

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6317-86/2021

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.6321/79, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 122 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, dále p.č.6321/80, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 46 m², jehož součástí je stavba č.p.1915 a p.č.4671, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 974 m², jehož součástí je stavba bez čp/če v obci Bruntál, ulice Jezdecká, včetně příslušenství a pozemků, p.č.3621/34, ostatní plocha, o velikosti 1007 m² a p.č.3621/78, ostatní plocha, o velikosti 582 m², vše zapsáno na LV č.6191 pro k.ú. Bruntál-město

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320

Zadavatel: Insolvenční servis v.o.s.
Mišákova 326/15
779 00 Olomouc

Číslo jednací: KSOS 25 INS 4206/2021

OBVYKLÁ CENA	5 840 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 54

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.5.2021

Vyhotoveno: V Tršicích 27.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.6321/79, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 122 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, dále p.č.6321/80, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 46 m², jehož součástí je stavba č.p.1915 a p.č.4671, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 974 m², jehož součástí je stavba bez čp/če v obci Bruntál, ulice Jezdecká, včetně příslušenství a pozemků, p.č.3621/34, ostatní plocha, o velikosti 1007 m² a p.č.3621/78, ostatní plocha, o velikosti 582 m², vše zapsáno na LV č.6191 pro k.ú. Bruntál-město

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 25.5.2021 za přítomnosti znalce a zástupce nájemce, p.Štěpaníkové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.6191 pro k.ú. Bruntál-město
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- ZP č.19/20-2799 Ing.Jaroslava Matoška ze dne 30.12.2020

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věčné hodnoty

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Bruntál, k.ú. Bruntál-město

Adresa nemovité věci: Jezdecká 1915/21, 792 01 Bruntál

Vlastnické a evidenční údaje

LIGA o.p.s., Jezdecká 1915/21, 792 01 Bruntál, LV: 6191, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Město Bruntál, z hlediska institucionálního pravděpodobně nejstarší město na území České republiky, je poprvé zmiňováno v tzv. Uničovské listině krále Přemysla Otakara I. z roku 1223. Ve městě je kompletní občanská vybavenost.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda		
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný		
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní	
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☒ plyn		
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.		

Poloha v obci: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3621/101 Město Bruntál, Nádražní 994/20, 79201 Bruntál

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný areál se nachází v okrajové části města v areálu bývalých kasáren. Sestává z objektu č.p.1915, ve kterém se nachází šatny a zázemí pro zaměstnance s WC a sprchami. Na tento objekt navazuje administrativní část, ze které lze vstoupit do skladového objektu. V zadní části pozemku se nachází další budova, užívaná jako sklad. Veškeré pozemky se nacházejí ve funkčním celku. Budova č.p.1915 na pozemku p.č.3621/80 je přízemní, nepodsklepený. Je zděný, střecha je pultová, krytina je z plechu, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je vápenná dvouvrstvá, v horším stavu. Okna jsou dřevěná a plastová, vnitřní dveře náplňové. Podlahy jsou z PVC a dlažby. WC splachovací, sprchové kouty. Vytápění je ústřední, teplá voda je z boileru. Administrativní část se nachází na pozemku p.č.4671. Jde o zděnou dvoupodlažní budovu. Střecha je sklonitá, krytina je plechová, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je vápenná hladká, okna jsou plastová, vnitřní dveře náplňové, schody jsou kovové s dřevěnými nášlapy. Podlahy jsou z dlažby a laminátu. WC je splachovací, vytápění ústřední. Skladovací hala se nachází na pozemku p.č.4671. Je přízemní, ocelová s vyzdívkami, střecha je sedlová, krytina plechová, bleskosvod je instalován. Okna jsou kovová jednoduchá, podlahy z betonu, vytápění je zajištěno teplovzdušnými agregáty. Budova na pozemku p.č.3621/79 je přízemní, nepodsklepená, zděná, pultovou střechou. Krytina je plechová, bleskosvod není, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je vápenná hladká, okna jsou plastová, vrata jsou rolovací. Ke skladovací hale je provedena ocelová přízemní přístavba. Přístavba je bez základů, bez vybavení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Komentář: Dle sdělení zástupce nájemce, společnosti Zelená dílna s.r.o., je měsíční nájemné ve výši 10.000,- Kč. Toto nájemné pokládám za nižší, než obvyklé.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Areál s pozemky

