

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13821-1043/2021

Zadavatel znaleckého posudku: Ing. Lukáš Nožička, insolvenční správce dlužníka
Martina Sedláře, K Nemocnici 181/44,
741 01 Nový Jičín

Číslo jednací: KSOS 36 INS 18987/2020

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých
věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,
Specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Starý Jičín č.p. 99, okres Nový Jičín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 10.05.2021

Zpracováno ke dni: 10.05.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 49 stran textu včetně titulního listu a 32 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 21.05.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny podnikatelského areálu včetně administrativní budovy s č. p. 99, budovy servisu s č. p. 99, budovy autosalonu bez č.p./č ev., budovy autoservisu bez č. p./č. ev. a karosárny bez č.p./č. ev. včetně vedlejších staveb, venkovních úprav a pozemků parc. č. 605/2, 605/3, 605/4, 605/1, v obci Starý Jičín, okres Nový Jičín, katastrální území Starý Jičín.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku a to: zadavatel poskytl kontakt na majitele nemovitosti pana Martina Sedláře, který poskytl znalecký posudek č. 77/13 vypracovaný dne 2. 10. 2013 panem Ing. Václavem Hrnčířem. Ze znaleckého posudku byl čerpán technický popis nemovitostí včetně velikosti obestavěného prostoru. Dále byly poskytnuty půdorysy, projektová dokumentace k oceňované nemovitosti.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, projektová dokumentace, znalecký posudek č. 77/13 vypracovaný panem Ing. Václavem Hrnčířem, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Podnikatelský areál – podnikatelské centrum Tommu
Adresa předmětu ocenění: Starý Jičín č.p. 99, okres Nový Jičín
Kraj: Moravskoslezský kraj
Okres: Nový Jičín
Obec: Starý Jičín

Ulice:

Katastrální území: Starý Jičín

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **802,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{350,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.05.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: pan Martina Sedláře, majitel nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Martin Sedlář, K Nemocnici 181/44, 741 01 Nový Jičín

Nemovitosti:

Administrativní budova s č. p. 99, budova servisu s č. p. 99, budova autosalonu bez č.p./č ev., budova autoservisu bez č. p./č. ev. a karosárna bez č.p./č. ev. včetně vedlejších staveb, venkovních úprav a pozemků parc. č. 605/2, 605/3, 605/4, 605/1, v obci Starý Jičín, okres Nový Jičín, katastrální území Starý Jičín.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je soubor nemovitostí v uzavřeného podnikatelského areálu Tommu – nachází se zde administrativní – správní budova, na ni navazující budova autoservisu, budova autosalonu, budova autoservisu, karosárna, zastřešení parkovací místa, vedlejší stavby, venkovní úpravy a pozemky.

Nemovitosti jsou situovány na v rámci ploch sjezdu a napojení na Starý Jičín ze silnice I. třídy Nový Jičín a Dálnice č. 1.

Areál byl zkolaudován v roce 1991, v roce 1995 bylo provedeno rozšíření přízemí autosalonu s modernizací a zastřešením parkovacích míst. Na všech objektech probíhala postupná celková modernizace formou zateplení fasád, výměny oken za plastová, včetně dveří a sekčních vrat u opraven, dále byly obnoveny podlahy, obklady včetně zdravotnického vybavení, úpravy podhledů s instalací vzduchotechniky v halách a klimatizace v autosalonu a části kanceláří. Rekonstrukce byla ukončena v roce 2011.

Nemovitosti byly v rámci administrativního ocenění oceněny výnosovo-nákladovou metodou, protože přestože je areál uzavřen oplocením, je možné samostatně pronajímat jednotlivé budovy, které svými technickým stavem dávají předpoklad k jejich pronájmu.

1. Správní budova s č. p. 99 na pozemku parc. č. 605/2

Jedná se o podsklepenou budovu o dvou podlažích se sedlovou střechou. V suterénu se nachází šatny pracovníků, hygienické vybavení, úklidová místnost, archiv, kotelna a vstup do navazující autodílny. V 1. a 2. NP se nachází kanceláře, kuchyňka, jednací místnosti, sociální zařízení. Budova je zděná s izolací, sedlová střecha s hliníkovými šablonami s ochrannými protikorozním nátěrem, včetně klempířských konstrukcí, fasáda zateplena s nástřikem a obkladem soklu, vnitřní omítky tenkovrstvé s obnovenými obklady hygienických místností, dveře plné a kovové prosklené, okna plastová, podlahy plovoucí, dlažba, PVC a koberce, vytápění plynovým kotlem v suterénu včetně ohřevu vody do rozvodů teplé a studené vody, rozvod plynu, kanalizace svedena do jednotného řádu areálu, část místnosti s klimatizací. Zastavěná plocha správní budovy je 161,5 m², užitná plocha je 306 m².

2. autodílna navazující na správní budovu na pozemku parc. č. 605/2

Jedná se o jednopodlažní objekt se sedlovou střechou, jsou zde vybavené opravárenské boxy, kancelář a skladové místnosti. Zděná budova s izolací základů, sedlová střecha s hliníkovými šablonami, klempířské konstrukce, fasáda zateplena s nástřikem a obkladem soklu, vnitřní omítky tenkovrstvé s obnovenými obklady, okna plastová,

dveře plné, vrata sekční, podlahy keramické, betonový potěr, PVC, rozvod studené vody s průtokovým ohřívačem, ústřední vytápění, dílny jsou vybaveny nuceným odvodem spalin. Zastavěná plocha autodílny je 420 m², užitná plocha je 330 m².

3. autosalon bez č. p./č. ev. na pozemku parc. č. 605/3

Jedná se o podsklepenou budovu o jednom podlaží, má přístup z nádvoří areálu do 1. NP – zde prodejna automobilů včetně kanceláří a hygienické zázemí, schodiště do 1. PP není. V důsledku osazení budovy do svažitého terénu je suterén přístupný přímo z terénu přes sekční vrata do prostor se zabudovanou technologií diagnostiky tlumičů a jejich oprav včetně skladového zázemí. Zděná budova s izolací základů, sedlová střecha s hliníkovými šablonami, včetně klempířských konstrukcí, zateplení fasády nástřikem, obklad soklu, maximálně procleněna kovovými okny v prodejně včetně ocelových vjezdových dveří, vnitřní omítky tenkovrstvé s obnovenými obklady, dveře plné, okna plastová, podlahy plovoucí, PVC, dlažba a koberce, ústřední vytápění, rozvod plynu, kanalizace do jednotného řádu areálu, část místností s klimatizací. Zastavěná plocha je 87,65 m², 1. NP ve svahu má zastavěnou plochu 102,82 m², užitná plocha je 150 m².

4. autodílny bez č. p./č. ev. na pozemku parc. č. 605/4

Jedná se o jednopodlažní objekt se sedlovou střechou, nachází se zde vybavené opravárenské boxy, myčka motorových vozidel, sklad olejů, prostor pro ČOV. Zděná budova s izolací základů, sedlová střecha s hliníkovými šablonami, včetně klempířských konstrukcí. Fasáda zateplena, vnitřní omítky s obnovenými obklady soklu a umyvadel, okna plastová, dveře plné, vrata sekční, podlahy keramické, betonový potěr i PVC, rozvod studené vody, ústřední vytápění, dílny vybaveny nuceným odvodem spalin a ČOV napojené na kanalizaci. Zastavěná plocha je 343,76, užitná plocha je 270 m².

5. karosárna na pozemku parc. č. 605/4

Jednopodlažní objekt se sedlovou střechou uzavírající dvůr areálu, zděná budova s izolací základů, sedlová střecha s hliníkovými šablonami, klempířské konstrukce, fasáda zateplena, vnitřní omítky s obnovenými obklady soklu a umyvadel, okna plastová, dveře plné, vrata sekční, podlahy keramické, betonový potěr, PVC, rozvod studené vody, ústřední vytápění, dílna vybavena stolicí na vyrovnávání karoserií včetně jejich oprav. Zastavěná plocha je 53,73 m², užitná plocha je 50 m².

