

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

číslo 2550-90/2020

Předmětem ocenění je pozemek p.č. st. 1853 v Uherském Brodě i se stavbou pro výrobu a skladování, která na pozemku p.č. st. 1853 stojí, vše zapsána na LV č. 9641 pro k.ú. Uherský Brod.

Objednatel posudku: E.F. Insolvence v.o.s., Emil Fischer,
Praha 1, U Prašné brány 1078/1

Vlastník nemovitostí: Lubomír Vojtek, Uh. Brod. Sídl. Olšava 2212

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny těchto nemovitostí pro účely insolvenčního řízení

Oceněno ke dni: 15.9.2020

Posudek vypracoval: Ing. Pavel Josefík
Horní Valy 615
688 01 Uherský Brod

Posudek byl vypracován ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží objednatel a jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce. Posudek obsahuje celkem 14 stran a 6 příloh.

V Uherském Brodě 15.9.2020

1. Nález

1.1 Bližší údaje o nemovitostech

Oceňovaný objekt bez č.p./e.č. stojící na pozemku p.č. st. 1853 je zapsán i s tímto pozemkem na LV č. 9641 pro obec a k.ú. Uherský Brod. Tyto nemovitosti se nachází v areálu Lidové tvorby na ulici Vazová. Objekt bez č.p. je nyní využíván jako zámečnická dílna firmy Zámečnictví Vojtek. Tato na objektu provedla v r. 2015 některé stavební práce pro zajištění svých provozních potřeb.

Objekt byl postaven dle jeho stavu a použité technologie asi před 50-ti lety. Sloužil potřebám výrobního družstva Lidová tvorba. Toto vzniklo sloučením Lidové tvorby zabývající se uměleckořemeslnou výrobou šití krojů na panenky, výrobou umělecké keramiky s Dřevodělem zabývajícím se výrobou nábytku. Oceňovaný objekt sloužil jako sklad plošných materiálů. Po částečné privatizaci tohoto družstva a zrušení některých výrob byla řada objektů pronajata nebo prodána a slouží k jiným účelům. Toto je i případ objektu bez č.p./e.č. stojícího na pozemku p.č. st. 1853. Zámečnictví Vojtek koupila tyto nemovitosti v r. 2015 a následně zde provedla v části objektu směnu dispozičního řešení – montáž sádrokartonových příček, které oddělily v přední části od zbytku haly nově vzniklé kanceláře firmy a sociální zařízení. S tímto souviseli i další stavebně-montážní práce- ústřední topení, zdravotnická, obklady, dlažby, elektroinstalace a slaboproud. Objekt vybaven kamerovým systémem, jako energetický zdroj používáno i tepelné čerpadlo.

Obec Uherský Brod má v roce 2020 16.522 obyvatel.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví číslo 9641 pro obec a k.ú. Uherský Brod
- Zákon číslo 151/97 Sb. o oceňování majetku, vyhl. č. 188/2019 Sb. o oceňování
- Osobní prohlídka spojená s měřením provedená dne 16.5.2013 a opakovaně dne 14.9.2020
- Část PD Sklad plošných materiálů vypracovaný v Ing. Macků
- Cenové údaje zjištěné ze serveru s-reality.cz (nájemné, prodejní)
- Údaje o počtu obyvatel obcí okresu Uherské Hradiště

1.3 Předmětem ocenění jsou

1. zjištění obvyklé ceny pozemku p.č. st. 1853 s na něm stojící stavbou

1.4 Terminologie

Cena administrativní – cena zjištěná dle cenového předpisu

Cena reprodukční – cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo podobnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení

Věcná hodnota, časová cena – cena reprodukční snižená o opotřebení

Výnosová hodnota – jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti

Obvyklá cena – cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit

Pro zjištění obvyklé ceny uvedených nemovitostí je použita jednak metoda váženého průměru z vypočtených cen časových a výnosových a je proveden porovnávací způsob, pro který byly zjištěny požadované ceny prodáváných nemovitostí (jednotkové ceny) a z aritmetického průměru těchto jednotkových cen podobných nemovitostí je stanovena obvyklá cena porovnávacím způsobem.

