

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: 15466-334/2017

O ceně nemovitých věcí sestávající z nemovitých věcí evidovaných na LV č. 241 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), v k.ú. Touchořiny, obec Lovečkovice, okres Litoměřice.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 149 EX 8697/16-28

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 25.1.2017 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 34 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 21.2.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 29.12.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 8697/16-28**, byl přihrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 124** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 124), pozemku **p.č. St. 125** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 125), pozemku **p.č. St. 126** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 126), pozemku **p.č. St. 129** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 129), pozemku **p.č. St. 130** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 130), a dále pozemku **p.č. St. 133** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 540/3** - orná půda, pozemku **p.č. 547/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 547/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 547/4** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 547/5** - ostatní plocha, vše v k.ú. Touchořiny, obec Lovečkovice, okres Litoměřice.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

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 prodejkách 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 kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáaná 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 25.1.2017, 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. a vyhlášky č. 443/2016 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 25.1.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze telefonicky.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 241, pro k.ú. Touchořiny, obec Lovečkovice, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem dne 29.12.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Touchořiny, obec Lovečkovice, okres Litoměřice, vyhotovená znaleckým ústavem dne 25.1.2017, 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.

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.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

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: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Lovečkovice
Katastrální území: Touchořiny (767832)

List vlastnictví číslo: 241

Vlastník:

duless spol. s r.o.
Nedamovská 14, 47141 Dubá

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 124** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 124), pozemku **p.č. St. 125** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 125), pozemku **p.č. St. 126** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 126), pozemku **p.č. St. 129** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 129), pozemku **p.č. St. 130** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 130), pozemku **p.č. St. 133** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 540/3** - orná půda, pozemku **p.č. 547/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 547/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 547/4** - ostatní plocha, a dále pozemku **p.č. 547/5** - ostatní plocha, vše v k.ú. Touchořiny, obec Lovečkovice, okres Litoměřice.

Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 746 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem.

Parkování je možné v areálu.

V obci Lovečkovice možnost napojení na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a hloubková kanalizace.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 241, je na pozemku p.č. St. 130 - zastavěná plocha a nádvoří situován objekt bez čp/če - zem. stav. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že tento již neexistuje, zanikl. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření. Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu:

Areál pily sestává z těchto staveb:

1) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 124 - „sklad“

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt s pultovou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z prostoru skladu. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně - technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

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

2) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 125 - „administrativní objekt“

Jedná se o přízemní, zděný, zřejmě nepodsklepený objekt s mírnou sedlovou střechou krytou pozinkovaným plechem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z administrativních prostor. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně - technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

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

3) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 126 „výroba, skladování, katr“

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt ocelové k-ce s vyzděním s mírnou sedlovou střechou krytou pozinkovaným plechem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z výrobních prostor na zpracování dřeva. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně - technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

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

4) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 129 „výroba, skladování, katr“

Jedná se o přízemní, převážně zděný (z části z ocelové konstrukce) nepodsklepený objekt s mírnou sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z výrobních prostor na zpracování dřeva. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Byla vyměněna nová střešní krytina a klempířské konstrukce. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně - technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

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

5) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 129 - „výroba“

Jedná se o přízemní, zděný, zřejmě nepodsklepený objekt s mírnou sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z výrobních prostor. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně - technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako mírně zhoršenou.

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

6) Vedlejší stavba na pozemku p.č. 547/4 - „administrativní objekt“

Jedná se o přízemní, zděný, zřejmě nepodsklepený objekt s mírnou pultovou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z administrativních prostor. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně - technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako mírně zhoršenou.

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

7) Přístřešek na pozemku p.č. 547/1

Jedná se o přízemní objekt „přístřešek“ z dřevěné konstrukce a s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně - technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako mírně zhoršenou.