Přístřešky pro parkování aut – v zadní části jsou postaveny přístřešky z ocelové konstrukce do betonových patek, konstrukce vytváří i zastřešení zakryté taškami na laťování, ukončení stěnami s omítkou.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10.05.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody ocenění:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění cenou zjištěnou

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Bez vlivu	II	0,00
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,800}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,792}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,800}$$

1. Správní budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Správní budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. PP	16,15*10,00	=	161,50
1. NP	16,15*10,00	=	161,50
2. NP	16,15*10,00	=	161,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	161,50 m ²	3,55 m	573,32
1. NP	161,50 m ²	3,50 m	565,25
2. NP	161,50 m ²	3,70 m	597,55
Součet	484,50 m²		1 736,12

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 736,12 / 484,50	= 3,58 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	484,50 / 3	= 161,50 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	(16,15*10,00)*(3,55)	=	573,33 m ³
1. NP	(16,15*10,00)*(3,50)	=	565,25 m ³
2. NP	(16,15*10,00)*(3,70)	=	597,55 m ³
zastřešení	(16,15*10,00)*1,2/2	=	96,90 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	573,33 m ³
1. NP	NP	565,25 m ³
2. NP	NP	597,55 m ³
zastřešení	NP	96,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 833,03 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	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	hliníkové šablony s ochranným protikorosním nátěrem černé barvy	N	100
6. Klempířské konstrukce	plech s ochranným protikorosním nátěrem (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	tenkovrstvé s obnovenými obklady hygienických místností	N	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasáda zateplena s nástřikem a obkladem soklu	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	obklady	N	100
10. Schody	dřevěné, podsvětlené	N	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100

14. Povrchy podlah	PVC, plovoucí podlahy, koberce, dlažba	N	100
15. Vytápění	plynový kotel včetně ohřevu vody	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	svedeno do jednotného řádu areálu	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	klimatizace v některých místnostech	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. technologie kotelný		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	N	2,10	100	1,54	3,23
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	N	6,90	100	1,54	10,63
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	N	1,80	100	1,54	2,77
10. Schody	N	2,90	100	1,54	4,47
11. Dveře	N	3,10	100	1,54	4,77
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	N	3,20	100	1,54	4,93
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	5,90	100	1,54	9,09
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. technologie kotelný	A	5,25	100	1,00	5,25

cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K₁ * K₂ * K₃ * K₅ * K_i)

$$450\,000,00 / (1\,833,03 * 2\,807,- * 0,9390 * 0,9609 * 0,8866 * 0,9000 * 2,3150) = 5,25$$

Součet upravených objemových podílů

122,75

Koeficient vybavení K₄:

1,2275

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9609
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8866
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,2275
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 742,87
Plná cena: 1 833,03 m ³ * 5 742,87 Kč/m ³	=	10 526 853,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 100 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)

* **0,700**

Správní budova - zjištěná cena

= **7 368 797,10 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Správní budova

= **7 368 797,10 Kč**

Nákladové ceny - celkem

= **7 368 797,10 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Nemovitosti pro administrativu

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

6,50 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu

celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

6,60 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
obvyklé nájemné	306,00	1 548,-	39 474,-	473 688,-
Výnosy celkem				473 688,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 473 688,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 302 560,- Kč

- výměra stavebního pozemku: 4 652,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 161,50 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 45 220,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 2 261,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$473\,688,00 * 40\%$	-	189 475,20 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	281 951,80 Kč
Míra kapitalizace 6,60 %	/	6,60 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 4 271 997,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 7 368 797,10 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 4 271 997,00 Kč

Rozdíl R = 3 096 800,10 Kč

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

CV + 0.20 R = 4 891 357,02 Kč

Správní budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 4 891 357,02 Kč

2. Autodílna - vedle správní budovy - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Autodílna - vedle správní budovy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: R. (oprava, údržba)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	30,00*14,00	=	420,00
zastřešení	30,00*14,00	=	420,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	420,00 m ²	3,50 m	1 470,00
zastřešení	420,00 m ²	1,20 m	504,00
Součet	840,00 m²		1 974,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 974,00 / 840,00 = 2,35 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 840,00 / 2 = 420,00 m²

Obestavěný prostor

Název Obestavěný prostor

1. NP	(30,00*14,00)*(3,50)	=	1 470,00 m ³
zastřešení	(30,00*14,00)*(1,20/2)	=	252,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 470,00 m ³
zastřešení	Z	252,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 722,00 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 (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	hliníkové šablony s ochranným protikorosním nátěrem černé barvy	N	100
6. Klempířské konstrukce	plech s ochranným protikorosním nátěrem (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	standardní obklady	N	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasáda zateplena s nástřikem a obkladem soklu	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plné	S	100
12. Vrata	sekční	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	keramická podlaha, potěr, PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová, 280/380	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, jen studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	svedeno do jednotného řádu areálu	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	průtokový ohřívač	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. zabudovaná technologie	zabudovaná technologie	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80

3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	N	2,30	100	1,54	3,54
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	N	4,30	100	1,54	6,62
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,00	100	1,54	4,62
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	N	1,20	100	1,54	1,85
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100	1,00	1,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	5,80	100	1,54	8,93
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. zabudovaná technologie	A	5,07	100	1,00	5,07

Součet upravených objemových podílů 110,21
 Koeficient vybavení K₄: 1,1021

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9357
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1936
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1021
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 998,15
Plná cena: 1 722,00 m ³ * 5 998,15 Kč/m ³	=	10 328 814,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 100 = 30,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 30,0 % / 100)	= 0,700

Autodílna - vedle správní budovy - zjištěná cena = 7 230 170,01 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

autodílna - vedle správní budovy	=	7 230 170,01 Kč		
Nákladové ceny - celkem	=	7 230 170,01 Kč		
<u>Ocenění výnosovým způsobem</u>				
Zatřídění pro potřeby ocenění				
Druh objektu:	Budovy pro výrobu			
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,50 %			
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %			
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,60 %			
Výnosy z nepronajatých částí				
Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
obvyklé nájemné	330,00	960,-	26 400,-	316 800,-
Výnosy celkem				316 800,-
Ocenění				
Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	316 800,- Kč		
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:				
- cena stavebního pozemku:	1 302 560,- Kč			
- výměra stavebního pozemku:	4 652,00 m ²			
- skutečně zastavěná plocha:	420,00 m ²			
- cena skutečně zastavěné plochy:	117 600,- Kč			
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	5 880,- Kč		
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:				
	316 800,00 * 40 %	-	126 720,- Kč	
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	184 200,- Kč		
Míra kapitalizace 7,60 %	/	7,60 %		
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	2 423 684,- Kč		
Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování				
Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti			
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	7 230 170,01 Kč		
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	2 423 684,00 Kč		
Rozdíl	R =	4 806 486,01 Kč		
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):				
CV + 0.20 R	=	3 384 981,20 Kč		
Autodílna - vedle správní budovy - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena	=	3 384 981,20 Kč		

3. Autosalon

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Autosalon

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	87,65 m ²	3,55 m	311,16
1. NP	102,82 m ²	3,07 m	315,66
Součet	190,47 m²		626,82

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	626,82 / 190,47	= 3,29 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	190,47 / 2	= 95,24 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	(87,65)*(3,55+0,30)	=	337,45 m ³
1. NP	(102,82)*(3,07+0,50)	=	367,07 m ³
zastřešení	102,82*1,94/2	=	99,74 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	337,45 m ³
1. NP	NP	367,07 m ³
zastřešení	Z	99,74 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		804,26 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	betonové pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	hliníkové šablony s ochranným protikorosním nátěrem černé barvy	N	100
6. Klempířské konstrukce	plech s ochranným protikorosním nátěrem (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	tenkovrstvé s obnovenými obklady hygienických místností	N	100

8. Úprava vnějších povrchů	fasáda zateplena s nástřikem a obkladem soklu	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, plovoucí podlahy, koberce, dlažba	N	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová, 280/380	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody	N	100
19. Vnitřní kanalizace	svedeno do jednotného řádu areálu	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžné vybavení	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	klimatizace v některých místnostech	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. zabudovaná technologie		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	N	2,90	100	1,54	4,47
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	N	7,30	100	1,54	11,24
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	N	3,30	100	1,54	5,08
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	N	3,20	100	1,54	4,93
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00

25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. zabudovaná technologie	A	5,07	100	1,00	5,07
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$200\,000,00 / (804,26 * 2\,669,- * 0,9390 * 0,9893 * 0,9383 * 0,9000 * 2,3440) = 5,07$					

Součet upravených objemových podílů	112,19
Koeficient vybavení K ₄ :	1,1219

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9893
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9383
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1219
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 506,02
Plná cena: 804,26 m ³ * 5 506,02 Kč/m ³	=	4 428 271,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 100 = 30,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 30,0 % / 100)	= 0,700
Autosalon - zjištěná cena	= 3 099 790,16 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Autosalon	=	3 099 790,16 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	3 099 790,16 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,10 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
obvyklé nájemné - obchodní prostory	80,00	1 548,-	10 320,-	123 840,-
obvyklé nájemné - dílna	70,00	960,-	5 600,-	67 200,-
Výnosy celkem				191 040,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 191 040,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 302 560,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 4 652,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 95,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 26 600,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 1 330,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

191 040,00 * 40 % - 76 416,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 113 294,- Kč

Míra kapitalizace 7,10 % / 7,10 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 595 690,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 099 790,16 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 595 690,00 Kč

