=	4 276,65 Kč/m³
Základní cena upravená: $2\ 104,14\ m^3 \times 4\ 276,65\ Kč/m^3$	=	8 998 670,33 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy – standardní opotřebení: $91 / (91 + 109) \times 100 = 45,500 \%$ $45,500 \% \times 8,20 \% / 0,9500$	+ 3,927 %
2. Zdivo – standardní opotřebení: $91 / (91 + 109) \times 100 = 45,500 \%$ $45,500 \% \times 21,20 \% / 0,9500$	+ 10,154 %
3. Stropy – standardní opotřebení: 40,000 % $40,000 \% \times 7,90 \% / 0,9500$	+ 3,326 %
4. Střecha – standardní opotřebení: 40,000 % $40,000 \% \times 7,30 \% / 0,9500$	+ 3,074 %
5. Krytina – standardní opotřebení: $13 / (13 + 27) \times 100 = 32,500 \%$ $32,500 \% \times 3,40 \% / 0,9500$	+ 1,163 %
6. Klempířské konstrukce – standardní opotřebení: $13 / (13 + 17) \times 100 = 43,333 \%$ $43,333 \% \times 0,90 \% / 0,9500$	+ 0,411 %
7. Vnitřní omítky – standardní opotřebení: $6 / (6 + 44) \times 100 = 12,000 \%$ $12,000 \% \times 5,80 \% / 0,9500$	+ 0,733 %
8. Fasádní omítky – standardní opotřebení: $13 / (13 + 17) \times 100 = 43,333 \%$ $43,333 \% \times 2,80 \% / 0,9500$	+ 1,277 %
10. Vnitřní obklady – standardní opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$ $16,667 \% \times 2,30 \% / 0,9500$	+ 0,404 %
11. Schody – standardní opotřebení: 60,000 % $60,000 \% \times 1,00 \% / 0,9500$	+ 0,632 %
12. Dveře – standardní opotřebení: $13 / (13 + 37) \times 100 = 26,000 \%$ $26,000 \% \times 3,20 \% / 0,9500$	+ 0,876 %
13. Okna – standardní opotřebení: $13 / (13 + 37) \times 100 = 26,000 \%$ $26,000 \% \times 5,20 \% / 0,9500$	+ 1,423 %
14. Podlahy obytných místností – standardní opotřebení: 40,000 % $40,000 \% \times 2,20 \% / 0,9500$	+ 0,926 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$ $36,667 \% \times 1,00 \% / 0,9500$	+ 0,386 %
16. Vytápění – standardní opotřebení: $13 / (13 + 37) \times 100 = 26,000 \%$ $26,000 \% \times 5,20 \% / 0,9500$	+ 1,423 %

17. Elektroinstalace – standardní opotřebením: $13 / (13 + 27) \times 100 = 32,500 \%$ $32,500 \% \times 4,30 \% / 0,9500$	+ 1,471 %	
19. Rozvod vody – standardní opotřebením: $13 / (13 + 27) \times 100 = 32,500 \%$ $32,500 \% \times 3,20 \% / 0,9500$	+ 1,095 %	
20. Zdroj teplé vody – standardní opotřebením: $13 / (13 + 17) \times 100 = 43,333 \%$ $43,333 \% \times 1,90 \% / 0,9500$	+ 0,867 %	
22. Kanalizace – standardní opotřebením: $13 / (13 + 27) \times 100 = 32,500 \%$ $32,500 \% \times 3,10 \% / 0,9500$	+ 1,061 %	
23. Vybavení kuchyně – standardní opotřebením: $5 / (5 + 15) \times 100 = 25,000 \%$ $25,000 \% \times 0,50 \% / 0,9500$	+ 0,132 %	
24. Vnitřní vybavení – standardní opotřebením: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$ $16,667 \% \times 4,10 \% / 0,9500$	+ 0,719 %	
25. Záchod – standardní opotřebením: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$ $16,667 \% \times 0,30 \% / 0,9500$	+ 0,053 %	
Opotřebením analytickou metodou celkem:	= 35,533 %	
Odpočet opotřebením: 8 998 670,33 Kč \times 35,533 %		- 3 197 497,53 Kč
Cena po odečtením opotřebením:		= 5 801 172,80 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index polohy: $I_P = 0,388$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 5 801 172,80 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,361$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 2 094 223,38 \text{ Kč}$

Rodinný dům č.p. 80, na pozemcích p.č. St. 118/1 a p.č.

St. 193 – zjištěná cena: 2 094 223,38 Kč

1.2) Objekt bez čp/če, zem.stav - „administrativní objekt“ - na pozemku p.č. St. 118/2 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

Koeficient změny ceny stavby: 2,173

Podlaží:

I.NP

Výška: 4,49 m
 Zastavěná plocha: 9,26×11,14 = 103,16 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,49 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 103,16 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 9,26×11,14×4,49 = 463,17 m³
 Zastřešení 9,26×11,14×5,17×0,50+3,58×11,14×2,68×0,50 = 320,10 m³
 Obestavěný prostor – celkem: = 783,27 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	8,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – smíšené	17,40 %	Podstandardní
3. Stropy – klenbové	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška pálená	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody), měděné (parapety)	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké omítky	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní zateplovací systém, keramický obklad, omítky vápenné hladké	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramické (umývárny, soc. zázemí)	1,80 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – dřevěné náplňové	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná EURO okna	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové, keramická dlažba	3,20 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední kotlem na TP	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 240 V	5,70 %	Podstandardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,20 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – elektrický bojler	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo 3x, sprchový kout, splachovací WC 2x	3,00 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,90 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K_4 :

2. Svislé konstrukce	$-0,54 \times 17,40 \%$	- 0,0940
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \%$	- 0,0290
16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 5,70 \%$	- 0,0308
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	- 0,0030
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,20 \%$	- 0,0020
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	- 0,0140

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 :**= 0,8272****Ocenění:**

Základní cena ZC:		2 807,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K_1 :	×	0,9390	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$:	×	0,9840	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$:	×	0,7677	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8272	
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1730	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 863,22 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 783,27 m ³ × 2 863,22 Kč/m ³	=		2 242 674,33 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