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Budovy areálu

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Areál

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Areál
Adresa předmětu ocenění:	Jezdecká 1915/21 792 01 Bruntál
LV:	6191
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Bruntál
Obec:	Bruntál
Katastrální území:	Bruntál-město
Počet obyvatel:	16 138
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 528,00 \text{ Kč/m}^2$	

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,04

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	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
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,08
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,554}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,587}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,565$

1. Areál s pozemky

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 0,554$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,554 = 0,565$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	528,-	0,565		298,32	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3621/79	122	298,32	36 395,04
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3621/80	46	298,32	13 722,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4671	974	298,32	290 563,68
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	3621/34	1 007	298,32	300 408,24
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	3621/78	582	298,32	173 622,24
Stavební pozemky - celkem			2 731		814 711,92

1.2. Budovy areálu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Objekt zázemí



Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	5,2*8,6	=	44,72

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	44,72 m ²	3,02 m	135,05
Součet	44,72 m²		135,05

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	135,05 / 44,72	= 3,02 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	44,72 / 1	= 44,72 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	44,72*3,5	=	156,52 m ³
zastřešení	44,72*1,32/2	=	29,52 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	156,52 m ³
zastřešení	Z	29,52 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		186,04 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	standardní založení	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna	plastová a dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9300

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0676
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9954
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9300
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 926,10
Plná cena: 186,04 m ³ * 4 926,10 Kč/m ³	=	916 451,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 71 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 90 = 21,1 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 21,1 \% / 100)$

$*$ 0,789

Objekt zázemí - zjištěná cena

= 723 080,34 Kč

Administrativní část



Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

S. skladování a manipulace

zděná

1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	$6,73 * 4,2 + 2,459 * 7,0 + 6,73 * 6,73 * 3,14 / 4$	=	81,03
2.NP	81,03	=	81,03

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	81,03 m ²	3,00 m	243,09
2.NP	81,03 m ²	3,40 m	275,50
Součet	162,06 m²		518,59

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	518,59 / 162,06	= 3,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	162,06 / 2	= 81,03 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	81,03*4,81	=	389,75 m ³
zastřešení	81,03*1,25/2	=	50,64 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	389,75 m ³
zastřešení	Z	50,64 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		440,39 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	standardní založení	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	kovová konstrukce s dřevěnými stupni	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, laminát	S	100

15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	běžné	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Kuchyňka		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Kuchyňka	A	0,95	100	1,00	0,95

$$\text{cenový podíl přidané konstrukce} = CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$$

$$20\,000,00 / (440,39 * 2\,231,- * 0,9390 * 1,0015 * 0,9563 * 1,0500 * 2,2660) = 0,95$$

Součet upravených objemových podílů	100,95
Koeficient vybavení K ₄ :	1,0095

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0015
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0095
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 819,10
Plná cena: 440,39 m ³ * 4 819,10 Kč/m ³	=	2 122 283,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 81 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 19 / 100 = 19,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 19,0 \% / 100)$	* 0,810
Administrativní část - zjištěná cena	= 1 719 049,59 Kč

Skladovací hala



Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	$12,19 \cdot 61,35 + 12,55 \cdot 0,4$	=	752,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	752,88 m ²	4,70 m	3 538,54
Součet	752,88 m²		3 538,54

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$3\,538,54 / 752,88$	= 4,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$752,88 / 1$	= 752,88 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	$752,88 \cdot 4,9$	=	$3\,689,11 \text{ m}^3$
zastřešení	$752,88 \cdot 1,0/2$	=	$376,44 \text{ m}^3$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	3 689,11 m ³
zastřešení	Z	376,44 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 065,55 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelové s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	standardní	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	trapézový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata	standardní	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	vytápění	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30

3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					102,22
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0222

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9288
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8957
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0222
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 477,98
Plná cena: 4 065,55 m ³ * 3 477,98 Kč/m ³	=	14 139 901,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 80 = 51,3 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 51,3 \% / 100)$

$\frac{*}{0,487}$

Skladovací hala - zjištěná cena

= 6 886 132,07 Kč

Skladovací budova



Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	6,5*20,32-3,8*1,78	=	125,32