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

8) Vedlejší stavba na pozemku p.č. 547/2

Jedná se o přízemní, zděný objekt „kúlna“ s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně - technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako mírně zhoršenou.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství areálu, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na dřevěných sloupcích
- oplocení - drátěné pletivo na dřevěných sloupcích
- opěrná zídka (betonová)
- vrata
- vrátka
- zpevněné plochy (panelové)

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 124 - „sklad“
 - b) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 125 - „administrativní objekt“
 - c) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 126 - „výroba, skladování, katr“
 - d) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 129 - „výroba, skladování, katr“
 - e) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 129 - „výroba“
 - f) Vedlejší stavba na pozemku p.č. 547/4 - „administrativní objekt“
 - g) Přístřešek na pozemku p.č. 547/1
 - h) Vedlejší stavba na pozemku p.č. 547/2
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, 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)	II. Bez vlivu	0,00
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 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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	IV. Výrobní objekty	0,00
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	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00

7 Vlivy ostatní neuvedené II. Bez dalších vlivů 0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,400$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.2) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 124 - „sklad“ – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,092

Podlaží:

I.NP

Výška: 2,29 m
Zastavěná plocha: $72,86 \times 15,12 + 72,86 \times 8,10 = 1\,691,81 \text{ m}^2$

Průměrná výška podlaží PVP: = 2,29 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = $1\,691,81 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba $72,86 \times 15,12 \times 2,91 + 72,86 \times 8,10 \times 2,29 = 4\,557,26 \text{ m}^3$

Zastřešení $72,86 \times 15,12 \times 2,49 \times 0,50 + 72,86 \times 8,10 \times 1,10 \times 0,50 = 1\,696,14 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: = $6\,253,40 \text{ m}^3$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s částečnou izolací	13,20 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce – betonová k-ce s vyzdřením	30,40 %	Standardní
3. Stropy – panelové bez podhledu	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – pultová	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby)	0,70 %	Podstandardní
7. Úprava vnitřních povrchů – omítky vápenné hladké	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – fasádní omítky stříkané hladké	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – dřevěné	2,40 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
12. Vrata – ocelová konstrukce s dřevěnou výplní	3,00 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená	3,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – 230V/400V	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 13,20 %	- 0,0713
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 0,70 %	- 0,0038
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,20 %	- 0,0520
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,8509

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 231,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9239
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,2170
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8509
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0920
Základní jednotková cena upravená:	=	3 354,37 Kč/m³
Základní cena upravená: 6 253,40 m ³ × 3 354,37 Kč/m ³	=	20 976 217,36 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %		
Odpočet opotřebení: 20 976 217,36 Kč × 70,000 %	-	14 683 352,15 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	6 292 865,21 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 1,000$ Index polohy: $I_P = 0,400$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	6 292 865,21 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,400
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	2 517 146,08 Kč

Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 124 -**„sklad“ – zjištěná cena:****2 517 146,08 Kč****1.3) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 125 - „administrativní objekt“ – § 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:** 2,143**Podlaží:**

I.NP

Výška:		2,23 m
Zastavěná plocha: $4,39 \times 15,92 + 2,50 \times 15,92$	=	109,69 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 2,23 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 109,69 m²**Obestavěný prostor OP:**

Vrchní stavba $4,39 \times 15,92 \times 2,23 + 2,50 \times 15,92 \times 3,30$	=	287,19 m ³
Zastřešení $4,39 \times 15,92 \times 2,25 \times 0,50 + 2,50 \times 15,92 \times 1,18 \times 0,50$	=	102,11 m ³
Obestavěný prostor – celkem:	=	389,30 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s částečnou izolací	8,20 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce – zděné, tvárnicové	17,40 %	Standardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – pozinkovaný plech	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – fasádní omítky vápenné hladké a vápenné hrubé	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné náplňové	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,20 %	Standardní
15. Vytápění	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230V/400V	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod – je proveden	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,20 %	Standardní
21. Ohřev vody	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	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 K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 8,20 %	- 0,0443
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,40 %	- 0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9417