2. Posudek

2.1 Výpočet administrativní ceny a ceny časové

2.1.1 Popis

Objekt bez č.p./e,č, stojící na pozemku p.č. st. 1853 byl postaven před 60-ti lety jako sklad truhlářského plošného materiálu. Jedná se o přízemní halový objekt půdorysné zástavby 40x7,63m se sedlovou střechou a lehkým zavěšeným podhledem (heraklitové desky). Výška podhledu je 3,4m, hřeben sedlové střechy je o další 2 m výše. Nosnou konstrukci tvoří skelet, obvodové plášť zděný. Střecha plechová stejně jako ostatní klempířské konstrukce. Okna v kancelářích dřevěná zdvojené sklo, ve výrobní hale původní železobetonové s neprůhledným sklem. Vrata a venkovní dveře plechové. Vnitřní příčky v kancelářích sádkartonové-nové. Rozvody ZTI a UT taky v administrativní části nové stejně jako obklady a dlažby. V hale původní betonová podlaha. V kancelářské části provedeny i nové rozvody elektroinstalace se zabezpečením objetu. Objekt je vytápěn UT pomocí elektrokotle a tepelného čerpadla, TUV ohřívána v elektrickém bojleru. Objekt napojen na společnou kanalizaci, připojen na vodovodní řad. Na plyn napojen není, ale plynový řad prochází v ul. Vazová a tato možnost zde je. Objekt napojen na elektroinstalaci 380/220 V. Přístup do objektu dobrý po zpevněné vnitřní komunikaci z ulice Vazová.

Provedenými stavebními úpravami došlo nejen k částečnému zhodnocení objektu haly, ale i ke změně jejího užití- místo skladových prostor (hala typu J) je halu možno používat i k výrobním účelům včetně nezbytného zázemí, hala bez jeřábové dráha (typ E). Vzhledem k provedeným stavebním úpravám je opotřebení výrobní haly vypočteno analytickou metodou.

2.1.2 Výpočet ceny administrativní stavby:

OP:

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	40,00	7,63	3,40	305,20	1037,68
	Celkem 1.NP				305,20	1 037,68
Zastřešení		délka	šířka	výška	ZP	OP
Část		m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)		40,00	7,63		305,20	
- výška půdní nadezdívky				0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou				2,00		305,20
Rekapitulace					ZP	OP
					m ²	m ³
1. nadzemní podlaží					305,20	1 037,68
zastřešení						305,20
Celkem					305,20	1 342,88

Opotřebení:

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C

(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,08898	100	0,08898	0,08898	57	175	0,32571	2,89802
2	Svislé konstrukce	0,17293	100	0,17293	0,17293	57	140	0,40714	7,04085
2	Svislé konstrukce	0,01921	100	0,01921	0,01921	8	80	0,10000	0,19215
3	Stropy	0,07762	100	0,07762	0,07762	57	100	0,57000	4,42417
4	Krov, střecha	0,09655	100	0,09655	0,09655	57	100	0,57000	5,50323
5	Krytiny střech	0,02745	100	0,02745	0,02745	57	60	0,90000	2,47049
6	Klempířské konstrukce	0,00663	100	0,00663	0,00663	57	55	0,90000	0,59632
7	Úprava vnitř. povrchů	0,06531	100	0,06531	0,06531	57	65	0,87692	5,72732
8	Úprava vněj. povrchů	0,03692	100	0,03692	0,03692	57	65	0,87692	3,23719
9	Vnitřní obklady keram.	0,00000	100	0,00000	0,00000	8	40	0,20000	0,00000
10	Schody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	140	0,00000	0,00000
11	Dveře	0,03029	100	0,03029	0,03029	57	65	0,87692	2,65615
12	Vrata	0,02177	100	0,02177	0,02177	57	40	0,90000	1,95935
13	Okna	0,03445	100	0,03445	0,03445	57	65	0,87692	3,02138
13	Okna	0,02274	100	0,02274	0,02274	8	50	0,16000	0,36378
14	Povrchy podlah	0,04089	100	0,04089	0,04089	57	50	0,90000	3,68018
14	Povrchy podlah	0,00699	100	0,00700	0,00700	8	40	0,20000	0,13990
15	Vytápění	0,01895	100	0,01895	0,01895	8	35	0,22857	0,43314
16	Elektroinstalace	0,07856	100	0,07856	0,07856	8	40	0,20000	1,57127
17	Bleskosvod	0,00379	100	0,00379	0,00379	57	40	0,90000	0,34076
18	Vnitřní vodovod	0,01312	100	0,01312	0,01312	8	35	0,22857	0,29987
19	Vnitřní kanalizace	0,01166	100	0,01166	0,01166	8	45	0,17778	0,20732
20	Vnitřní plynovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
21	Ohřev vody	0,00379	100	0,00379	0,00379	8	30	0,26667	0,10097
22	Vybavení kuchyní	0,00000	100	0,00000	0,00000	8	25	0,32000	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	0,02082	100	0,02082	0,02082	57	45	0,90000	1,87417
24	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,10058	100	0,10058	0,10058	8	40	0,20000	2,01160
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou				50,75 %