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	125,32 m ²	3,20 m	401,02
Součet	125,32 m²		401,02

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	401,02 / 125,32	= 3,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	125,32 / 1	= 125,32 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	125,32*3,6	=	451,15 m ³
zastřešení	125,32*1,0/2	=	62,66 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	451,15 m ³
zastřešení	Z	62,66 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		513,81 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	standardní založení	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	standardní	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	standardní	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100

25. Ostatní	S	100
26. Instalační pref. jádra	X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	N	3,40	100	1,54	5,24
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,75
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0075

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9727

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0075
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 671,24
Plná cena: 513,81 m ³ * 4 671,24 Kč/m ³	=	2 400 129,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 71 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 90 = 21,1 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 21,1 \% / 100)$

*	0,789
---	-------

Skladovací budova - zjištěná cena

=	1 893 702,43 Kč
---	------------------------

Přístavba ke skladovací hale



Zatřídění pro potreby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

S. skladování a manipulace

kovová

1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	3,8*38,0	=	144,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	144,40 m ²	4,20 m	606,48
Součet	144,40 m²		606,48

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	606,48 / 144,40	= 4,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	144,40 / 1	= 144,40 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	144,4*4,2	=	606,48 m ³
zastřešení	144,4*0,4/2	=	28,88 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	606,48 m ³
zastřešení	Z	28,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		635,36 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	chybí	C	100
2. Svislé konstrukce	jednostranné opláštění plechem	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nástřiky nebo nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	standardní	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100

10. Schody		C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	standardní	S	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		C	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	C	13,20	100	0,00	0,00
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00

26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					37,58
Koeficient vybavení K ₄ :					0,3758

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9657
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,3758
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 590,44
Plná cena: 635,36 m ³ * 1 590,44 Kč/m ³	=	1 010 501,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 40 = 40,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
Přístavba ke skladovací hale - zjištěná cena	=	606 301,18 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Objekt zázemí	=	723 080,34 Kč
Administrativní část	=	1 719 049,59 Kč
Skladovací hala	=	6 886 132,07 Kč
Skladovací budova	=	1 893 702,43 Kč
Přístavba ke skladovací hale	=	606 301,18 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	11 828 265,61 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Dle sdělení zástupce nájemce činí měsíční nájemné 10.000,- Kč. Tuto částku nepokládám za obvyklou. Ve výnosové hodnotě je tak použito obvyklé nájemné v lokalitě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
skladovací plochy	924,70	350,-	26 970,42	323 645,-
kancelářské plochy a zázemí	160,50	850,-	11 368,75	136 425,-
Výnosy celkem				460 070,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 460 070,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 814 711,92 Kč
- výměra stavebního pozemku: 2 731,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 1 148,35 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 342 575,77 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 17 128,79 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$$460\,070,00 \cdot 40\%$$

- 184 028,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 258 913,21 Kč

Míra kapitalizace 6,50 %

/ 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 3 983 280,20 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zařazení do skupiny D):

Stabilizovaná oblast bez dalšího bezprostředního vývoje

Ocenění nákladovým způsobem CN = 11 828 265,61 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 3 983 280,20 Kč

Rozdíl R = 7 844 985,41 Kč

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

CV + 0.10 R = 4 767 778,74 Kč

Budovy areálu - zjištěná cena = 4 767 778,74 Kč

Areál s pozemky – rekapitulace

1.1. Pozemky: 814 711,92 Kč

Areál s pozemky - zjištěná cena celkem = 5 582 490,66 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Areál

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Skladovací prostory		925	350	26 970	323 645	6,50
	2.Kancelářské prostory		161	850	11 369	136 428	6,50
Celkový výnos za rok:						460 073	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 085
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	424
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	460 073
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	437 069
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	12 000
Pojištění		Kč/rok	11 828
Opravy a údržba		Kč/rok	147 853
Správa nemovitosti		Kč/rok	12 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	183 681
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	253 388
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 898 277

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	1 085,20 m ²
Plocha pozemku:	2 731,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Komerční objekt

Lokalita:

Bruntál, Jesenická

Pozemek:

1 540,00 m²

Užitná plocha:

3 880,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena

1,00

K2 Velikosti objektu - větší objekt

1,10

K3 Poloha - lepší

0,90

K4 Provedení a vybavení - lepší

0,80

K5 Celkový stav - lepší

0,80

K6 Vliv pozemku - menší pozemek

1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - komerčně lépe využitelný objekt

0,75

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - komerčně lépe využitelný objekt;

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 25.11.2020

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

46 477 000

3 880,00

11 979

0,52

6 229



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Komerční objekt	
Lokalita:	Bruntál, Ruská	
Pozemek:	1 041,00 m ²	
Užitná plocha:	382,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00	Zdroj: cenovamapa.cz
K2 Velikosti objektu - menší	0,92	
K3 Poloha - lepší	0,92	
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95	

K5 Celkový stav - lepší	0,95			
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,15			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - komerčně lépe využitelný objekt	0,90			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - menší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - komerčně lépe využitelný objekt;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.11.2020	[m ²]	Kč/m ²	K_C	[Kč/m ²]
2 350 000	382,00	6 152	0,79	4 860

Název:

Komerční objekt

Lokalita:

Zátor

Pozemek:

1 449,00 m²

Užitná plocha:

252,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena

1,00

K2 Velikosti objektu - menší

0,92

K3 Poloha - horší

1,30

K4 Provedení a vybavení - lepší

0,85

K5 Celkový stav - lepší

0,85

K6 Vliv pozemku - menší pozemek

1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - komerčně lépe využitelný objekt

0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - menší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - komerčně lépe využitelný objekt;

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 27.11.2020

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

1 155 000

252,00

4 583

0,90

4 125

Zdroj: cenovamapa.cz



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Komerční objekt
Lokalita:	Roudno
Pozemek:	801,00 m ²
Užitná plocha:	179,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - horší	1,30
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85



Zdroj: cenovamapa.cz

K5 Celkový stav - lepší	0,85			
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,15			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - komerčně lépe využitelný objekt	0,90			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - menší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - komerčně lépe využitelný objekt;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.5.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 360 000	179,00	7 598	0,83	6 306

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	4 125 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 380 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 306 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	5 380 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 085,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 838 376 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Areál s pozemky	5 582 490,70 Kč
1.1. Oceňované pozemky	814 711,92 Kč
1.2. Budovy areálu	4 767 778,70 Kč
	<u>= 5 582 490,70 Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **5 582 490,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **5 582 490,- Kč**

slovy: Pětmilionůpětsetosmdesátdvatisícčtyřistadevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

5 582 490 Kč

slovy: Pětmilionůpětsetosmdesátdvatisícčtyřistadevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Areál	3 898 276,90 Kč
------------	-----------------

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům	5 838 376,- Kč
------------------	----------------

Porovnávací hodnota	5 838 376 Kč
Výnosová hodnota	3 898 277 Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je možnost příjezdu nákladních vozidel

Slabé stránky

Negativně působí celkově spíše podprůměrný stav

Obvyklá cena

5 840 000 Kč

slovy: Pětmilionůosmsetčtyřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen. Výnosová hodnota je v současnosti obecně nižší, protože nemovitosti se často pronajímají za neekonomické nájemné.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.6321/79, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 122 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, dále p.č.6321/80, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 46 m², jehož součástí je stavba č.p.1915 a p.č.4671, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 974 m², jehož součástí je stavba bez čp/če v obci Bruntál, ulice Jezdecká, včetně příslušenství a pozemků, p.č.3621/34, ostatní plocha, o velikosti 1007 m² a p.č.3621/78, ostatní plocha, o velikosti 582 m², vše zapsáno na LV č.6191 pro k.ú. Bruntál-město

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

5 840 000 Kč

slovy: Pětmilionůosmsetčtyřicettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.6191 pro k.ú. Bruntál-město	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	3

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6317-86/2021 evidence posudků.

V Tršicích 27.5.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6317-86/2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.6191 pro k.ú. Bruntál-město	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.6191 pro k.ú. Bruntál-město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2021 16:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 25 INS 4206/2021 pro Insolvenční servis v.o.s.