- Základy včetně zemních prací – standardní
opotřebení: $102 / (102 + 78) \times 100 = 56,667 \%$
 $56,667 \% \times 8,20 \% / 0,8272$ + 5,617 %
- Svislé konstrukce – podstandardní
opotřebení: $102 / (102 + 78) \times 100 = 56,667 \%$
 $56,667 \% \times 17,40 \% \times 0,46 / 0,8272$ + 5,483 %
- Stropy – standardní
opotřebení: $102 / (102 + 78) \times 100 = 56,667 \%$
 $56,667 \% \times 9,30 \% / 0,8272$ + 6,371 %
- Krov, střecha – standardní
opotřebení: $11 / (11 + 59) \times 100 = 15,714 \%$
 $15,714 \% \times 7,30 \% / 0,8272$ + 1,387 %
- Krytiny střech – standardní
opotřebení: $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$
 $27,500 \% \times 2,10 \% / 0,8272$ + 0,698 %
- Klempířské konstrukce – standardní
opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$
 $36,667 \% \times 0,60 \% / 0,8272$ + 0,266 %
- Úprava vnitřních povrchů – standardní
opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$
 $22,000 \% \times 6,90 \% / 0,8272$ + 1,835 %
- Úprava vnějších povrchů – standardní
opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$
 $36,667 \% \times 3,30 \% / 0,8272$ + 1,463 %
- Vnitřní obklady keramické – standardní

opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$			
$36,667 \% \times 1,80 \% / 0,8272$	+	0,798 %	
11. Dveře – standardní			
opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$			
$22,000 \% \times 3,10 \% / 0,8272$	+	0,824 %	
13. Okna – standardní			
opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$			
$22,000 \% \times 5,20 \% / 0,8272$	+	1,383 %	
14. Povrchy podlah – standardní			
opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$			
$36,667 \% \times 3,20 \% / 0,8272$	+	1,418 %	
15. Vytápění – standardní			
opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$			
$22,000 \% \times 4,20 \% / 0,8272$	+	1,117 %	
16. Elektroinstalace – podstandardní			
opotřebení: $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$			
$27,500 \% \times 5,70 \% \times 0,46 / 0,8272$	+	0,872 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní			
opotřebení: $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$			
$27,500 \% \times 3,20 \% / 0,8272$	+	1,064 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní			
opotřebení: $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$			
$27,500 \% \times 3,10 \% / 0,8272$	+	1,031 %	
21. Ohřev vody – standardní			
opotřebení: $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$			
$27,500 \% \times 1,70 \% / 0,8272$	+	0,565 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní			
opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$			
$36,667 \% \times 3,00 \% / 0,8272$	+	1,330 %	
25. Ostatní – standardní			
opotřebení: $11 / (11 + 14) \times 100 = 44,000 \%$			
$44,000 \% \times 5,90 \% / 0,8272$	+	3,138 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	36,657 %	
Odpočet opotřebení: 2 242 674,33 Kč \times 36,657 %	-	822 097,13 Kč	
Cena po odečtení opotřebení:	=	1 420 577,20 Kč	

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index polohy: $I_P = 0,388$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,420\,577,20 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,361$

Cena stavby: CS = $CS_N \times pp = 512\,828,37 \text{ Kč}$

**Objekt bez čp/če, zem.stav - „administrativní objekt“ -
na pozemku p.č. St. 118/2 – zjištěná cena:**

512 828,37 Kč

1.3) Objekt bez čp/če, zem.stav - „výrobní objekt“ - na pozemku p.č. St. 118/2 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: L. budovy pro průmysl

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..1 budovy pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,164

Podlaží:

I.NP

Výška:

4,49 m

Zastavěná plocha: 9,26×11,14 = 103,16 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,49 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 103,16 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 9,26×11,14×4,49 = 463,17 m³

Zastřešení 9,26×11,14×5,17×0,50+3,58×11,14×2,68×0,50 = 320,10 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 783,27 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	8,30 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – smíšené	21,40 %	Podstandardní
3. Stropy – klenbové	11,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška pálená	2,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody), měděné (parapety)	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké omítky	5,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní zateplovací systém, keramický obklad, omítky vápenné hladké	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramické	0,80 %	Standardní
10. Schody	3,10 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – plastové	3,20 %	Standardní
12. Vrata – plastová	0,30 %	Standardní
13. Okna – plastová	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové	2,90 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední kotlem na TP	3,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 240 V	6,40 %	Podstandardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	2,20 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	2,00 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	1,70 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	2,90 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	1,00 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,20 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
2. Svislé konstrukce	$-0,54 \times 21,40 \%$	- 0,1156
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	- 0,0310
16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 6,40 \%$	- 0,0346
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	- 0,0030
18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 2,20 \%$	- 0,0220
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 2,00 \%$	- 0,0200
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$	- 0,0170
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \%$	- 0,0290
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$	- 0,0100
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,7178

Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : **0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 786,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1 :	×	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$:	×	0,9840
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$:	×	0,7677
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8000
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1640
Základní jednotková cena upravená:	=	2 736,97 Kč/m³
Základní cena upravená: $783,27 \text{ m}^3 \times 2 736,97 \text{ Kč/m}^3$	=	2 143 786,49 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy včetně zemních prací – standardní
 opotřebení: $102 / (102 + 78) \times 100 = 56,667 \%$
 $56,667 \% \times 8,30 \% / 0,7178$ + 6,552 %
- Svislé konstrukce – podstandardní
 opotřebení: $102 / (102 + 78) \times 100 = 56,667 \%$
 $56,667 \% \times 21,40 \% \times 0,46 / 0,7178$ + 7,771 %
- Stropy – standardní
 opotřebení: $102 / (102 + 78) \times 100 = 56,667 \%$
 $56,667 \% \times 11,30 \% / 0,7178$ + 8,921 %

4. Krov, střecha – standardní opotřebení: $11 / (11 + 59) \times 100 = 15,714 \%$ $15,714 \% \times 6,20 \% / 0,7178$	+ 1,357 %	
5. Krytiny střech – standardní opotřebení: $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$ $27,500 \% \times 2,20 \% / 0,7178$	+ 0,843 %	
6. Klempířské konstrukce – standardní opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$ $36,667 \% \times 0,60 \% / 0,7178$	+ 0,306 %	
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$ $22,000 \% \times 5,80 \% / 0,7178$	+ 1,778 %	
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$ $36,667 \% \times 3,20 \% / 0,7178$	+ 1,635 %	
9. Vnitřní obklady keramické – standardní opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$ $36,667 \% \times 0,80 \% / 0,7178$	+ 0,409 %	
11. Dveře – standardní opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$ $22,000 \% \times 3,20 \% / 0,7178$	+ 0,981 %	
12. Vrata – standardní opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$ $36,667 \% \times 0,30 \% / 0,7178$	+ 0,153 %	
13. Okna – standardní opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$ $22,000 \% \times 5,20 \% / 0,7178$	+ 1,594 %	
14. Povrchy podlah – standardní opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$ $36,667 \% \times 2,90 \% / 0,7178$	+ 1,481 %	
15. Vytápění – standardní opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$ $22,000 \% \times 3,80 \% / 0,7178$	+ 1,165 %	
16. Elektroinstalace – podstandardní opotřebení: $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$ $27,500 \% \times 6,40 \% \times 0,46 / 0,7178$	+ 1,128 %	
25. Ostatní – standardní opotřebení: $11 / (11 + 14) \times 100 = 44,000 \%$ $44,000 \% \times 5,20 \% / 0,7178$	+ 3,188 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 39,257 %	
Odpočet opotřebení: 2 143 786,49 Kč	-	841 586,26 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	1 302 200,23 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 0,930$ Index polohy: $I_P = 0,388$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,302\,200,23 \text{ Kč}$ Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,361$ **Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 470\,094,28 \text{ Kč}$** **Objekt bez čp/če, zem.stav - „výrobní objekt“ - na pozemku p.č. St. 118/2 – zjištěná cena:****470 094,28 Kč****1.4) Objekt bez čp/če, zem.stav - „sklad a výroba“ - na pozemku p.č. St. 118/3 – § 12****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova: L. budovy pro průmysl