Výpočet ceny – hala		Název		Ocenění podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 3, příloha č. 3)			Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN13		
Hala podle § 3 a přílohy č. 3	budovy pro průmysl bez jeřábových drah	typ	E	CZ-CC	125111
Základní cena		dle typu z přílohy č. 3 vyhlášky	ZC	Kč/m³	1 620,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	1 342,88
Průměrná výška podlaží			PVP	m	3,00
Průměrná zastavěná plocha podlaží			PZP	m²	305,20
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 4 vyhlášky)	K ₁	zděné		1,075
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-		0,94163
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.80 / PVP, min. 0,60)	K ₃	-		1,23333
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-		1,00
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky)	K _i	-		2,217
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	K _p	-		1,000
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené					xxxx
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč		0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené					
		= CPK/(ZC×OP×K ₁ ×K ₂ ×K ₃ ×K ₅ ×K _i)	PK	-	0,00000
Koeficient vybavení stavby	výpočet (S = standardní provedení, P = podstandardní, N = nadstandardní, C =				

		chybí)						
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,09400	100	0,09400	1,00	0,09400
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	S	0,20300	90	0,18270	1,00	0,18270
2	Svislé konstrukce	SDK příčky	S	0,20300	10	0,02030	1,00	0,02030
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	sedlová střecha	S	0,10200	100	0,10200	1,00	0,10200
5	Krytiny střech	plecová	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	omítky hladké vápenné	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	břizolit škrábaný	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
9	Vnitřní obklady keram.	keramické	N	0,00000	100	0,00000	1,54	0,00000
10	Schody	schází	c	0,00800	100	0,00800	0,00	0,00000
11	Dveře	kovové, dřevěné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	kovová	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
13	Okna	jednoduchá betonová	S	0,05200	70	0,03640	1,00	0,03640
13	Okna	zdvojená dřevěná	N	0,05200	30	0,01560	1,54	0,02402
14	Povrchy podlah	cementový potěr	S	0,04800	90	0,04320	1,00	0,04320
14	Povrchy podlah	keramická dlažba	N	0,04800	10	0,00480	1,54	0,00739
15	Vytápění	temperování teplovodními rozvody, elektrokotel, TČ	N	0,01300	100	0,01300	1,54	0,02002
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,08300	100	0,08300	1,00	0,08300
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	nové rozvody S/T	N	0,00900	100	0,00900	1,54	0,01386
19	Vnitřní kanalizace	nová splašková	N	0,00800	100	0,00800	1,54	0,01232
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev vody	el. bojler	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
22	Vybavení kuchyní	minikuchyňka	N	0,00000	100	0,00000	1,54	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, WC splachovací bez umývátek, pisoáry v malém rozsahu	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
24	Výtahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	Rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární a bezpečnostní zabezpečení	N	0,06900	100	0,06900	1,54	0,10626
26	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		1,05647
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,05647
Zákl. cena upravená bez K _p		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³				4 737,03
Zákl. cena upravená s K _p		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p	ZCU	Kč/m ³				4 737,03
Rok odhadu								2020
Rok pořízení								1963
Stáří			S	roků				57
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení stavby			O	%				50,75
Výchozí cena stavby			CN	Kč				6 361 262,85
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				6 361 262,85