Rozdíl R = 1 504 100,16 Kč

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

CV + 0.20 R = 1 896 510,03 Kč

Autosalon - zjištěná cena = 1 896 510,03 Kč

4. Autoservis

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Autoservis

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: R. (oprava, údržba)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	343,76 m ²	3,70 m	1 271,91
zastřešení	343,76 m ²	2,50 m	859,40
Součet	687,52 m²		2 131,31

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 131,31 / 687,52 = 3,10 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 687,52 / 2 = 343,76 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(343,76)*(3,70)	=	1 271,91 m ³
zastřešení	(343,76)*(2,50/2)	=	429,70 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 271,91 m ³
zastřešení	Z	429,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 701,61 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 pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	hliníkové šablony s ochranným protikorosním nátěrem černé barvy	N	100
6. Klempířské konstrukce	plech s ochranným protikorosním nátěrem (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	tenkovrstvé s obnovenými obklady hygienických místností	N	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasáda zateplena s nástřikem a obkladem soklu	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plné	S	100
12. Vrata	sekční	N	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	keramické, potěr, PVC	N	100
15. Vytápění	ústřední	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová, 280/380	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	svedeno do jednotného řádu areálu	N	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	zabudovaná technologie - nucený odvod spalin	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. zabudovaná technologie		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	N	2,30	100	1,54	3,54
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	N	4,30	100	1,54	6,62
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,00	100	1,54	4,62
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	N	2,70	100	1,54	4,16
13. Okna	N	3,30	100	1,54	5,08
14. Povrchy podlah	N	3,10	100	1,54	4,77
15. Vytápění	N	1,20	100	1,54	1,85
16. Elektroinstalace	N	7,20	100	1,54	11,09
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	N	1,90	100	1,54	2,93
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	5,80	100	1,54	8,93
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. zabudovaná technologie	A	2,63	100	1,00	2,63
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$200\,000,00 / (1\,701,61 * 2\,460,- * 0,9390 * 0,9392 * 0,9774 * 0,9000 * 2,3440) = 2,63$					
Součet upravených objemových podílů					117,10
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1710

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9392
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9774
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1710
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 238,27
Plná cena: 1 701,61 m ³ * 5 238,27 Kč/m ³	=	8 913 492,61 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 100 = 30,0 \%$
 Koeficient opotřebením: $(1 - 30,0 \% / 100)$ * 0,700

Autoservis - zjištěná cena = **6 239 444,83 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Autoservis = 6 239 444,83 Kč

Nákladové ceny - celkem = **6 239 444,83 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro výrobu
 Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %
 Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %
 Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,60 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
obvyklé nájemné	270,00	960,-	21 600,-	259 200,-
Výnosy celkem				259 200,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 259 200,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 302 560,- Kč
 - výměra stavebního pozemku: 4 652,00 m²
 - skutečně zastavěná plocha: 343,76 m²
 - cena skutečně zastavěné plochy: 96 252,80 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 4 812,64 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

259 200,00 * 40 % - 103 680,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 150 707,36 Kč

Míra kapitalizace 7,60 % / 7,60 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **1 982 992,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 6 239 444,83 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 982 992,00 Kč

Rozdíl R = 4 256 452,83 Kč

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

CV + 0.20 R = 2 834 282,57 Kč

Autoservis - zjištěná cena = **2 834 282,57 Kč**

5. Karosárna

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Karosárna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: R. (oprava, údržba)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	53,73 m ²	3,40 m	182,68
Součet	53,73 m²		182,68

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 182,68 / 53,73 = 3,40 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 53,73 / 1 = 53,73 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(53,73)*(3,40)	=	182,68 m ³
zastřešení	53,73*1,35/2	=	36,27 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	182,68 m ³
zastřešení	NP	36,27 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		218,95 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	betonové pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	hliníkové šablony s ochranným protikorosním nátěrem černé barvy	N	100
6. Klempířské konstrukce	plech s ochranným protikorosním nátěrem (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	tenkovrstvé s obnovenými obklady hygienických místností	N	100

8. Úprava vnějších povrchů	fasáda zateplena s nástřikem a obkladem soklu	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plné	S	100
12. Vrata	sekční	N	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	keramická podlaha, potěr, PVC	N	100
15. Vytápění	ústřední	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová, 280/380	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	svedeno do jednotného řádu areálu	N	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	zabudovaná technologie	N	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	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	N	2,30	100	1,54	3,54
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	N	4,30	100	1,54	6,62
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,00	100	1,54	4,62
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	N	2,70	100	1,54	4,16
13. Okna	N	3,30	100	1,54	5,08
14. Povrchy podlah	N	3,10	100	1,54	4,77
15. Vytápění	N	1,20	100	1,54	1,85
16. Elektroinstalace	N	7,20	100	1,54	11,09
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	N	1,90	100	1,54	2,93
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	5,80	100	1,54	8,93
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	114,47
Koeficient vybavení K ₄ :	1,1447

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0428
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9176
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1447
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 337,61
Plná cena: 218,95 m ³ * 5 337,61 Kč/m ³	=	1 168 669,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 100 = 30,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	* 0,700

Karosárna - zjištěná cena = **818 068,80 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Karosárna = 818 068,80 Kč

Nákladové ceny - celkem = **818 068,80 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro výrobu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,60 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
obvyklé nájemné	50,00	960,-	4 000,-	48 000,-
Výnosy celkem				48 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 48 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	1 302 560,- Kč
- výměra stavebního pozemku:	4 652,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	53,73 m ²

- cena skutečně zastavěné plochy:	15 044,40 Kč	
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	752,22 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
	48 000,00 * 40 %	- 19 200,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	28 047,78 Kč
Míra kapitalizace 7,60 %	/	7,60 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	369 050,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	818 068,80 Kč	
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	369 050,00 Kč	
Rozdíl	R =	449 018,80 Kč	

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

CV + 0.20 R	=	458 853,76 Kč
-------------	---	---------------

Karosárna - zjištěná cena = **458 853,76 Kč**

6. Přístřešky pro parkování aut

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
vrchní stavba	100,00	2,00 m
	100,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba (100)*(2,00+0,8/2) =	240,00
	Obestavěný prostor - celkem:	240,00 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	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	zděné, zčásti kovové	S	100

3. Stropy		X	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	tašky na laťování	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9580

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 477,60
Plná cena: 240,00 m ³ * 1 477,60 Kč/m ³	=	354 624,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 40 = 62,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)	*	0,375
Nákladová cena stavby CS_N	=	132 984,- Kč
Koeficient pp	*	0,800
Cena stavby CS	=	106 387,20 Kč
Přístřešky pro parkování aut - zjištěná cena	=	106 387,20 Kč

7. zastřešení popelnic

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ 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
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
vrchní stavba	3,20*1,00 =	3,20 1,30 m
		3,20 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	vrchní stavba	$(3,20*1,00)*(1,30+1,60)/2 =$	4,64
	Obestavěný prostor - celkem:		4,64 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	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	zdivo tl. do 15 cm	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	C	7,30	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10

6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					47,13
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4713

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,4713
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,2850</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 211,54
Plná cena: 4,64 m ³ * 1 211,54 Kč/m ³	=	5 621,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 60 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	*	<u>0,500</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 810,78 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,800</u>
Cena stavby CS	=	2 248,62 Kč
Zastřešení popelnic - zjištěná cena	=	<u>2 248,62 Kč</u>

8. Přípojka vody DN 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 76,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,5520</u>
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	826,85	
Plná cena: 76,00 m * 826,85 Kč/m	=	62 840,60 Kč	

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$	
Koeficient opotřebenění: $(1 - 50,0 \% / 100)$	* 0,500
Nákladová cena stavby CS_N	= 31 420,30 Kč
Koeficient pp	* 0,800
Cena stavby CS	= 25 136,24 Kč
Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena	= 25 136,24 Kč

9. Přípojka vody DN 25 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	53,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	= 340,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m]	= 780,91
Plná cena: 53,00 m * 780,91 Kč/m	= 41 388,23 Kč

Výpočet opotřebenění lineární metodou

Stáří (S): 30 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$	
Koeficient opotřebenění: $(1 - 50,0 \% / 100)$	* 0,500
Nákladová cena stavby CS_N	= 20 694,12 Kč
Koeficient pp	* 0,800
Cena stavby CS	= 16 555,30 Kč
Přípojka vody DN 25 mm - zjištěná cena	= 16 555,30 Kč

10. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	148,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	= 1 990,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	= 4 515,11

Plná cena: 148,00 m * 4 515,11 Kč/m = **668 236,28 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 80 = 37,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,625
=	417 647,68 Kč
*	0,800
=	334 118,14 Kč

Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena = **334 118,14 Kč**

11. Čistírny pro 160 - 200 ekv. obyvatel - stavební část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.5.10. Čistírny pro 160 - 200 ekv. obyvatel - stavební část

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2212

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

Plná cena: 1,00 ks * 900 099,- Kč/ks

=	392 200,-
*	0,9000
*	2,5500
=	900 099,-
=	900 099,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	360 039,60 Kč
*	0,800
=	288 031,68 Kč

Čistírny pro 160 - 200 ekv. obyvatel - stavební část - zjištěná cena = **288 031,68 Kč**

12. Čistírny pro 160 - 200 ekv. obyvatel - technologie

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.5.10. Čistírny pro 160 - 200 ekv. obyvatel - technologie

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	98 100,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	222 579,09
Plná cena: 1,00 ks * 222 579,09 Kč/ks	=	222 579,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 30 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	33 386,86 Kč
*	0,800
=	26 709,49 Kč

Čistírny pro 160 - 200 ekv. obyvatel - technologie - zjištěná cena = **26 709,49 Kč**

13. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2212

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 177,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 810,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5500
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 153,95
Plná cena: 177,00 m * 4 153,95 Kč/m	=	735 249,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 80 = 37,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,625
=	459 530,72 Kč
*	0,800
=	367 624,58 Kč

Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena = **367 624,58 Kč**

14. Lapač tuku do 2 m3 OP

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.6.3. Lapač tuku do 2 m3 OP
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,34 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	9 875,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	22 405,39
Plná cena: 1,34 m ³ * 22 405,39 Kč/m ³	=	30 023,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 80 = 37,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 37,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,625
=	18 764,51 Kč
*	0,800
=	15 011,61 Kč

Lapač tuku do 2 m3 OP - zjištěná cena

= **15 011,61 Kč**

15. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 165,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	304,42
Plná cena: 165,00 m * 304,42 Kč/m	=	50 229,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 60 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	25 114,65 Kč
Koeficient pp	*	0,800
Cena stavby CS	=	20 091,72 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena = **20 091,72 Kč**

16. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 104,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5280
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	693,94

Plná cena: 104,00 m * 693,94 Kč/m = **72 169,76 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 40 = 75,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	18 042,44 Kč
Koeficient pp	*	0,800
Cena stavby CS	=	14 433,95 Kč

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena = **14 433,95 Kč**

17. Betonový monolitický 90/90 - 105/120 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 6.1.3. Betonový monolitický 90/90 - 105/120 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 52,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	3 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	7 579,44

Plná cena: 52,50 m * 7 579,44 Kč/m = **397 920,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 45 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	132 507,56 Kč
*	0,800
=	106 006,05 Kč

Betonový monolitický 90/90 - 105/120 cm - zjištěná cena

= **106 006,05 Kč**

18. Potrubí tepelné izolované DN 50

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

7.2. Potrubí tepelné izolované DN 50

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

52,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 140,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,5520

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **321,55**

Plná cena: 52,50 m * 321,55 Kč/m

= **16 881,38 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	4 220,35 Kč
*	0,800
=	3 376,28 Kč

Potrubí tepelné izolované DN 50 - zjištěná cena

= **3 376,28 Kč**

19. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 80 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.28. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

2 576,84 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	560,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 239,34
Plná cena: 2 576,84 m ² * 1 239,34 Kč/m ²	=	3 193 580,89 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 45 = 66,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 063 462,44 Kč
Koeficient pp	*	0,800
Cena stavby CS	=	850 769,95 Kč

Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 80 mm - zjištěná cena = **850 769,95 Kč**

20. Obrubník monolitický do průřezu 0,050 m2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 9.7. Obrubník monolitický do průřezu 0,050 m2
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 203,25 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	350,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	774,59
Plná cena: 203,25 m * 774,59 Kč/m	=	157 435,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 45 = 66,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	52 425,99 Kč
Koeficient pp	*	0,800
Cena stavby CS	=	41 940,79 Kč

Obrubník monolitický do průřezu 0,050 m2 - zjištěná cena = **41 940,79 Kč**

21. Rigoly z betonových desek, lože z betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 10.4. Rigoly z betonových desek, lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
 Nemovitá věc je součástí pozemku
Délka: 133,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	497,95
Plná cena: 133,00 m * 497,95 Kč/m	=	66 227,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 45 = 66,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	22 053,71 Kč
Koeficient pp	*	0,800
Cena stavby CS	=	17 642,97 Kč
Rigoly z betonových desek, lože z betonu - zjištěná cena	=	17 642,97 Kč

22. Opěrné zdi montované z prefa dílců

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	11.6. Opěrné zdi montované z prefa dílců
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	42,52 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 850,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5740
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	6 602,31
Plná cena: 42,52 m ³ * 6 602,31 Kč/m ³	=	280 730,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 45 = 66,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	93 483,16 Kč
Koeficient pp	*	0,800
Cena stavby CS	=	74 786,53 Kč

Opěrné zdi montované z prefa dílců - zjištěná cena = **74 786,53 Kč**

23. Plot z ocel. plotových ráků na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.3. Plot z ocel. plotových ráků na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku
Výměra: 7,50 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 720,-
Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **1 653,70**
Plná cena: 7,50 m² * 1 653,70 Kč/m² = **12 402,75 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 30 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N = **1 860,41 Kč**
Koeficient pp * 0,800
Cena stavby CS = **1 488,33 Kč**

Plot z ocel. plotových ráků na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek - zjištěná cena = **1 488,33 Kč**

24. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku
Výměra: 243,10 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 1 135,-
Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **2 606,87**

Plná cena: $243,10 \text{ m}^2 * 2 606,87 \text{ Kč/m}^2 = 633 730,10 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

* 0,400

Nákladová cena stavby CS_N

= **253 492,04 Kč**

Koeficient pp

* 0,800

Cena stavby CS

= **202 793,63 Kč**

Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování - zjištěná cena = 202 793,63 Kč

25. Plot z monolitického betonu se základy, popř. úpravou povrchu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.10. Plot z monolitického betonu se základy, popř. úpravou povrchu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

20,30 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 3 500,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,5520

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= **8 038,80**

Plná cena: $20,30 \text{ m}^3 * 8 038,80 \text{ Kč/m}^3$

= **163 187,64 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

* 0,400

Nákladová cena stavby CS_N

= **65 275,06 Kč**

Koeficient pp

* 0,800

Cena stavby CS

= **52 220,05 Kč**

Plot z monolitického betonu se základy, popř. úpravou povrchu - zjištěná cena = 52 220,05 Kč

26. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
 Nemovitá věc je součástí pozemku
Výměra: 2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	8 498,16
Plná cena: 2,00 ks * 8 498,16 Kč/ks	=	16 996,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 13 / 30 = 43,3 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 43,3 \% / 100)$

	*	0,567
Nákladová cena stavby CS_N	=	9 636,91 Kč
Koeficient pp	*	0,800
Cena stavby CS	=	7 709,53 Kč

Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena = **7 709,53 Kč**

27. Přístřešek - pokračování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
vrchní stavba	79,00	2,00 m
	79,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	$(79) * (2,00 + 0,8/2) =$
		189,60
	Obestavěný prostor - celkem:	189,60 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	Část
------------	-----------	-----------	------

		standardu	[%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	zděné, zčásti kovové	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	tašky na laťování	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9580

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 477,60
Plná cena: 189,60 m ³ * 1 477,60 Kč/m ³	=	280 152,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 40 = 62,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)	*	0,375
Nákladová cena stavby CS_N	=	105 057,36 Kč
Koeficient pp	*	0,800
Cena stavby CS	=	84 045,89 Kč

Přístřešek - pokračování - zjištěná cena

= 84 045,89 Kč

28. Stavební pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,800$

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 $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,800 = 0,800$

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	350,-	0,800		280,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	605/2	577	280,00	161 560,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	605/3	232	280,00	64 960,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	605/4	444	280,00	124 320,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	605/1	3 399	280,00	951 720,-
Stavební pozemky - celkem			4 652		1 302 560,-

Stavební pozemky - zjištěná cena celkem

= **1 302 560,- Kč**

Výpočet obvyklého nájemného – administrativní budova

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Starý Jičín, okres Nový Jičín	386 m2	velmi dobrý	možnost parkování	administrativní budovy v podnikatelském areálu
1	Kopřivnice, okres Nový Jičín	41 m2	velmi dobrý	možnost parkování	administrativní prostory
2	Kopřivnice, okres Nový Jičín	140 m2	velmi dobrý	omezené možnosti parkování	administrativní prostory
3	Střelníční, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	100 m2	velmi dobrý		obchodní, kancelářské, výrobní