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

Kat.území: 613169 Bruntál-město

List vlastnictví: 6191

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
LIGA o.p.s., Jezdecká 1915/21, 79201 Bruntál	00202380	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	3621/34	1007	ostatní plocha	manipulační plocha	
	3621/78	582	ostatní plocha	jiná plocha	
	3621/79	122	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3621/79					
	3621/80	46	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bruntál, č.p. 1915, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3621/80					
	4671	974	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4671					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů:

a) na splacení jistiny úvěru ve výši: 4 000 000,- Kč s příslušenstvím

b) na zaplacení cen, smluvních pokud, náhrady škody do celkové výše: 8 000 000,- Kč, vzniklých do 30.6.2037, dále dle smlouvy

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 3621/34, Parcela: 3621/78, Parcela: 3621/79, Parcela: 3621/80, Parcela: 4671

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.

ZN/0438585189/LCD ze dne 25.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku

26.07.2017 09:25:33. Zápis proveden dne 16.08.2017.

V-2602/2017-801

Pořadí k 26.07.2017 09:25

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2021 16:15:03

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597180 Bruntál
Kat.území: 613169 Bruntál-město List vlastnictví: 6191
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 3621/34, Parcela: 3621/78, Parcela: 3621/79, Parcela: 3621/80, Parcela: 4671

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. ZN/0438585189/LCD ze dne 25.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2017 09:25:33. Zápis proveden dne 16.08.2017.

V-2602/2017-801

Pořadí k 26.07.2017 09:25

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující ve výši 2 500 000 Kč splatná do 29. 2.2020
- podmíněná ve výši 200 000 Kč splatná do 31. 5. 2020, dále dle smlouvy

Oprávnění pro

Tavandzis Georgios, Ježník 2433/104, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 840122/4843

Povinnost k

Parcela: 3621/34, Parcela: 3621/78, Parcela: 3621/79, Parcela: 3621/80, Parcela: 4671

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. a zápůjčce peněžních prostředků ze dne 13.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2019 09:04:41. Zápis proveden dne 07.01.2020; uloženo na prac. Bruntál

V-4088/2019-801

Pořadí k 17.12.2019 09:04

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. a zápůjčce peněžních prostředků ze dne 13.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2019 09:04:41. Zápis proveden dne 07.01.2020; uloženo na prac. Bruntál

V-4088/2019-801

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši: 2 149 856 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Bruntál, Rýmařovská 779/6, 79201 Bruntál

Povinnost k

Parcela: 3621/34, Parcela: 3621/78, Parcela: 3621/79, Parcela: 3621/80, Parcela: 4671

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 48001-220/8070/12.11.2020-00990/FM-1 ze dne 12.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2020 13:08:05. Zápis proveden dne 08.12.2020.

V-3191/2020-801

Pořadí k 13.11.2020 13:08

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2021 16:15:03

Obec: 597180 Bruntál

List vlastnictví: 6191

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2017 09:33:23.
Zápis proveden dne 16.08.2017.