Odpočet na opotřebení stavby	50,75 %	O	Kč	-3 228 340,90
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč	3 132 921,95
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 21 odst. 1), bez Kp			Kč	0,00
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez Kp			Kč	3 132 921,95
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %		Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	3 132 921,95
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	3 132 921,95
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		CVB1	Kč	odpočet 0,00
Věcné břemeno č. 2		CVB2	Kč	odpočet 0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti po odpočtu věcných břemen		C_N	Kč	3 132 921,95
Náklady na dokončení stavby (bez Kp)			Kč	0,00
Cena dokončené stavby vč. ev. technol. zařízení, s Kp			Kč	3 132 921,95

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)				Název	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ					
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu				Kč/m ³	4 737,03
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)					1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy				Kč/m ³	4 737,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně					odpovídá
Použitá jednotková cena				Kč/m ³	4 737,00
Výměra objektu				m ³	1 342,88
Výchozí cena				Kč	6 361 223,00
Stupeň dokončení stavby				%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				Kč	6 361 223,00
Opotřebení	podle cenového předpisu	50,75	%	Kč	-3 228 321,00
Časová cena		stavba v současném stavu		Kč	3 132 902,00
Náklady na dokončení				Kč	0,00
Časová cena		stavba po předpokládaném dokončení		Kč	3 132 902,00

2.1.3 Výpočet administrativní ceny pozemku p.č. st. 1853:

Pozemek p.č. st. 1853 je celý zastavěný halou. Nachází se v průmyslové zóně Vazová, je zainventovaný, je k němu dobrý přístup pro zásobování i zaměstnance.

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 podle tabulky č. 2 přílohy č. 2			O1 až O6	
Označení znaku	Název znaku	Popis	Číslo	Hodnota
O ₁	Velikost obce podle počtu obyvatel	Nad 5000 obyvatel	I.	0,85

O ₂	Hospodářsko-správní význam obce	Ostatní obce	IV.	0,60
O ₃	Poloha obce (6,4 km od vyjmen. obce)	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	IV.	1,01
O ₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)*	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I.	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) **	Železniční zastávka a autobusová zastávka	II.	0,95
O ₆	Občanská vybavenost v obci	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II.	0,98

Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN19					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00

5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
7***	Hospodářsko-správní význam obce	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	III.	1,00	1,00
8***	Poloha obce	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI.	1,00	1,00
9***	Občanská vybavenost obce	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I.	1,05	1,05
***Posouzení použití znaků č. 7 až 9 - jedná se o: <i>(Netýkají se pozemků a staveb, jež jsou součástí pozemku; pak jsou hodnoty znaků 7 až 9 rovny 1, program hlídá).</i>		- stavbu, která není součástí pozemku, oceňovanou nákladovým způsobem		ano / ne	ano
		- jednotku, oceňovanou nákladovým způsobem		ano / ne	ne
		- stavbu, která není součástí pozemku, oceňovaná porovnávacím způsobem a ZC v příslušné tabulce je určena pro všechny obce v okrese Praha - východ, Praha - západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel		ano / ne	ne
		- jednotku, oceňovanou porovnávacím způsobem a ZC v příslušné tabulce je určena pro všechny obce v okrese Praha - východ, Praha - západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel		ano / ne	ne
Znaky č. 7 až 9 se použijí?					Ano

Jedná se o pozemek oceňovaný podle § 4 odst. 5 (skládky) nebo odst. 6 (vodní dílo) nebo § 9 odst. 2 (skládky, skladové, odstavné, nebo manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy) nebo odst. 2 (lomy, pískovny, odvaly a výsyvky) ? (Pak $I_T = 1$) ano / ne	ano
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,000	Index I_T = 1,000