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m2	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav	K5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	250	0,9	225	0,95	1,24	1	1	1	1	1,178	191
2	130	0,9	117	0,95	1,14	0,99	1	1	1	1,07217	109
3	120	0,9	108	1,05	1,2	0,99	1	1	1	1,2474	87

Celkem průměr	129
Minimum	87
Maximum	191
Směrodatná výběrová odchylka - s	55
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	74
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	184
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu	
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu	
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu	
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)	
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)	
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	

Výpočet obvyklého nájemného - dílny

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Starý Jičín, okres Nový Jičín	720 m2	velmi dobrý	možnost parkování	skladovací prostory a dílny
1	Šenov u Nového Jičína, okres Nový Jičín	237 m2	velmi dobrý	možnost parkování	garáže
2	Poděbradova, Nový Jičín, okres Nový Jičín	142 m2	velmi dobrý	možnost parkování	výrobní hala, skladovací prostory
3	Školní, Šenov u Nového Jičína, okres Nový Jičín	600 m2	velmi dobrý	možnost parkování	skladovací, obchodní a výrobní prostory

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m2	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav	K5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	102	0,9	91,8	1	1,1	1	1	1	1	1,1	83
2	100	0,9	90	1,05	1,05	1	1	1	1	1,1025	82
3	83	0,9	74,7	1	1,01	1	1	1	1	1,01	74
Celkem průměr											80
Minimum											74
Maximum											83
Směrodatná výběrová odchylka - s											5
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											75
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											85
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Výsledky analýzy dat

1. Správní budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	4 891 357,- Kč
2. Autodílna - vedle správní budovy - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	3 384 981,- Kč
3. Autosalon	1 896 510,- Kč
4. Autoservis	2 834 283,- Kč
5. Karosárna	458 854,- Kč
6. Přístřešky pro parkování aut	106 387,- Kč
7. zastřešení popelnic	2 249,- Kč
8. Přípojka vody DN 40 mm	25 136,- Kč
9. Přípojka vody DN 25 mm	16 555,- Kč
10. Přípojka kanalizace DN 250 mm	334 118,- Kč
11. Čistírny pro 160 - 200 ekv. obyvatel - stavební část	288 032,- Kč
12. Čistírny pro 160 - 200 ekv. obyvatel - technologie	26 709,- Kč
13. Přípojka kanalizace DN 250 mm	367 625,- Kč
14. Lapač tuku do 2 m ³ OP	15 012,- Kč
15. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	20 092,- Kč
16. Plynová přípojka do DN 40	14 434,- Kč
17. Betonový monolitický 90/90 - 105/120 cm	106 006,- Kč
18. Potrubí tepelné izolované DN 50	3 376,- Kč
19. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 80 mm	850 770,- Kč
20. Obrubník monolitický do průřezu 0,050 m ²	41 941,- Kč
21. Rigoly z betonových desek, lože z betonu	17 643,- Kč
22. Opěrné zdi montované z prefa dílců	74 787,- Kč
23. Plot z ocel. plotových rámců na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek	1 488,- Kč
24. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování	202 794,- Kč
25. Plot z monolitického betonu se základy, popř. úpravou povrchu	52 220,- Kč
26. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	7 710,- Kč
27. Přístřešek - pokračování	84 046,- Kč
28. Stavební pozemky	1 302 560,- Kč
Výsledná cena - celkem:	17 427 675,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Podnikatelský areál, obec Starý Jičín

podnikatelský areál, obec Starý Jičín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Starý Jičín, okres Nový Jičín	1106 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	pozemek 4652 m ² , oplocený areál se zpevněnými plochami, přístřešky, parkovacími místy,
1	Zašovská, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	1016 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	pozemek 3540 m ² , parkovací plochy, uzavřený areál
2	Štefánikova, Koprivnice, okres Nový Jičín	2985 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	pozemek 1000 m ² , veřejné parkovací plochy
3	Školní, Branka u Opavy, okres Opava	1163 m ²	Velmi dobrý	Smišená	pozemek 1831 m ² , parkoviště, oplocený areál
4	Novinářská, Ostrava, okres Ostrava-město	7700 m ²	Velmi dobrý	Skeletová	pozemek 5766 m ²
5	Vizovice, okres Zlín	7800 m ²	Velmi dobrý	Montovaná	pozemek 14000 m ²

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	10.334,65 Kč	Nepoužit	10.334,65 Kč	1.02	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.9180	11.257,78 Kč
2	13.400,34 Kč	0.9	12.060,30 Kč	1.00	0.80	0.95	1.00	0.70	1.00	0.5320	22.669,74 Kč
3	13.757,52 Kč	0.9	12.381,77 Kč	1.00	1.00	1.00	0.80	0.80	1.00	0.6400	19.346,52 Kč
4	10.714,29 Kč	Nepoužit	10.714,29 Kč	1.03	0.70	1.00	1.00	0.95	1.00	0.6850	15.641,29 Kč
5	6.076,92 Kč	Nepoužit	6.076,92 Kč	1.00	0.70	1.00	0.90	1.10	1.00	0.6930	8.769,01 Kč
Celkem průměr											15.536,87 Kč
Minimum											8.769,01 Kč
Maximum											22.669,74 Kč
Směrodatná odchylka - s											5.690,27 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											9.846,60 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											21.227,14 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek se nachází v lepší lokalitě, je srovnatelné velikosti a stavu, pozemek je menší, venkovní úpravy nižšího rozsahu. Celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) je proto nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek je větší, stav nemovitosti je horší, velikost pozemku menší a venkovní úpravy zanedbatelné. Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) je proto nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek je srovnatelné velikosti a stavu, konstrukce má horší vlastnosti, pozemek je menší, venkovní úpravy nižšího rozsahu. Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) je proto nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek je v lepší lokalitě, je znatelně větší, v lepším stavu, pozemek je větší bez venkovních úprav. Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) je proto nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaný vzorek je v horší lokalitě, je znatelně větší, konstrukce má horší vlastnosti, pozemek je výrazně větší. Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) je proto nižší než 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

15.536,87 Kč/m²

*

1106,00 m²

= **17.183.777 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

17.184.000 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu.

17.427.680,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

17.184.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

17.184.000 Kč

Slovy: sedmnáctmilionůjednostoosmdesátčtyřitisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.
Eva Hurtíková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 21.05.2021



.....
Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13821-1043/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2021 00:00:00				
Vytvořeno bezplatně dle zákona o ústředním seznamu nemovitostí (č.j.: KSOŠ 36/MS 14987/2020 pro Lukáš Noháček)				
Okres: CZ0804 Nový Jičín		Obec: 599905 Starý Jičín		
Kat. území: 755036 Starý Jičín		List vlastnictví: 364		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo				
Sedláč Martin, K Nemocnici 181/44, 74101 Nový Jičín				
580325/1608				
I. Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra(m2)	Druh pozemku	Spůsob využití	Čísloch ochrany
430/4	500	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Starý Jičín, č.p. 149, rod. dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 430/4				
430/5	1624	ostatní plocha	jiná plocha	
524/20	3300	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
605/1	3399	ostatní plocha	manipulační plocha	
605/2	577	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Starý Jičín, č.p. 99, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 605/2				
605/3	232	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 605/3				
605/4	444	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 605/4				
II. Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
III. Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých pohledávek a příslušenstvím vyplývajících ze smlouvy č.1032793-0-01 do celkové výše 23.000.000,- Kč, které budou vznikat do 2.12.2050				
Oprávnění pro				
CSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, IČO: 49241397				
Povinnosti k				
Parcela: 430/4, Parcela: 430/5				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1032793001/1 ze dne 07.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2015 11:38:42. Zápis proveden dne 29.12.2015; uloženo na prac. Nový Jičín				
Pořadí k 07.12.2015 11:38				
Související zápisy				
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh				
Nemovitosti jsou v souhlasu s tímto, že stavba vyžaduje státní územní ochrannou rezervaci ve katastrální území pro historicko-kulturní památky, katastrální území Starý Jičín, část 014, stráž. I.				