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..1 budovy pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,164

Podlaží:

I.NP

Výška: 5,18 m

Zastavěná plocha: $31,24 \times 11,68 = 364,88 \text{ m}^2$

Průměrná výška podlaží PVP: 5,18 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: 364,88 m²**Obestavěný prostor OP:**Vrchní stavba $31,24 \times 11,68 \times 5,18 = 1\,890,09 \text{ m}^3$ Zastřešení $31,24 \times 11,68 \times 3,94 \times 0,50 = 718,82 \text{ m}^3$ Obestavěný prostor – celkem: $= 2\,608,91 \text{ m}^3$ **Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	8,30 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	21,40 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trámové s podhledem, Pur. panel	11,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška pálená	2,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – omítky vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní zateplovací systém, keramický obklad	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramické (kuchyně, dílna)	0,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
10. Schody	3,10 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata – hliníková náplňová	0,30 %	Standardní
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové, keramická dlažba, pryskyřicová krytina	2,90 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední kotlem na TP	3,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230/400V	6,40 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	2,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	2,00 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody – kombinovaný kotel	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo	2,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,00 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,20 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se
27. Plynové vedení – ano (zemní plyn)		
15 000,- / (OP × ZC × K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₅ × K _i)	= 0,19 %	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 3,10 %	- 0,0310
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,00 %	- 0,0100
27. Plynové vedení	0,54 × 1,852 × 0,19 %	+ 0,0019
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9609

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 786,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9381
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,7054
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9609
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1640
Základní jednotková cena upravená:	=	2 879,76 Kč/m³
Základní cena upravená: 2 608,91 m ³ × 2 879,76 Kč/m ³	=	7 513 034,66 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy včetně zemních prací – standardní opotřebení: $89 / (89 + 91) \times 100 = 49,444 \%$
 $49,444 \% \times 8,30 \% / 0,9609$ + 4,271 %
- Svislé konstrukce – standardní

opotrebení: $89 / (89 + 91) \times 100 = 49,444 \%$ $49,444 \% \times 21,40 \% / 0,9609$	+ 11,012 %
3. Stropy – standardní opotrebení: $89 / (89 + 91) \times 100 = 49,444 \%$ $49,444 \% \times 11,30 \% / 0,9609$	+ 5,815 %
4. Krov, střecha – standardní opotrebení: $5 / (5 + 65) \times 100 = 7,143 \%$ $7,143 \% \times 6,20 \% / 0,9609$	+ 0,461 %
5. Krytiny střech – standardní opotrebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$ $12,500 \% \times 2,20 \% / 0,9609$	+ 0,286 %
6. Klempířské konstrukce – standardní opotrebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$ $16,667 \% \times 0,60 \% / 0,9609$	+ 0,104 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotrebení: $5 / (5 + 45) \times 100 = 10,000 \%$ $10,000 \% \times 5,80 \% / 0,9609$	+ 0,604 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotrebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$ $16,667 \% \times 3,20 \% / 0,9609$	+ 0,555 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní opotrebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$ $16,667 \% \times 0,80 \% / 0,9609$	+ 0,139 %
11. Dveře – standardní opotrebení: $5 / (5 + 45) \times 100 = 10,000 \%$ $10,000 \% \times 3,20 \% / 0,9609$	+ 0,333 %
12. Vrata – standardní opotrebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$ $16,667 \% \times 0,30 \% / 0,9609$	+ 0,052 %
13. Okna – standardní opotrebení: $5 / (5 + 45) \times 100 = 10,000 \%$ $10,000 \% \times 5,20 \% / 0,9609$	+ 0,541 %
14. Povrchy podlah – standardní opotrebení: $5 / (5 + 10) \times 100 = 33,333 \%$ $33,333 \% \times 2,90 \% / 0,9609$	+ 1,006 %
15. Vytápění – standardní opotrebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$ $16,667 \% \times 3,80 \% / 0,9609$	+ 0,659 %
16. Elektroinstalace – standardní opotrebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$ $12,500 \% \times 6,40 \% / 0,9609$	+ 0,833 %
17. Bleskosvod – standardní opotrebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$ $16,667 \% \times 0,30 \% / 0,9609$	+ 0,052 %
18. Vnitřní vodovod – standardní opotrebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$ $12,500 \% \times 2,20 \% / 0,9609$	+ 0,286 %

19. Vnitřní kanalizace – standardní opotřebením: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$ $12,500 \% \times 2,00 \% / 0,9609$	+ 0,260 %	
21. Ohřev vody – standardní opotřebením: $5 / (5 + 15) \times 100 = 25,000 \%$ $25,000 \% \times 1,70 \% / 0,9609$	+ 0,442 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní opotřebením: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$ $16,667 \% \times 2,90 \% / 0,9609$	+ 0,503 %	
25. Ostatní – standardní opotřebením: $5 / (5 + 20) \times 100 = 20,000 \%$ $20,000 \% \times 5,20 \% / 0,9609$	+ 1,082 %	
27. Plynové vedení – absolutní nadstandard opotřebením: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$ $12,500 \% \times 0,19 \% / 0,9609$	+ 0,025 %	
Opotřebením analytickou metodou celkem:	= 29,321 %	
Odpčet opotřebením: 7 513 034,66 Kč \times 29,321 %	–	2 202 896,89 Kč
Cena po odečtením opotřebením:	=	5 310 137,77 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 0,930$ Index polohy: $I_P = 0,388$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 5\,310\,137,77 \text{ Kč}$ Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,361$ **Cena stavby: CS = $CS_N \times pp = 1\,916\,959,73 \text{ Kč}$** **Objekt bez čp/če, zem.stav - „sklad a výroba“ - na pozemku p.č. St. 118/3 – zjištěná cena:****1 916 959,73 Kč****1.4.a) Objekt bez čp/če, jiná st. - „sklad a dílna“ - na pozemku p.č. St. 118/8 – § 16****Zatřídění pro potřeby ocenění****Vedlejší stavba:** typ I–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**Koeficient vybavení stavby:** 0,958**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny ceny stavby: 2,142

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: 4,98×6,91 = 34,41 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 4,98×6,91×3,05 = 104,96 m³
 Zastřešení 4,98×6,91×2,21×0,50 = 38,03 m³
 Obestavěný prostor – celkem: = 142,99 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	31,80 %	Standardní	
3. Stropy – dřevěné trámové	19,80 %	Standardní	
4. Krov – pultový	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce – pozinkované (žlaby, svody)	1,70 %	Standardní	
7. Úprava povrchů – vnitřní omítky vápenné hladké – kontaktní zateplovací systém	6,10 %	Standardní	50 % 50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – dřevěné	3,00 %	Standardní	
10. Okna	1,10 %	Nevyskytuje se	
11. Podlahy – betonové	8,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace – 230V	5,80 %	Podstandardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
10. Okna	-0,54 × 1,852 × 1,10 %	- 0,0110
12. Elektroinstalace	-0,54 × 5,80 %	- 0,0313
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9577