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 807,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9802
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,2417
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9417
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1430
Základní jednotková cena upravená:	=	5 179,22 Kč/m³
Základní cena upravená: 389,30 m ³ × 5 179,22 Kč/m ³	=	2 016 270,35 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 65,000 %		
Odpočet opotřebení: 2 016 270,35 Kč × 65,000 %	-	1 310 575,73 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	705 694,62 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 1,000$ Index polohy: $I_P = 0,400$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 705 694,62 Kč

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

× 0,400

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **282 277,85 Kč****Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 125 -****„administrativní objekt“ – zjištěná cena:****282 277,85 Kč****1.4) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 126 - „výroba, skladování, katr“ – § 12****Zatřídění pro potřeby ocenění****Hala:** J. skladování a manipulace**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1252 Budovy skladů, nádrže a sila**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.2..2 haly pro skladování a manipulaci**Koeficient změny ceny stavby:** 2,092**Podlaží:**

I.NP

Výška:

7,50 m

Zastavěná plocha: 73,84×12,57

= 928,17 m²

Průměrná výška podlaží PVP:

= 7,50 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:

= 928,17 m²**Obestavěný prostor OP:**

Vrchní stavba 73,84×12,57×7,53

= 6 989,11 m³

Zastřešení 73,84×12,57×1,28×0,50

= 594,03 m³

Obestavěný prostor – celkem:

= **7 583,14 m³****Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové patky, smíšené s izolací	12,20 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce – ocelová k-ce s vyžděním	29,30 %	Standardní
3. Stropy	8,90 %	Nevyskytuje se
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	11,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – pozinkovaný plech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava vnitřních povrchů	6,10 %	Nevyskytuje se
8. Úprava vnějších povrchů – fasádní omítky stříkané hladké	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
10. Schody	0,70 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,20 %	Nevyskytuje se
12. Vrata	2,30 %	Nevyskytuje se
13. Okna – dřevěné zdvojená	4,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové	4,80 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – 230V/400V	4,70 %	Standardní
17. Bleskosvod – je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	6,20 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 8,90 %	- 0,0890
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	- 0,0070
7. Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 1,852 × 6,10 %	- 0,0610
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	- 0,0070
11. Dveře	-0,54 × 1,852 × 2,20 %	- 0,0220
12. Vrata	-0,54 × 1,852 × 2,30 %	- 0,0230
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 6,20 %	- 0,0620
		= 0,7290

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

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

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: 0,8000

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 599,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9271
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6 :	×	0,6733
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8000
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0920
Základní jednotková cena upravená:	=	1 436,59 Kč/m³
Základní cena upravená: 7 583,14 m ³ × 1 436,59 Kč/m ³	=	10 893 863,09 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %		
Odpočet opotřebení: 10 893 863,09 Kč × 70,000 %	-	7 625 704,16 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	3 268 158,93 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 1,000$ Index polohy: $I_P = 0,400$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 3\,268\,158,93 \text{ Kč}$ Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,400$ **Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 1\,307\,263,57 \text{ Kč}$** **Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 126 - „výroba, skladování, katr“ – zjištěná cena:****1 307 263,57 Kč****1.5) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 129 - „výroba, skladování, katr“ – § 12****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,092

Podlaží:

I.NP

Výška: 4,80 m

Zastavěná plocha: $45,31 \times 12,40 = 561,84 \text{ m}^2$

Průměrná výška podlaží PVP: 4,80 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: 561,84 m²**Obestavěný prostor OP:**Vrchní stavba $45,31 \times 12,40 \times 4,87 = 2\,736,18 \text{ m}^3$ Zastřešení $45,31 \times 12,40 \times 1,90 \times 0,50 = 533,75 \text{ m}^3$ Obestavěný prostor – celkem: $= 3\,269,93 \text{ m}^3$ **Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s izolací	13,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné, ocel. k-ce	30,40 %	Standardní
3. Stropy	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – vlnitý eternit	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – fasádní omítky vápenné hladké a vápenné hrubé, plášť z pozinkovaného plechu	2,90 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Standardní
11. Dveře – svlakové	2,40 %	Podstandardní
12. Vrata – dřevěná	3,00 %	Standardní
13. Okna – dřevěné zdvojená	3,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – 240/400 V	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
11. Dveře	-0,54 × 2,40 %	- 0,0130
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,20 %	- 0,0520
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9350