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	364
Katastrální území:	Starý Jičín (755036)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Sedlář Martin, K Nemocnici 181/44, 74101 Nový Jičín	

Pozemky

Parcelní číslo
430/4: součásti pozemku je stavba
430/5
524/20
605/1
605/2: součásti pozemku je stavba
605/3: součásti pozemku je stavba
605/4: součásti pozemku je stavba

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad, pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín](#)

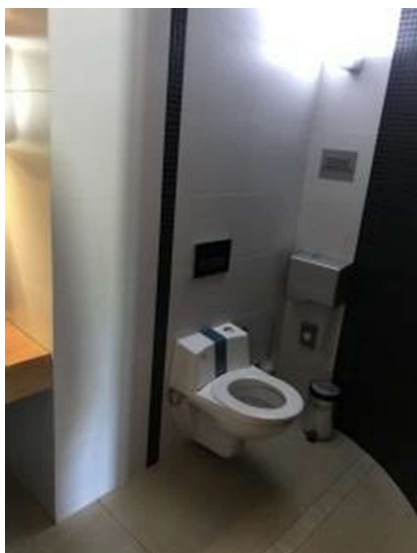
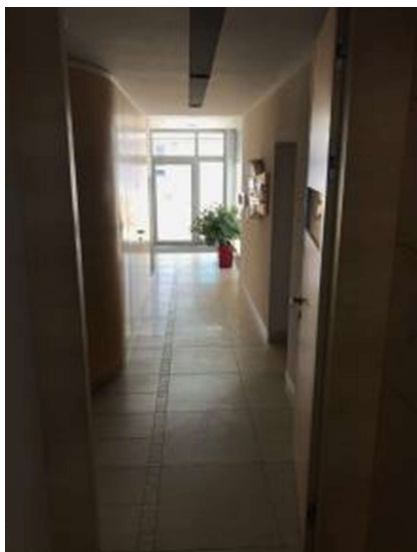
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.05.2021 15:00.

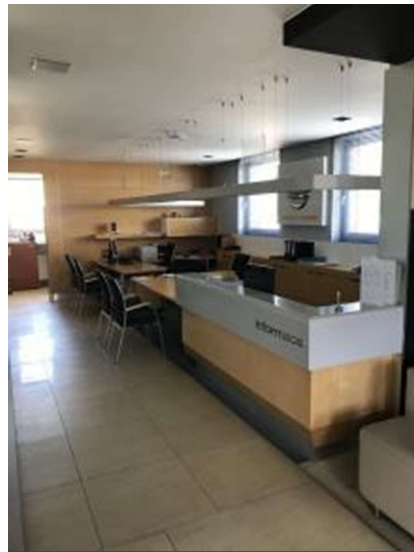


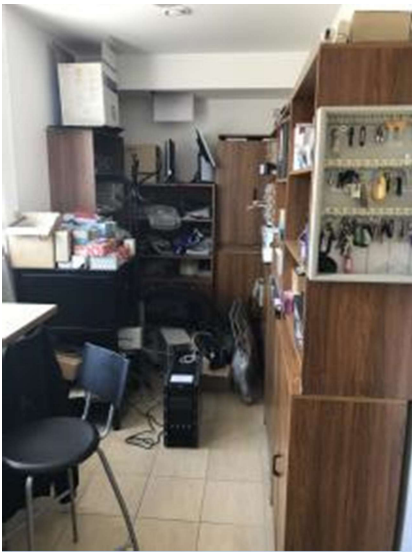
obozvučce (PDF formát). Všechny zobrazené hodnoty souhlasí s daty náležejícími pro vyřizování transakcí pozemků v terénu.'"/>

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [obozvučce](#) (PDF formát).
 Všechny zobrazené hodnoty souhlasí s daty náležejícími pro vyřizování transakcí pozemků v terénu.

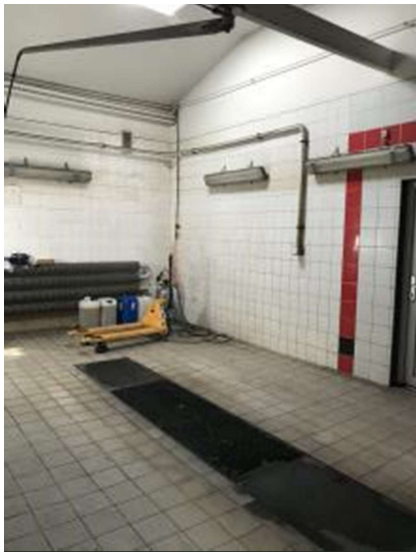
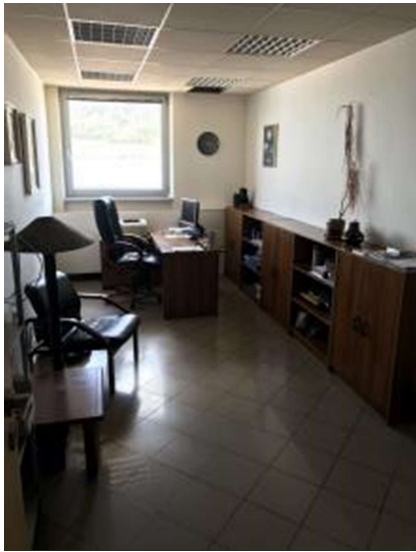
Pořízená fotodokumentace



















Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

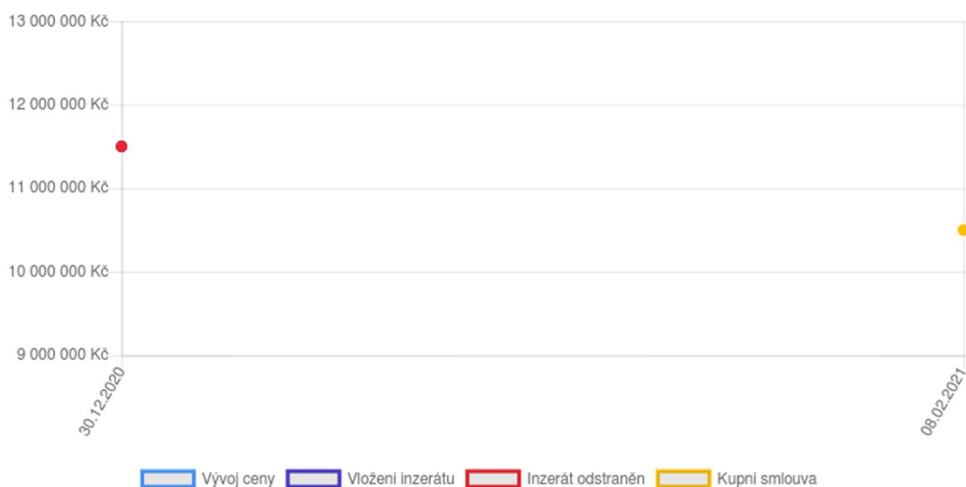


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
1016 m², Zašovská, Valašské Meziříčí,
okres Vsetín**

Celková cena: 10.500.000 Kč

Adresa: Zašovská, Valašské Meziříčí,
okres Vsetín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Zašovská, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	10 500 000 Kč	Podlahová plocha	1120
Kupní smlouva podepsaná dne	08.02.2021	Plocha užitná	1016
Číslo řízení	V-1222/2021	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji administrativní budovu se skladovacím objektem ve Valašském Meziříčí na ul. Zašovská. Jedná se o nemovitosti, které prošly rekonstrukcí v r.2014. Budovy jsou připojeny na městský vodovodní řád a kanalizaci. Vytápění zabezpečeno několika plynovými kotly. Vhodné i jako investice, např. na přestavbu

bytů. Náš hypoteční specialista Vám nabídne nejvhodnější financování této nemovitosti. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

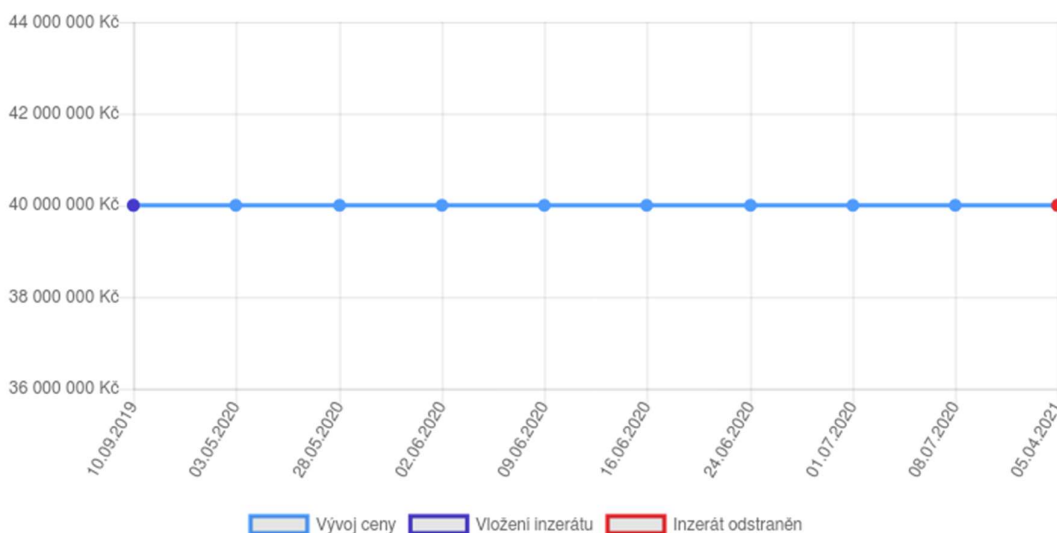


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 2985 m², Štefánikova, Kopřivnice, okres Nový Jičín