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9577
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1420
Základní jednotková cena upravená:	=	2 051,39 Kč/m³
Základní cena upravená: 142,99 m ³ × 2 051,39 Kč/m ³	=	293 328,26 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

- Základy – standardní
opotřebení: 60,000 %

60,000 % × 7,10 % / 0,9577	+	4,448 %	
2. Obvodové stěny – standardní opotřebení: 60,000 %			
60,000 % × 31,80 % / 0,9577	+	19,923 %	
3. Stropy – standardní opotřebení: $5 / (5 + 75) \times 100 = 6,250 \%$			
6,250 % × 19,80 % / 0,9577	+	1,292 %	
4. Krov – standardní opotřebení: $5 / (5 + 65) \times 100 = 7,143 \%$			
7,143 % × 7,30 % / 0,9577	+	0,544 %	
5. Krytina – standardní opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$			
12,500 % × 8,10 % / 0,9577	+	1,057 %	
6. Klempířské práce – standardní opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$			
16,667 % × 1,70 % / 0,9577	+	0,296 %	
7. Úprava povrchů – standardní 50 % opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$			
16,667 % × 6,10 % × 50 % / 0,9577	+	0,531 %	
7. Úprava povrchů – standardní 50 % opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$			
16,667 % × 6,10 % × 50 % / 0,9577	+	0,531 %	
9. Dveře – standardní opotřebení: $5 / (5 + 45) \times 100 = 10,000 \%$			
10,000 % × 3,00 % / 0,9577	+	0,313 %	
11. Podlahy – standardní opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$			
12,500 % × 8,20 % / 0,9577	+	1,070 %	
12. Elektroinstalace – podstandardní opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$			
12,500 % × 5,80 % × 0,46 / 0,9577	+	0,348 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	30,353 %	
Odpočet opotřebení: 293 328,26 Kč × 30,353 %	-		89 033,93 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=		204 294,33 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index polohy: $I_P = 0,388$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 204 294,33 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,361

Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$ = **73 750,25 Kč**

Objekt bez čp/če, jiná st. - „sklad a dílna“ - na pozemku

p.č. St. 118/8 – zjištěná cena: **73 750,25 Kč**

1.5) Objekt bez čp/če, zem.stav - „dílňa“ - na pozemcích p.č. St. 118/6 a p.č. St. 118/4 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: L. budovy pro průmysl

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..1 budovy pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,164

Podlaží:

I.NP

Výška: 2,59 m
Zastavěná plocha: $7,78 \times 6,38 + 10,85 \times 6,49 = 120,05 \text{ m}^2$

Průměrná výška podlaží PVP: = 2,59 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 120,05 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba $5,58 \times 7,78 \times 3,83 + 0,80 \times 7,78 \times 6,38 + 10,85 \times 6,49 \times 3,06 = 421,45 \text{ m}^3$

Zastřešení $5,58 \times 7,78 \times 2,40 \times 0,50 + 0,80 \times 7,78 \times 0,90 \times 0,50 + 10,85 \times 6,49 \times 3,17 \times 0,50 = 166,51 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: = 587,96 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	8,30 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	21,40 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trámové s podhledem, Pur. panel	11,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – pultová	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška pálená	2,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké omítky	5,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní zateplovací systém	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramické (dílňa)	0,80 %	Standardní
10. Schody	3,10 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	3,20 %	Nevyskytuje se
12. Vrata – hliníková	0,30 %	Standardní
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové, pryskyřicová krytina	2,90 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední kotlem na TP	3,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230/400V	6,40 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	2,20 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	2,00 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
21. Ohřev vody	1,70 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	2,90 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	1,00 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,20 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	- 0,0310
11. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	- 0,0320
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	- 0,0030
18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 2,20 \%$	- 0,0220
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 2,00 \%$	- 0,0200
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$	- 0,0170
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \%$	- 0,0290
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$	- 0,0100
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,8360

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 786,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1 :	×	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$:	×	0,9750
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$:	×	1,1108
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8360
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1640
Základní jednotková cena upravená:	=	4 100,54 Kč/m³
Základní cena upravená: $587,96 \text{ m}^3 \times 4 100,54 \text{ Kč/m}^3$	=	2 410 953,50 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy včetně zemních prací – standardní opotřebení: 60,000 %
 $60,000 \% \times 8,30 \% / 0,8360$ + 5,957 %
- Svislé konstrukce – standardní opotřebení: 60,000 %
 $60,000 \% \times 21,40 \% / 0,8360$ + 15,359 %
- Stropy – standardní opotřebení: $5 / (5 + 75) \times 100 = 6,250 \%$
 $6,250 \% \times 11,30 \% / 0,8360$ + 0,845 %
- Krov, střecha – standardní opotřebení: $5 / (5 + 65) \times 100 = 7,143 \%$
 $7,143 \% \times 6,20 \% / 0,8360$ + 0,530 %
- Krytiny střech – standardní

opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$			
$12,500 \% \times 2,20 \% / 0,8360$	+	0,329 %	
6. Klempířské konstrukce – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$			
$16,667 \% \times 0,60 \% / 0,8360$	+	0,120 %	
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 45) \times 100 = 10,000 \%$			
$10,000 \% \times 5,80 \% / 0,8360$	+	0,694 %	
8. Úprava vnějších povrchů – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$			
$16,667 \% \times 3,20 \% / 0,8360$	+	0,638 %	
9. Vnitřní obklady keramické – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$			
$16,667 \% \times 0,80 \% / 0,8360$	+	0,159 %	
12. Vrata – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$			
$16,667 \% \times 0,30 \% / 0,8360$	+	0,060 %	
13. Okna – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 45) \times 100 = 10,000 \%$			
$10,000 \% \times 5,20 \% / 0,8360$	+	0,622 %	
14. Povrchy podlah – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 20) \times 100 = 20,000 \%$			
$20,000 \% \times 2,90 \% / 0,8360$	+	0,694 %	
15. Vytápění – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$			
$12,500 \% \times 3,80 \% / 0,8360$	+	0,568 %	
16. Elektroinstalace – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$			
$12,500 \% \times 6,40 \% / 0,8360$	+	0,957 %	
25. Ostatní – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 20) \times 100 = 20,000 \%$			
$20,000 \% \times 5,20 \% / 0,8360$	+	1,244 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	28,776 %	
Odpočet opotřebení: 2 410 953,50 Kč \times 28,776 %	–	693 775,98 Kč	
Cena po odečtení opotřebení:	=	1 717 177,52 Kč	

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index polohy: $I_P = 0,388$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 1 717 177,52 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ \times 0,361

Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$ = **619 901,08 Kč**

Objekt bez čp/če, zem.stav - „dílňa“ - na pozemcích p.č.