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 231,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9317
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,7375
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9350
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0920
Základní jednotková cena upravená:	=	2 252,51 Kč/m³
Základní cena upravená: 3 269,93 m ³ × 2 252,51 Kč/m ³	=	7 365 550,02 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %		
Odpočet opotřebení: 7 365 550,02 Kč × 70,000 %	-	5 155 885,01 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	2 209 665,01 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 1,000$ Index polohy: $I_P = 0,400$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 2 209 665,01 Kč

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

× 0,400

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **883 866,- Kč****Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 129 -****„výroba, skladování, katr“ – zjištěná cena:****883 866,- Kč****1.6) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 129 - „výroba“ – § 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: 2,132

Podlaží:

I.NP

Výška:

3,93 m

Zastavěná plocha: 12,70×9,51

= 120,78 m²

Průměrná výška podlaží PVP:

= 3,93 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:

= 120,78 m²**Obestavěný prostor OP:**

Vrchní stavba 12,70×9,51×3,93

= 474,65 m³

Zastřešení 12,70×9,51×0,97×0,50

= 58,58 m³

Obestavěný prostor – celkem:

= 533,23 m³**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s izolací	8,30 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné, tvárnicové	21,40 %	Standardní
3. Stropy	11,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechová	2,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – omítky vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – omítky vápenné hladké	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,80 %	Standardní
10. Schody	3,10 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
12. Vrata – plechová	0,30 %	Standardní
13. Okna – dřevěná jednoduchá	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	3,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230V/400V	6,40 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	2,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	2,00 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	2,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,00 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,20 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,00 %	- 0,0100
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9900

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 786,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9746
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8344
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9900
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1320
Základní jednotková cena upravená:	=	3 592,19 Kč/m³
Základní cena upravená: 533,23 m ³ × 3 592,19 Kč/m ³	=	1 915 463,47 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 60,000 %		
Odpočet opotřebení: 1 915 463,47 Kč × 60,000 %	-	1 149 278,08 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	766 185,39 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I _T = 1,000		
Index polohy: I _P = 0,400		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	766 185,39 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	0,400
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	306 474,16 Kč
Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 129 - „výroba“ – zjištěná cena:		306 474,16 Kč

1.6.a) Vedlejší stavba na pozemku p.č. 547/4 - „administrativní objekt“ – § 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:** 0,953**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:** 2,113**Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 12,15×4,74 = 57,59 m²**Obestavěný prostor OP:**Vrchní stavba 12,15×4,74×2,92 = 168,17 m³**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	7,10 %	Podstandardní	
2. Obvodové stěny – zděné, tvárnice	31,80 %	Standardní	
3. Stropy	19,80 %	Standardní	
4. Krov – pultový	7,30 %	Standardní	
5. Krytina	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce – pozinkované (žlaby)	1,70 %	Podstandardní	
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní	50 %
– fasádní omítky vápenné hladké		Standardní	50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – dřevěné	3,00 %	Standardní	
10. Okna – dřevěná zdvojená	1,10 %	Standardní	
11. Podlahy	8,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:Základní koeficient K₄: 1,0000Úprava koeficientu K₄:

- | | | |
|---------------------|----------------|----------|
| 1. Základy | -0,54 × 7,10 % | - 0,0383 |
| 6. Klempířské práce | -0,54 × 1,70 % | - 0,0092 |

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,9525**

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9525	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1130	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 012,63 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 168,17 m ³ × 2 012,63 Kč/m ³	=		338 463,99 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 60,000 %		
Odpočet opotřebení: 338 463,99 Kč × 60,000 %	-	203 078,39 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	135 385,60 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I _T = 1,000		
Index polohy: I _P = 0,400		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	135 385,60 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	0,400
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	54 154,24 Kč