Celková cena: 40.000.000 Kč

Adresa: Štefánikova, Kopřivnice, okres Nový Jičín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Štefánikova, Kopřivnice, okres Nový Jičín	Podlahová plocha	2985
Cena	40 000 000 Kč	Plocha užitná	2985
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Velmi dobrý
Počet podlaží	3		

Slovní popis

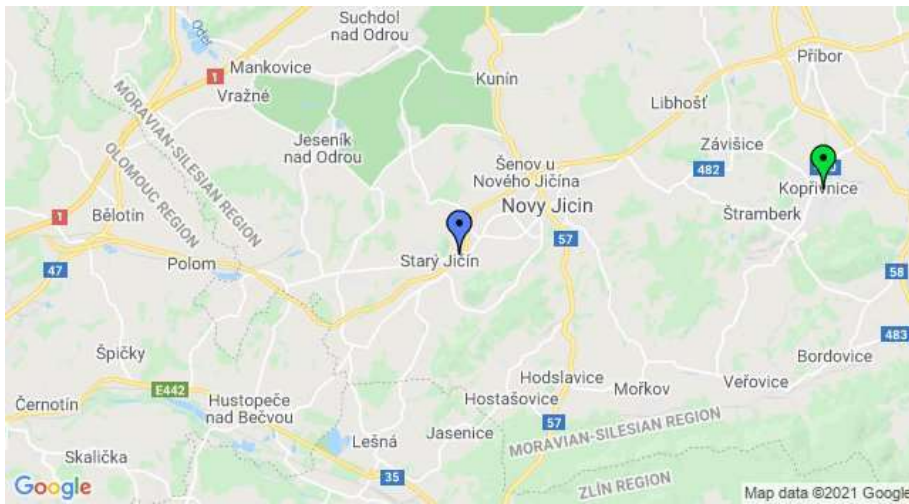
Předmětem prodeje je obchodní třípodlažní dům, s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažními. Stojí na vlastních pozemcích, na frekventované ul. Štefánikova v centru Kopřivnice. Je nedílnou součástí občanské vybavenosti města. Všechny obchodní prostory mají přímé venkovní vstupy z prostranství obchodního domu. Pro zásobování prodejen slouží rampy v zadní části obchodního domu a 4 nákladní výtahy.

Nyní obchodní dům obsahuje 5 obchodních jednotek se samostatnými vstupy, každá prodejna má své kancelářské, skladové a sociální zázemí a samostatné měření elektrické energie a poměrové měření odběru vody a dodávek tepla. Celková plocha k pronájmu v 1. a 2. NP činí 1.909 m², pronajato je celkem 1.260 m², nájemné činí 1.656.000,- Kč/rok. Další plochy volné k pronájmu jsou v 1. PP o výměře 1.000 m². Dispozice objektu: 1. PP – prostor bývalé restaurace, pivnice a baru 550 m², vytápěné sklady 450 m², veřejné WC; 1. NP – 4 obchodní jednotky – volné nyní 3 jednotky 117 m², 346 m² a 186 m², pronajat jeden obchodní prostor 260 m²; 2. NP – jeden obchodní prostor 1.000 m² – pronajat. Technické specifikace objektu: konstrukce budovy – železobetonový skelet s panelovým opláštěním střecha plochá s vnitřním odvodněním; Vytápění – dálkové; TUV – dálkový zdroj; Rozvody studené vody i TUV. Více informací ve znaleckém posudku, k dispozici na vyžádání.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

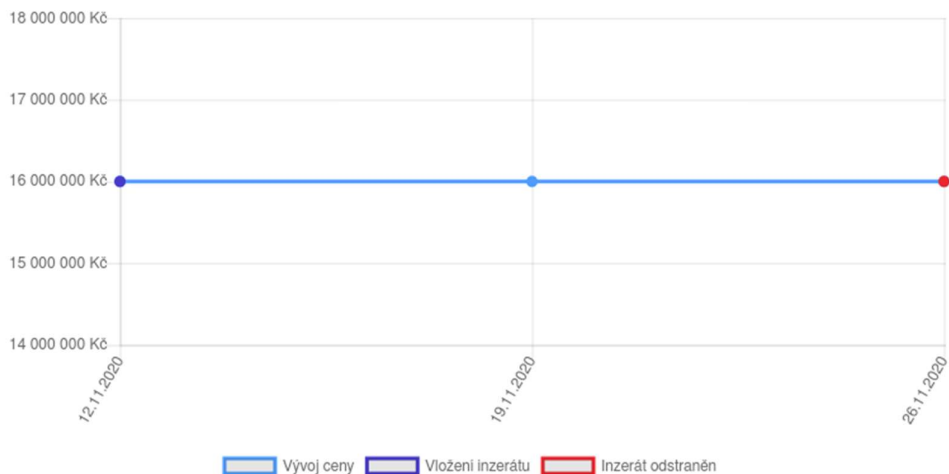


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
1163 m², Školní, Branka u Opavy,
okres Opava**

Celková cena: 16.000.000 Kč

**Adresa: Školní, Branka u Opavy, okres
Opava**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Školní, Branka u Opavy, okres Opava	Podlahová plocha	1163
Cena	16 000 000 Kč	Plocha užitná	1163
Konstrukce budovy	Smíšená	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Prodej moderního podnikatelského objektu, kolaudace v r. 2011. Samostatně stojící třípodlažní budova zast. pl. 940 m² s halou cca 683 m, pozemky celkem 1.831 m². Kanceláře cca 93 m², dílna a sklad cca 120 m², šatny a sociální zařízení 42 m², dva byty 3+kk každý po 75 m², vybaveno nábytkem. Moderní řízené plynové vytápění, napojeno na VK, parkoviště. Energetický štítek kat. B. Pronájem možný. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
7700 m², Novinářská č.p. 1254/7,
Ostrava, okres Ostrava-město**

Celková cena: 82.500.000 Kč

**Adresa: Novinářská, Ostrava, okres
Ostrava-město**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Novinářská, Ostrava, okres Ostrava-město	Konstrukce budovy	Skeletová
Cena dle kupní smlouvy	82 500 000 Kč	Plocha užitná	7700
Kupní smlouva podepsaná dne	10.12.2020	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-19962/2020-807		

Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi atraktivní komerční nemovitost v Ostravě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

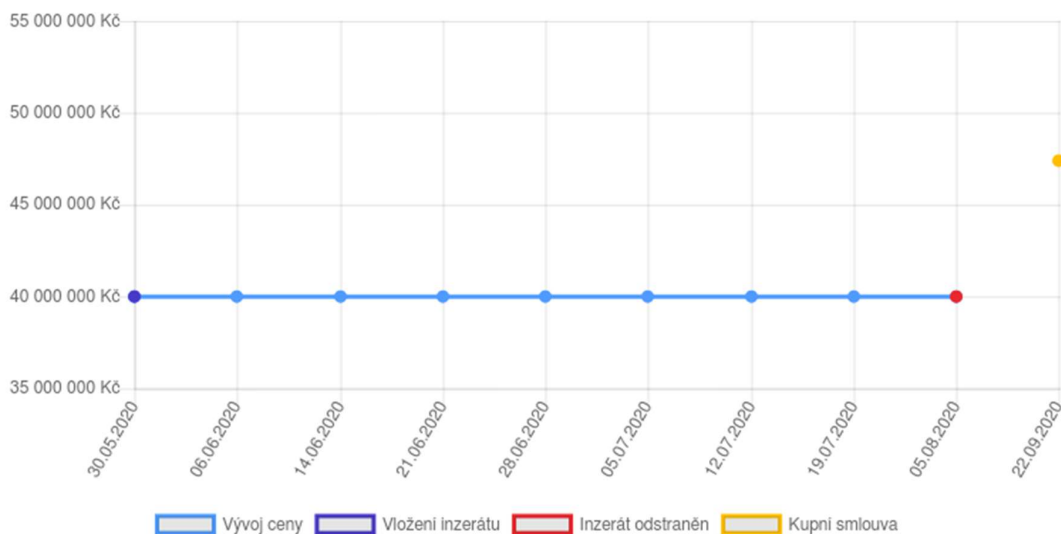


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
7800 m², Vizovice, okres Zlín**