Pro: LIGA o.p.s., Jezdecká 1915/21, 79201 Bruntál

V-2604/2017-801

RC/IČO: 00202380

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.**

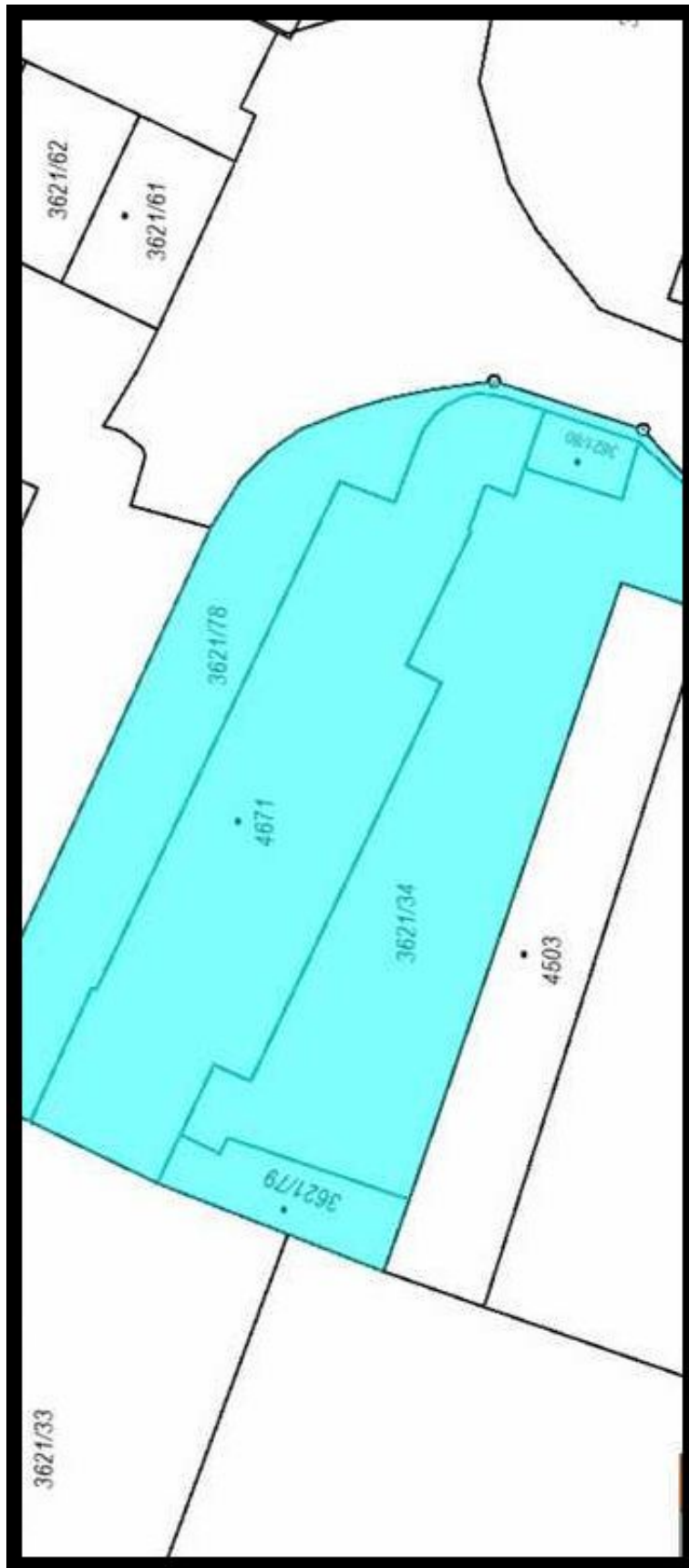
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.04.2021 16:18:35

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

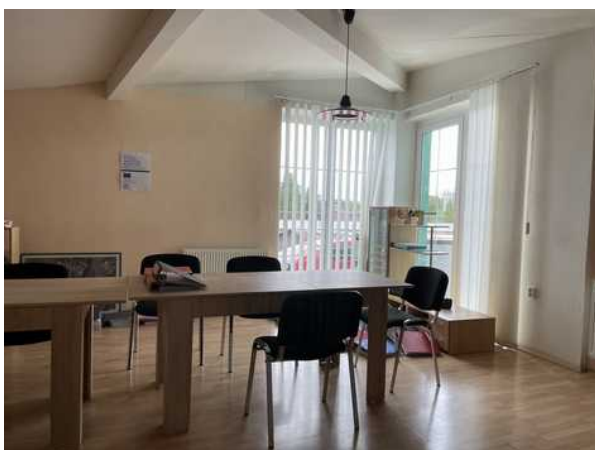
Kopie katastrální mapy ze dne 25.5.2021

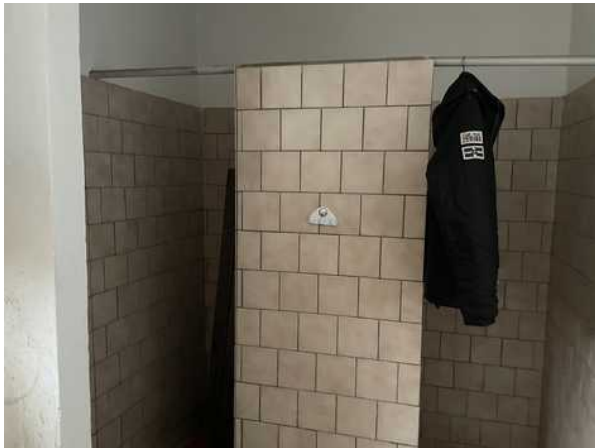




Fotodokumentace









Mapa oblasti