Vedlejší stavba na pozemku p.č. 547/4 - „administrativní objekt“ – zjištěná cena:

54 154,24 Kč

1.6.b) Přístřešek na pozemku p.č. 547/1 – § 16**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba: typ I–G

Svislá nosná konstrukce: přístřešky

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

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: 2,113

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: 3,01×3,67 = 11,05 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 3,01×3,67×2,21 = 24,41 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – patky	12,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – dřevěná k-ce	31,00 %	Standardní
3. Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4. Krov – pultový	33,50 %	Standardní
5. Krytina – standardní povlaková krytina IPA	12,80 %	Standardní
6. Klempířské práce	4,20 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů – běžný nátěr	6,30 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10. Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11. Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12. Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,852 × 4,20 %	- 0,0420
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9580

Ocenění:

Základní jednotková cena	750,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9580
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1130
Základní jednotková cena upravená:	=	1 214,55 Kč/m ³
Základní cena upravená: 24,41 m ³ × 1 214,55 Kč/m ³	=	29 647,17 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %		
Odpočet opotřebení: 29 647,17 Kč × 70,000 %	-	20 753,02 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	8 894,15 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I _T = 1,000		
Index polohy: I _P = 0,400		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	8 894,15 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	0,400
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	3 557,66 Kč

Přístřešek na pozemku p.č. 547/1 – zjištěná cena: 3 557,66 Kč

1.6.c) Vedlejší stavba na pozemku p.č. 547/2 – § 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:** 0,983**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:** 2,113**Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 4,60×3,28 = 15,09 m²**Obestavěný prostor OP:**Vrchní stavba 4,60×3,28×3,21 = 48,43 m³**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné, tvárnice	31,80 %	Standardní	
3. Stropy	19,80 %	Standardní	
4. Krov – pultový	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – vlnitý eternit	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce	1,70 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní	50 %
– fasádní omítky - vápenné hrubé		Standardní	50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – dřevěné	3,00 %	Standardní	
10. Okna – dřevěná jednoduchá	1,10 %	Standardní	
11. Podlahy – betonové	8,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:Základní koeficient K₄: 1,0000Úprava koeficientu K₄:6. Klempířské práce $-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$ – 0,0170**Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:** = **0,9830****Ocenění:**Základní jednotková cena 1 250,- Kč/m³Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,9830

Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1130	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 077,08 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 48,43 m ³ × 2 077,08 Kč/m ³	=		100 592,98 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:**Opotřebení:** 80,000 %

Odpočet opotřebení: 100 592,98 Kč × 80,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:** $I_T = 1,000$ **Index polohy:** $I_P = 0,400$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ **Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$** **Vedlejší stavba na pozemku p.č. 547/2 – zjištěná cena:** **8 047,44 Kč****Ceny objektů včetně opotřebení:**

a) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 124 - „sklad“	2 517 146,08 Kč
b) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 125 - „administrativní objekt“	282 277,85 Kč
c) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 126 - „výroba, skladování, katr“	1 307 263,57 Kč
d) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 129 - „výroba, skladování, katr“	883 866,- Kč
e) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 129 - „výroba“	306 474,16 Kč
f) Vedlejší stavba na pozemku p.č. 547/4 - „administrativní objekt“	54 154,24 Kč
g) Přístřešek na pozemku p.č. 547/1	3 557,66 Kč
h) Vedlejší stavba na pozemku p.č. 547/2	8 047,44 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	5 362 787,- Kč
Cena po zaokrouhlení:	5 362 790,- Kč

2) Pozemky**2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Lovečkovice

Název okresu: Litoměřice

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,234,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 265,-$ Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$ **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