St. 118/6 a p.č. St. 118/4 – zjištěná cena: **619 901,08 Kč**

1.6) Objekt bez čp/če, zem.stav - „administrativní objekt“ - na pozemku p.č. St. 118/6 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

Koeficient změny ceny stavby: 2,173

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	3,14 m	10,50×6,38	=	66,99 m ²
II.NP	3,13 m	10,50×6,38	=	66,99 m ²
Součet:	6,27 m			133,98 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	3,14 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	66,99 m ²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	10,50×6,38×6,27	=	420,03 m ³
Zastřešení	10,50×6,38×1,40×0,50	=	46,89 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	466,92 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	8,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	17,40 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trámové s podhledem, panelové	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška pálená	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – omítky vápenné hladké, tapety	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní zateplovací systém	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramické	1,80 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – dřevěné náplňové, posuvné, vrata	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná EURO okna, 1x plastová zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové, keramická dlažba, textilní krytiny, pryskyřicová krytina	3,20 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední kotlem na TP, krbovou vložkou	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230V/400V	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
20. Vnitřní plynovod	0,20 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – elektrický bojler	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo 2x, splachovací WC	3,00 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – klimatizace	5,90 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 2,90 %	- 0,0290
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	- 0,0030
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,20 %	- 0,0020
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,40 %	- 0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9520

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 807,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	1,0185
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9688
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9520
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1730
Základní jednotková cena upravená:	=	4 304,17 Kč/m³
Základní cena upravená: 466,92 m ³ × 4 304,17 Kč/m ³	=	2 009 703,06 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy včetně zemních prací – standardní opotřebení: 50,000 %
50,000 % × 8,20 % / 0,9520 + 4,307 %
- Svislé konstrukce – standardní opotřebení: 50,000 %
50,000 % × 17,40 % / 0,9520 + 9,139 %
- Stropy – standardní opotřebení: 50,000 %
50,000 % × 9,30 % / 0,9520 + 4,884 %
- Krov, střecha – standardní opotřebení: 5 / (5 + 65) × 100 = 7,143 %
7,143 % × 7,30 % / 0,9520 + 0,548 %
- Krytiny střech – standardní opotřebení: 5 / (5 + 35) × 100 = 12,500 %
12,500 % × 2,10 % / 0,9520 + 0,276 %
- Klempířské konstrukce – standardní

opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$ $16,667 \% \times 0,60 \% / 0,9520$	+ 0,105 %	
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení: $5 / (5 + 45) \times 100 = 10,000 \%$ $10,000 \% \times 6,90 \% / 0,9520$	+ 0,725 %	
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$ $16,667 \% \times 3,30 \% / 0,9520$	+ 0,578 %	
9. Vnitřní obklady keramické – standardní opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$ $16,667 \% \times 1,80 \% / 0,9520$	+ 0,315 %	
11. Dveře – standardní opotřebení: $5 / (5 + 45) \times 100 = 10,000 \%$ $10,000 \% \times 3,10 \% / 0,9520$	+ 0,326 %	
13. Okna – standardní opotřebení: $5 / (5 + 45) \times 100 = 10,000 \%$ $10,000 \% \times 5,20 \% / 0,9520$	+ 0,546 %	
14. Povrchy podlah – standardní opotřebení: $5 / (5 + 20) \times 100 = 20,000 \%$ $20,000 \% \times 3,20 \% / 0,9520$	+ 0,672 %	
15. Vytápění – standardní opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$ $12,500 \% \times 4,20 \% / 0,9520$	+ 0,551 %	
16. Elektroinstalace – standardní opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$ $12,500 \% \times 5,70 \% / 0,9520$	+ 0,748 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$ $12,500 \% \times 3,20 \% / 0,9520$	+ 0,420 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$ $12,500 \% \times 3,10 \% / 0,9520$	+ 0,407 %	
21. Ohřev vody – standardní opotřebení: $5 / (5 + 15) \times 100 = 25,000 \%$ $25,000 \% \times 1,70 \% / 0,9520$	+ 0,446 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$ $16,667 \% \times 3,00 \% / 0,9520$	+ 0,525 %	
25. Ostatní – standardní opotřebení: $5 / (5 + 20) \times 100 = 20,000 \%$ $20,000 \% \times 5,90 \% / 0,9520$	+ 1,239 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 26,757 %	
Odpočet opotřebení: 2 009 703,06 Kč × 26,757 %	–	537 736,25 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	1 471 966,81 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 0,930$ Index polohy: $I_P = 0,388$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,471\,966,81 \text{ Kč}$ Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,361$ **Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 531\,380,02 \text{ Kč}$** **Objekt bez čp/če, zem.stav - „administrativní objekt“ -
na pozemku p.č. St. 118/6 – zjištěná cena:****531 380,02 Kč****1.6.a) Objekt bez čp/če, zem.stav - „sklad“ - na pozemku p.č. St. 118/6 – § 16****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba: typ I–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

Koeficient vybavení stavby: 0,800

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,142

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: $14,12 \times 6,38 = 90,09 \text{ m}^2$ **Obestavěný prostor OP:**Vrchní stavba $14,12 \times 6,38 \times 3,50 = 315,30 \text{ m}^3$ Zastřešení $14,12 \times 6,38 \times 1,81 \times 0,50 = 81,53 \text{ m}^3$ Obestavěný prostor – celkem: $= 396,83 \text{ m}^3$ **Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené s izolací	7,10 %	Podstandardní
2. Obvodové stěny – zděné, ocelová k-ce	31,80 %	Standardní
3. Stropy	19,80 %	Nevyskytuje se
4. Krov – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce – pozinkované (žlaby, svody)	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů – vápenné hladké omítky	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,00 %	Nevyskytuje se
10. Okna	1,10 %	Nevyskytuje se
11. Podlahy – betonové	8,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
12. Elektroinstalace – 240 V	5,80 %	Podstandardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
1. Základy	$-0,54 \times 7,10 \%$	- 0,0383
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 19,80 \%$	- 0,1980
9. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$	- 0,0300
10. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 1,10 \%$	- 0,0110
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 5,80 \%$	- 0,0313

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : = **0,6914**

Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : **0,8000**

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8000	
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1420	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 713,60 Kč/m ³	
Základní cena upravená:	$396,83 \text{ m}^3 \times 1 713,60 \text{ Kč/m}^3$	=	680 007,89 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy – podstandardní			
opotřebení: $5 / (5 + 145) \times 100 = 3,333 \%$			
$3,333 \% \times 7,10 \% \times 0,46 / 0,6914$	+	0,157 %	
2. Obvodové stěny – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 75) \times 100 = 6,250 \%$			
$6,250 \% \times 31,80 \% / 0,6914$	+	2,875 %	
4. Krov – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 65) \times 100 = 7,143 \%$			
$7,143 \% \times 7,30 \% / 0,6914$	+	0,754 %	
5. Krytina – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$			
$12,500 \% \times 8,10 \% / 0,6914$	+	1,464 %	
6. Klempířské práce – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$			
$16,667 \% \times 1,70 \% / 0,6914$	+	0,410 %	
7. Úprava povrchů – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$			
$16,667 \% \times 6,10 \% / 0,6914$	+	1,470 %	
11. Podlahy – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 20) \times 100 = 20,000 \%$			
$20,000 \% \times 8,20 \% / 0,6914$	+	2,372 %	
12. Elektroinstalace – podstandardní			

opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$		
$12,500 \% \times 5,80 \% \times 0,46 / 0,6914$	+	0,482 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	9,986 %
Odpočet opotřebení: $680\,007,89 \text{ Kč} \times 9,986 \%$	-	67 905,59 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	612 102,30 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,930$		
Index polohy: $I_P = 0,388$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	612 102,30 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,361
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	220 968,93 Kč