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2				$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásma	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Vlivy snižující cenu	I.*	-0,01 až -0,30	-0,20
Součet znaků č. 1 až 6 = -0,20				0,800 Index I_O =	

Výroba					
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 4					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota

1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Výroba	I	0,40	0,40
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	Výrobní objekty	VI.	0,00	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce*, **	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou) *	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu vlečka nebo železnice	IV.	0,12	0,12
5	Parkovací možnosti*	Omezené parkovací možnosti	I.	-0,05	
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná poloha	III.	0 až 0,10	
7	Vlivy ostatní neuvedené***	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 7 = 0,120			Index I_p = 0,448		

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Zlínský
Okres			Uherský Brod
Obec (městská část)			Uherský Brod
Typ obce			Město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			16 522
Katastrální území			Uherský Brod
Pozemek		p.č.	st. 1853
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	305
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Výrobní hala
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ne

V kladném případě součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	$\Sigma v p_i$	m ²	305
Pokud součet výměr všech pozemků v JFC se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient	R	--	1,000
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Uherské Hradiště
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _V	Kč/m ²	1 223,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)			
Koeficienty úpravy základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce			
O1.....koeficient velikosti obce			0,85
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce			0,60
O3.....koeficient polohy obce			1,01
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)			1,00
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce (městská, autobusová a železniční doprava)			0,95
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			0,98
Základní cena $ZC = ZC_V \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$ (zaokrouhлено dle § 3 odst. 2 oceňovací vyhlášky)		Kč/m ²	586,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I _T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I _O	--	0,800
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství - viz též § 48a)	I _P	--	0,448
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,358

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	209,79
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění, a nejsou k němu přivedeny žádné inženýrské sítě? (§ 4 odst. 2: krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění		Kč/m ²	209,79
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			1,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	209,79
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	305
Cena pozemku bez staveb		Kč	63 985,95

2.1.4 Cena stavby s pozemkem, administrativní = časová (vypočtená nákladovým způsobem)

3.132.902, + 63.986,- = **3.196.888,- Kč**

2.2 Výpočet ceny výnosové.

Nájemné, které platila v minulosti za používání tohoto objektu firma Zámečnictví Vojtek činila 12.200,- Kč/měsíc (bez poplatků za energie, vodné/stočné).

V současné době jsou nabízeny v okrese Uherské Hradiště k pronájmu nemovitosti k podobným účelům za uvedené ceny:

Místo	Požadovaná cena za nájem 1m ² podlahové plochy
Uherský Brod, Nivnická	44,59
Kunovice	75,93
Nedakonice	62,50
Uh. Hradiště, Průmyslová	41,67
<i>Stavby celkem</i>	224,69

Průměrná cena: 56,17 Kč/m². Tato cena je vypočtena z cen požadovaných, které nakonec nemusí být dosaženy. proto je tato cena snížena o 5%: 46,64*0,95= 53,36 Kč/m²

Pronajimatelná plocha: 290 m².

Měsíční nájem za celou plochu: 290*53,36 = 15.474 Kč

Roční výnos: 12 x 15.474 = 185.688,- Kč

Míra kapitalizace: 9,5% (viz Příloha č. 16 vyhl. 450/2012Sb.

Výnosová cena: 185.688/0,095 = 1.954.610,- Kč

2.3 Výpočet obvyklé ceny metodou váženého průměru z ceny časové a ceny výnosové:

Proveden dle Naegeliho s Bradáčovou lineární úpravou:

Zjištění obvyklé ceny váženým průměrem	
Věcná hodnota celkem C_N	3 196 888,00
Výnosová hodnota celkem C_V	1 954 610,00

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Brně dne 4.12.1996 pod č.j. Spr. 445/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2550-90/2020. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Uherský Brod 15.9.2020

Ing. Pavel Josefík
Horní Valy 615
688 01 Uherský Brod