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

Index polohy: $I_P = 0,400$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,400$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 106,0000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 124	Zastavěná plocha a nádvoří	2 416	256 096,-
St. 125	Zastavěná plocha a nádvoří	110	11 660,-
St. 126	Zastavěná plocha a nádvoří	924	97 944,-
St. 129	Zastavěná plocha a nádvoří	876	92 856,-
St. 130	Zastavěná plocha a nádvoří	41	4 346,-
St. 133	Zastavěná plocha a nádvoří	402	42 612,-
547/1	Ostatní plocha	8 314	881 284,-
547/2	Ostatní plocha	7 064	748 784,-
547/5	Ostatní plocha	6 357	673 842,-
540/3	Orná půda	1 432	151 792,-
	Součet:	27 936	2 961 216,-

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	II. Možnost komerčního využití	1,00

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,700$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 185,5000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
547/4	Ostatní plocha - ostatní komunikace	2 480	460 040,-

Součet cen všech typů pozemků: = **3 421 256,- Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **3 421 256,- 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) Objekt Rochov, okres Litoměřice

Areál s budovami a pozemky včetně zpevněných ploch. Přístup je po zpevněných komunikacích ve vlastnictví obce a ČR. Areál se skládá z 20.966 m² pozemků a 2 zděných objektů/hal (možná výroba, sklady, dílny, apod.). Haly mají novou elektroinstalaci. Část pozemků o výměře 4.597 m² je možné ihned využít jako sběrný dvůr a k recyklaci (nikoliv skládkování) inertního materiálu vč. asfaltu v množství 120.000 m³, tj. 144.000 t. Je k tomu vydán souhlas příslušného odboru Krajského úřadu Ústeckého kraje. K dispozici je elektřina 220/380 v s vlastní trafostanicí 22 kV (měření za trafem, revize z 10/2013), voda ze studny (pr. 4m, hl. 25 m) s dostatečnou vydatností

(zásobovala cihelnu), rozvod zabezpečovacího zařízení. Sociální zázemí je případně třeba vybudovat, jako toalety sloužilo mobilní WC.

Nabídková CENA: 3 999 000,- Kč

2) Objekt Děčín, okres Děčín

Areál s pozemky o rozloze cca 12.000 m² v žádané lukrativní části Děčína. Jedná se o budovu kravína o zastavěné ploše 668 m², ocelovou kolnu o zastavěné ploše 890 m² a silážní jámu. Přístup k areálu je z obecní asfaltové komunikace. Možnost využití na sklady, zemědělskou činnost a další jiné.

Nabídková CENA: 5 189 000,- Kč

3) Objekt Děčín - Dolní Oldřichov - ul. Teplická, okres Děčín

Areál o celkové ploše 4.471 m² ve městě Děčín, ulice Teplická. Na pozemku je provozovna pily. Areál se skládá z 1.678 m² zastavěné plochy (výrobní areál, sklady, kancelář) a 2.793 m² slouží jako dvůr. Celý pozemek o rozloze 4.471 m² je veden jako zastavěná plocha a nádvoří, proto vhodný i k jiným komerčním účelům.

Nabídková CENA: 6 350 000,- 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 diference 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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **průmyslový 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:

Objekt Rochov, okres Litoměřice	
Výchozí cena (VC):	3 999 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,03
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 882 524,27 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Děčín, okres Děčín	
Výchozí cena (VC):	5 189 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,03
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	5 050 490,30 Kč
Váha (V):	1,0

Objekt Děčín - Dolní Oldřichov - ul. Teplická, okres Děčín	
Výchozí cena (VC):	6 350 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,03
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	6 180 499,79 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:	3 882 524,27 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	5 037 838,12 Kč
Maximální jednotková cena:	6 180 499,79 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	5 040 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	5 040 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 5 040 000,- 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 menší než nabídka. 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 **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi neilépe 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	5 362 790,- Kč
Cena pozemků	3 421 260,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	8 784 050,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	5 040 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

5 040 000,– Kč

Cena slovy: pětmilionůčtyřicettisíc Kč

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 21.2.2017

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. 15466-334/2017 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