Objekt bez čp/če, zem.stav - „sklad“ - na pozemku p.č.**St. 118/6 – zjištěná cena: 220 968,93 Kč****1.6.b) Objekt bez čp/če, zem.stav - „sklad“ - na pozemku p.č. St. 118/6 – § 16****Zatřídění pro potřeby ocenění****Vedlejší stavba:** typ I–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**Koeficient vybavení stavby:** 0,962**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby:** 2,142**Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: $12,05 \times 6,06 = 73,02 \text{ m}^2$ **Obestavěný prostor OP:**

Vrchní stavba	$12,05 \times 6,06 \times 4,02$	=	$293,55 \text{ m}^3$
Zastřešení	$12,05 \times 6,06 \times 1,55 \times 0,50$	=	$56,59 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor – celkem:		=	$350,14 \text{ m}^3$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené s izolací	7,10 %	Podstandardní
2. Obvodové stěny – zděné	31,80 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trámové s podhledem, Pur. panel	19,80 %	Standardní
4. Krov – vaznicová sedlová s valbou	7,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
5. Krytina – taška pálená	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů – vápenné hladké omítky	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře – hliníková náplňová vrata, plastové dveře	3,00 %	Standardní
10. Okna – plastová zdvojená	1,10 %	Standardní
11. Podlahy – betonové, pryskyřicová krytina	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace – 230/400V	5,80 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy	-0,54 × 7,10 %	- 0,0383
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9617

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9617
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1420
Základní jednotková cena upravená:	=	2 059,96 Kč/m³
Základní cena upravená:	350,14 m ³ × 2 059,96 Kč/m ³	= 721 274,39 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy – podstandardní
 opotřebení: $5 / (5 + 10) \times 100 = 33,333 \%$
 $33,333 \% \times 7,10 \% \times 0,46 / 0,9617$ + 1,132 %
- Obvodové stěny – standardní
 opotřebení: $5 / (5 + 75) \times 100 = 6,250 \%$
 $6,250 \% \times 31,80 \% / 0,9617$ + 2,067 %
- Stropy – standardní
 opotřebení: $5 / (5 + 75) \times 100 = 6,250 \%$
 $6,250 \% \times 19,80 \% / 0,9617$ + 1,287 %
- Krov – standardní
 opotřebení: $5 / (5 + 65) \times 100 = 7,143 \%$
 $7,143 \% \times 7,30 \% / 0,9617$ + 0,542 %
- Krytina – standardní
 opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$
 $12,500 \% \times 8,10 \% / 0,9617$ + 1,053 %
- Klempířské práce – standardní
 opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$
 $16,667 \% \times 1,70 \% / 0,9617$ + 0,295 %
- Úprava povrchů – standardní
 opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$
 $16,667 \% \times 6,10 \% / 0,9617$ + 1,057 %

9. Dveře – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 45) \times 100 = 10,000 \%$			
$10,000 \% \times 3,00 \% / 0,9617$	+	0,312 %	
10. Okna – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 45) \times 100 = 10,000 \%$			
$10,000 \% \times 1,10 \% / 0,9617$	+	0,114 %	
11. Podlahy – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 20) \times 100 = 20,000 \%$			
$20,000 \% \times 8,20 \% / 0,9617$	+	1,705 %	
12. Elektroinstalace – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$			
$12,500 \% \times 5,80 \% / 0,9617$	+	0,754 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	10,318 %	
Odpočet opotřebení: $721\,274,39 \text{ Kč} \times 10,318 \%$	-	74 421,09 Kč	
Cena po odečtení opotřebení:	=	646 853,30 Kč	

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,930$			
Index polohy: $I_P = 0,388$			
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	646 853,30 Kč	
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,361	
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	233 514,04 Kč	

Objekt bez čp/če, zem.stav - „sklad“ - na pozemku p.č.**St. 118/6 – zjištěná cena: 233 514,04 Kč****1.6.c) Objekt nevidovaný v KN - „dílna“ - na pozemku p.č. 1927/15 – § 16****Zatřídění pro potřeby ocenění****Vedlejší stavba:** typ I–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**Koeficient vybavení stavby:** 0,800**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby:** 2,142**Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: $7,92 \times 2,90 + 4,55 \times 2,48 = 34,25 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	$(7,92 \times 2,90 + 4,55 \times 2,48) \times 2,43$	=	83,23 m ³
Zastřešení	$(7,92 \times 2,90 + 4,55 \times 2,48) \times 1,03 \times 0,50$	=	17,64 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	100,87 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené s izolací	7,10 %	Podstandardní
2. Obvodové stěny – zděné	31,80 %	Standardní
3. Stropy	19,80 %	Nevyskytuje se
4. Krov – pultová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce – pozinkované (žlaby, svody)	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů – vápenné hladké omítky	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře – hliníková náplňová vrata	3,00 %	Standardní
10. Okna – plastová zdvojená	1,10 %	Standardní
11. Podlahy – betonové, keramická dlažba	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace – 230V	5,80 %	Podstandardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy	$-0,54 \times 7,10 \%$	- 0,0383
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 19,80 \%$	- 0,1980
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 5,80 \%$	- 0,0313
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,7324

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: **0,8000**

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8000
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1420
Základní jednotková cena upravená:	=	1 713,60 Kč/m³
Základní cena upravená: 100,87 m ³ × 1 713,60 Kč/m ³	=	172 850,83 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy – podstandardní
 opotřebení: $5 / (5 + 145) \times 100 = 3,333 \%$
 $3,333 \% \times 7,10 \% \times 0,46 / 0,7324$ + 0,149 %
- Obvodové stěny – standardní
 opotřebení: $5 / (5 + 75) \times 100 = 6,250 \%$
 $6,250 \% \times 31,80 \% / 0,7324$ + 2,714 %
- Krov – standardní

opotřebení: $5 / (5 + 65) \times 100 = 7,143 \%$		
$7,143 \% \times 7,30 \% / 0,7324$	+	0,712 %
5. Krytina – standardní		
opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$		
$12,500 \% \times 8,10 \% / 0,7324$	+	1,382 %
6. Klempířské práce – standardní		
opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$		
$16,667 \% \times 1,70 \% / 0,7324$	+	0,387 %
7. Úprava povrchů – standardní		
opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$		
$16,667 \% \times 6,10 \% / 0,7324$	+	1,388 %
9. Dveře – standardní		
opotřebení: $5 / (5 + 45) \times 100 = 10,000 \%$		
$10,000 \% \times 3,00 \% / 0,7324$	+	0,410 %
10. Okna – standardní		
opotřebení: $5 / (5 + 45) \times 100 = 10,000 \%$		
$10,000 \% \times 1,10 \% / 0,7324$	+	0,150 %
11. Podlahy – standardní		
opotřebení: $5 / (5 + 20) \times 100 = 20,000 \%$		
$20,000 \% \times 8,20 \% / 0,7324$	+	2,239 %
12. Elektroinstalace – podstandardní		
opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$		
$12,500 \% \times 5,80 \% \times 0,46 / 0,7324$	+	0,455 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	9,988 %
Odpočet opotřebení: $172\,850,83 \text{ Kč} \times 9,988 \%$	-	17 264,34 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	155 586,49 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index polohy: $I_P = 0,388$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 155\,586,49 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,361$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 56\,166,72 \text{ Kč}$

Objekt nevidovaný v KN - „dílna“ - na pozemku p.č.

1927/15 – zjištěná cena: 56 166,72 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Rodinný dům č.p. 80, na pozemcích p.č. St. 118/1 a p.č. St. 193	2 094 223,38 Kč
b) Objekt bez čp/če, zem.stav - „administrativní objekt“ - na pozemku p.č. St. 118/2	512 828,37 Kč
c) Objekt bez čp/če, zem.stav - „výrobní objekt“ - na pozemku p.č. St. 118/2	470 094,28 Kč
d) Objekt bez čp/če, zem.stav - „sklad a výroba“ - na pozemku p.č. St. 118/3	1 916 959,73 Kč

e) Objekt bez čp/če, jiná st. - „sklad a dílna“ - na pozemku p.č. St. 118/8	73 750,25 Kč
f) Objekt bez čp/če, zem.stav - „dílna“ - na pozemcích p.č. St. 118/6 a p.č. St. 118/4	619 901,08 Kč
g) Objekt bez čp/če, zem.stav - „administrativní objekt“ - na pozemku p.č. St. 118/6	531 380,02 Kč
h) Objekt bez čp/če, zem.stav - „sklad“ - na pozemku p.č. St. 118/6	220 968,93 Kč
i) Objekt bez čp/če, zem.stav - „sklad“ - na pozemku p.č. St. 118/6	233 514,04 Kč
j) Objekt nevidovaný v KN - „dílna“ - na pozemku p.č. 1927/15	56 166,72 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	6 729 786,80 Kč
Cena po zaokrouhlení:	6 729 787,- Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Výrava
Název okresu: Hradec Králové

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,60
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,761,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 400,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 4\,076$ m²

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,849$

Index trhu: $I_T = 0,930$

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

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

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

Index polohy: $I_P = 0,388$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,361$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 122,5956 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 118/1	Zastavěná plocha a nádvoří	229	28 074,39
St. 118/2	Zastavěná plocha a nádvoří	273	33 468,60
St. 118/3	Zastavěná plocha a nádvoří	355	43 521,44
St. 118/4	Zastavěná plocha a nádvoří	66	8 091,31
St. 118/5	Zastavěná plocha a nádvoří	951	116 588,42
St. 118/6	Zastavěná plocha a nádvoří	295	36 165,70
St. 118/8	Zastavěná plocha a nádvoří	35	4 290,85
St. 193	Zastavěná plocha a nádvoří	26	3 187,49
268/9	Ostatní plocha	78	9 562,46
254/2	Zahrada	249	30 526,30
1927/4	Zahrada	370	45 360,37
1927/15	Zahrada	1 149	140 862,34
	Součet:	4 076	499 699,67

Pozemky – zjištěná cena:

499 699,67 Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

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

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají

zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Areál Chrudim, okres Chrudim

Výrobní a skladovací prostor o celkové ploše 1.405 m² v obci Chrudim. Objekt se skládá z hlavní budovy, kde se nachází velký sklad, 2 menší sklady, kancelář, šatna, archiv, rampa a sociální zařízení. Na budovu navazují dvě dílny a plechový sklad s posuvnými vraty. Budova byla využívána jako mrazárna - výroba a skladování zmrzliny. Příjezd k objektu vede po veřejné komunikaci.

Nabídková CENA: 8 900 000,- Kč

2) Areál Týniště nad Orlicí - ul. Jiráskova, okres Rychnov nad Kněžnou

Víceúčelová budova byla postavena v roce 1992 do tvaru písmene U kolem zpevněného dvora. Celková podlahová plocha budovy je 977 m². Hlavní vstup do budovy a na dvůr je z ulice Smetanova s tím, že do budovy je přístup i zezadu, ze souběžné ulice Jiráskova. Podlaží jsou propojená dvěma schodišti a nákladním výtahem 500 kg, světlá výška obou podlaží 3 m. Podlahová výměra I. NP je celkem 490,4 m², podlahová výměra II. NP je celkem 486,7 m². Vytápění je ústřední, teplovodní, se třemi plynovými kotli. V budově je telefonní ústředna a zabezpečovací zařízení. Nemovitosti leží mimo záplavové území. Inženýrské sítě: elektrická energie: 230/400 V; voda: městský řad; kanalizace: městský řad; vytápění: ústřední teplovodní, tři plynové kotle; telefon, internet, EZS. Energetická náročnost budovy: C - úsporná. Budova je ve velmi dobrém technickém stavu, plně funkční - neprodleně připravená k užívání.

Nabídková CENA: 9 900 000,- Kč

3) Areál Jičín - ul. Jiráskova, okres Jičín

Objekt s velkým podkrovním bytem 2+kk a terasou. Podlahová komerční plocha cca 500 m². Jedná se komerční komplex skládající se z vlastní prodejny o výměře 145 m² s nakládací rampou a kanceláří, vlastním zpevněným a uzamykatelným parkovištěm (pro 10-15 aut). Na prodejnu přímo stavebně navazuje další vzorkovna (30 m²), skladovací prostory (80 m²) a technické a skladovací prostory. Celková podlahová plocha je 360 m². Součástí prodeje je v podkroví umístěný nadstandardní byt 2+kk o výměře 140 m² s terasou a saunou.

Nabídková CENA: 8 390 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do správního centra oblasti města Hradec Králové
- objekt po provedené rekonstrukci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **výrobní areál**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Areál Chrudim, okres Chrudim	
Výchozí cena (VC):	8 900 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	9 913 673,07 Kč
Váha (V):	1,0
Areál Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou	
Výchozí cena (VC):	9 900 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	10 476 190,48 Kč
Váha (V):	1,0
Areál Jičín, okres Jičín	
Výchozí cena (VC):	8 390 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,85
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	9 400 560,22 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{objektivizační}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	9 400 560,22 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	9 930 141,26 Kč
Maximální jednotková cena:	10 476 190,48 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		9 930 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	9 930 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 9 930 000,- Kč

Stanovení obvyklého nájemného

1) Věcná práva

1.1) Cenový předpis

1.1.a) Nájemní smlouva ze dne 1.11.2018, nájemce HYDROJET s.r.o. – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

V souladu s §16b, zákona 151/1997Sb. považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklého nájemného.

Nájemní vztah k části předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 1.11.2018, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí a společností HYDROJET s.r.o., č.p. 212, 533 42 Živanice. Nájemné bylo sjednáno na dobu určitou a to od 1.11.2018 do 31.12.2021 s tří měsíční výpovědní lhůtou.

Nájemné je smluvními stranami sjednáno ve výši 35 000,- Kč/měsíc bez DPH (42 350,- s DPH), které považujeme za podhodnocené v daném místě a čase.

Pro stanovení výše obvyklého nájemného, v daném místě a čase, zpracovatel vychází z obvyklého nájemného získaného z vlastní databáze, databáze spolupracujících realitních kanceláří, znalců, odhadců a internetových realitních serverů (Sreality.cz, reality.cz., nemovitosti.cz, realitycechy.cz, realitymorava.cz).

V dané lokalitě se běžně pronajímají srovnatelné nemovitosti, případně jejich části v rozmezí od 40.000,-Kč do 50.000,-Kč/měsíc (bez DPH). Karty porovnatelných nemovitostí jsou uloženy v archivu znaleckého ústavu.

Na základě odborného odhadu zpracovatele odhadujeme měsíční obvyklé nájemné při středu uvedeného rozpětí ve výši 45.000,- Kč/měsíc (bez DPH).

Měsíční nájemné:

U = 45000	=	45 000,- Kč
Doba trvání (n):		1 měs
Hodnota: U × n		45 000,- Kč
Hodnota nájemního práva - jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
Hodnota:	=	-45 000,- Kč

1.1.b) Nájemní smlouva ze dne 21.12.2009, nájemce Pavel Petřek – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

V souladu s §16b, zákona 151/1997Sb. považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklého nájemného.

Nájemní vztah k části předmětu ocenění (byt s ústředním vytápěním v prvním poschodí tohoto domu s obyvatelnou plochou 120 m² - složení bytu jsou 4 místnosti, místnost pro kuchyň, chodba, koupelna, WC, byt je bez zařízení a bez kuchyňské linky) vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 21.12.2009, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí a panem Pavlem Petřkem, Výrava 80, 503 03. Nájemné bylo sjednáno na dobu neurčitou a to od 1.1.2010 s šesti měsíční výpovědní lhůtou.

Nájemné je smluvními stranami sjednáno ve výši 5 500,- Kč/měsíc, které považujeme za podhodnocené v daném místě a čase.

Dodatek č. 1 ze dne 28.4.2011 je domluva mezi pronajímatelem a nájemce o rekonstrukci soc. zázemí pronajímaného bytu.

Dodatek č. 2 ze dne 6.9.2011 upravuje výši nájemného na 4 000,-/měsíc a to do konce roku 2020.

Pro stanovení výše obvyklého nájemného, v daném místě a čase, zpracovatel vychází z obvyklého nájemného získaného z vlastní databáze, databáze spolupracujících realitních kanceláří, znalců, odhadců a internetových realitních serverů (Sreality.cz, reality.cz., nemovitosti.cz, realitycechy.cz, realitymorava.cz).

V dané lokalitě se běžně pronajímají srovnatelné nemovitosti, případně jejich části v rozmezí od 10.000,- Kč do 14.000,- Kč/měsíc. Karty porovnatelných nemovitostí jsou uloženy v archivu znaleckého ústavu.

Na základě odborného odhadu zpracovatele odhadujeme měsíční obvyklé nájemné při středu uvedeného rozpětí ve výši 12.000,- Kč/měsíc.

Měsíční nájemné:

U = 45000	=	12 000,- Kč
Doba trvání (n):		1 měs
Hodnota: U × n		12 000,- Kč
Hodnota nájemního práva - jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
Hodnota:	=	-12 000,- Kč

1.1.c) Nájemní smlouva ze dne 21.12.2009, nájemce Jan Pavlík – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

V souladu s §16b, zákona 151/1997Sb. považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklého nájemného.

Nájemní vztah k části předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 21.12.2009, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí a panem Janem Pavlíkem, Výrava 80, 503 03. Nájemné bylo sjednáno na dobu neurčitou a to od 1.1.2010 s šesti měsíční výpovědní lhůtou,

Nájemné je smluvními stranami sjednáno ve výši 1 500,- Kč/měsíc, které považujeme za podhodnocené v daném místě a čase.

Pro stanovení výše obvyklého nájemného, v daném místě a čase, zpracovatel vychází z obvyklého nájemného získaného z vlastní databáze, databáze spolupracujících realitních kanceláří, znalců, odhadců a internetových realitních serverů (Sreality.cz, reality.cz., nemovitosti.cz, realitycechy.cz, realitymorava.cz).

V dané lokalitě se běžně pronajímají srovnatelné nemovitosti, případně jejich části v rozmezí od 3.000,- Kč do 4.000,- Kč/měsíc. Karty porovnatelných nemovitostí jsou uloženy v archivu znaleckého ústavu.

Na základě odborného odhadu zpracovatele odhadujeme měsíční obvyklé nájemné při středu uvedeného rozpětí ve výši 3.500,- Kč/měsíc.

Měsíční nájemné:

U = 3 500	=	3 500,- Kč
Doba trvání (n):		1 měs
Hodnota: U × n		3 500,- Kč
Hodnota nájemního práva - jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
Hodnota:	=	-3 500,- Kč

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Nájemní smlouva ze dne 1.11.2018, nájemce HYDROJET s.r.o.	-45 000,- Kč
b) Nájemní smlouva ze dne 21.12.2009, nájemce Pavel Petřek	-12 000,- Kč
c) Nájemní smlouva ze dne 21.12.2009, nájemce Jan Pavlík	-3 500,- Kč
Cena věcných práv činí celkem:	-60 500,- Kč
Cena po zaokrouhlení:	-60 500,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	6 729 787,- Kč
Cena pozemků	499 700,- Kč
Cena věcných práv	-60 500,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	7 168 987,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	9 930 000,- Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

9 930 000,– Kč (Obvyklá hodnota, bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: devětmilionůdevětsetřicettisíc Kč

Výsledné hodnoty jsou bez odpočtu váznoucích práv, závad, zástav a úvěrů.

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Pokorná

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 3.7.2019

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 19889-924/2019 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Nájemní smlouva ze dne 1.11.2018, nájemce HYDROJET s.r.o.

Nájemní smlouva ze dne 21.12.2009, nájemce Pavel Petřek

Dodatek č. 1 ze dne 28.4.2011, nájemce Pavel Petřek

Dodatek č. 2 ze dne 6.9.2011, nájemce Pavel Petřek

Nájemní smlouva ze dne 21.12.2009, nájemce Jan Pavlík