Celková cena: 47.400.000 Kč

Adresa: Vizovice, okres Zlín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Vizovice, okres Zlín	Konstrukce budovy	Montovaná
Cena dle kupní smlouvy	47 400 000 Kč	Podlahová plocha	7800
Kupní smlouva podepsaná dne	22.09.2020	Plocha užitná	14000
Číslo řízení	V-8476/2020-705	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Nabízíme k prodeji areál o rozloze 12000 m² a 2000 m² pozemků v průmyslové zóně ve Vizovicích s dobrou dopravní dostupností. Vhodné jako sklady, výrobní areál, logistické centrum, případně překladiště. areál se skládá ze dvou na sebe navazujících hal o rozloze 7800 m² zastřešených a vytápěných dvoupodlažního prostoru a 6200 m² nezastřešených skladovacích a manipulačních ploch které lze využít jako plochy pro TIR. Haly jsou komunikačně dostupné přes rampy, výtah, Doporučujeme prohlídku Volejte makléři 601 240 412 K dispozici ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nájem pro výpočet obvyklého nájemného – administrativní budovy

Nebytový prostor / kancelář, 41 m², Záhumní, Kopřivnice, okres Nový Jičín

1. Identifikace

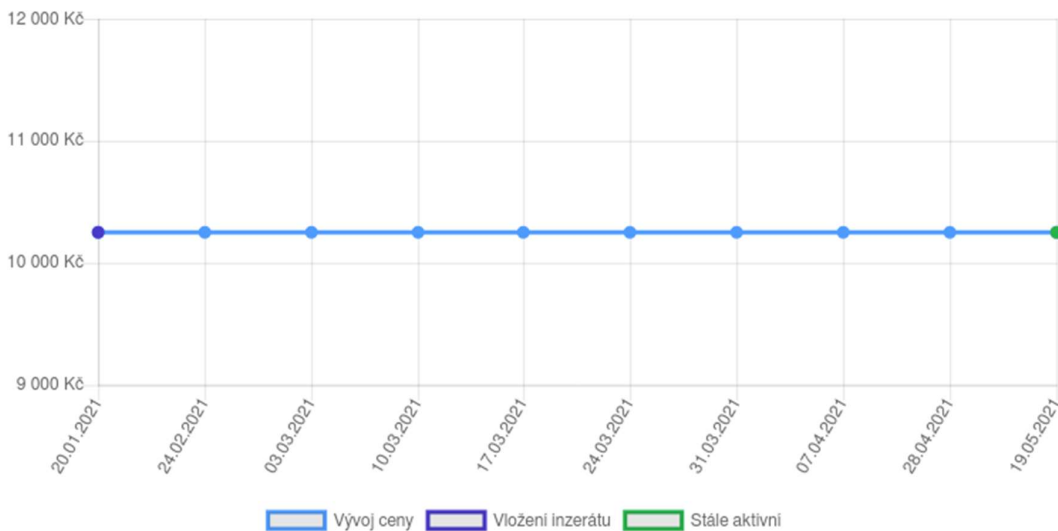


Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 41 m², Záhumní, Kopřivnice, okres Nový Jičín

Celková cena: 10.250 Kč

Adresa: Záhumní, Kopřivnice, okres Nový Jičín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

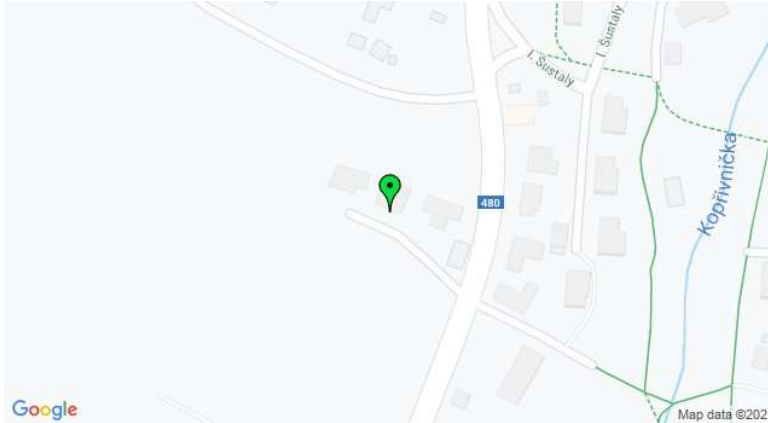
Adresa	Záhumní, Kopřivnice, okres Nový Jičín	Podlahová plocha	41
Cena	10 250 Kč	Plocha užitná	41
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Nabízíme k pronájmu nadstandardní kancelářské prostory v centru Kopřivnice. Nyní se jedná o kancelář 41 m² v přízemí budovy. K dispozici sociální zařízení a kuchyňka. Ve

všech kancelářích koberce, připojení k internetu, podlahové vytápění. Parkování na pozemku. Budova zajištěna zabezpečovacím zařízením. Nájemné nezahrnuje zálohy na energie a služby. Kancelář v této chvíli již připravena pro nové zájemce. Doporučujeme.

4. Mapové zobrazení



Nebytový prostor / kancelář, 140 m², Záhumní, Kopřivnice, okres Nový Jičín

1. Identifikace

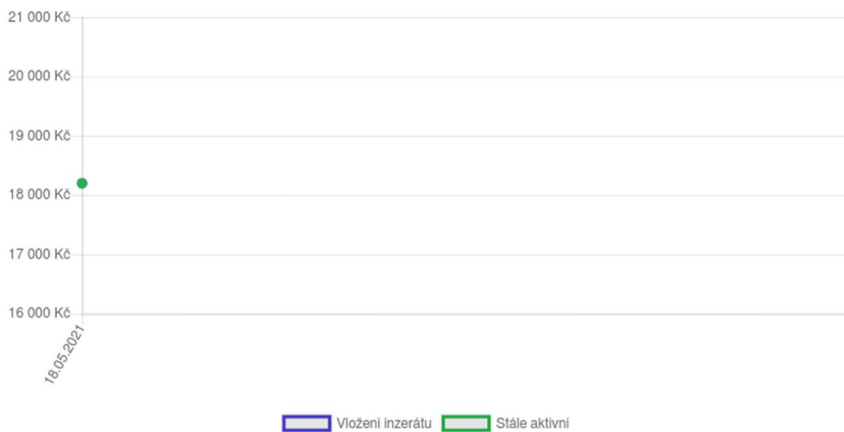


Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 140 m², Záhumní, Kopřivnice, okres Nový Jičín

Celková cena: 18.200 Kč

Adresa: Záhumní, Kopřivnice, okres Nový Jičín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



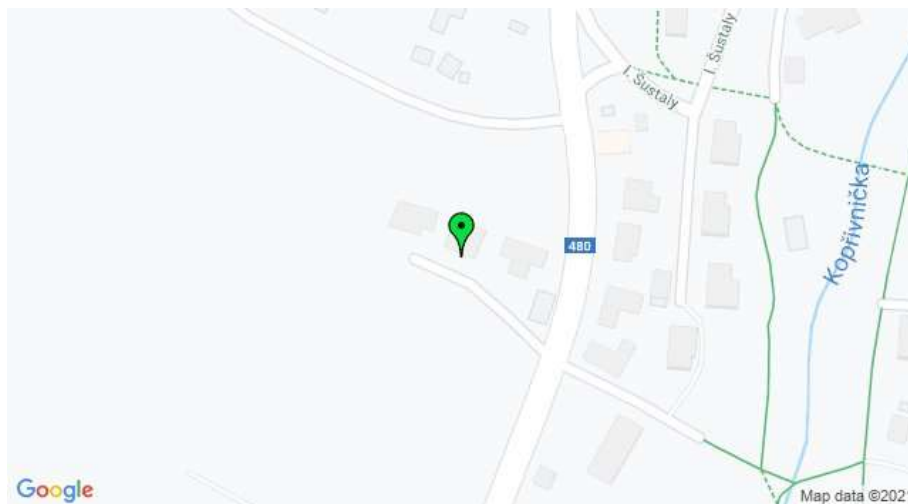
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Záhumenní, Kopřivnice, okres Nový Jičín	Plocha užitná	140
Cena	18 200 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Hledáte nové prostory pro svou firmu s perfektní dostupností a příjemným prostředím pro své zaměstnance a klienty? Nabízíme jedinečnou nabídku prestižních komerčních prostor v budově, kde dlouhodobě sídlí Česká spořitelna na ulici Záhumenní přímo u hlavní komunikace s výhodnou polohou v centru města Kopřivnice. Budova je ve velmi dobrém technickém stavu. Příjemné pracovní prostředí navodí dostatečný přístup světla, klimatizované místnosti a neomezující prostor jak svou plochou tak i výškou stropů. Námi nabízené prostory open space s výměrou cca 140 m² se nachází ve 2. NP. Podlahovou krytinou je ve většině prostorech koberec a v sociálním zázemí pak dlažba. Všechny prostory jsou vytápěny. Vstup do budovy z jedné strany budovy - boční vchod. Další výhodou možnost využití sklepů v 1. PP k účelům skladování, archivu apod., součástí sklepů jsou také další sociální zařízení. Do současnosti sloužily prostory bance. Možnost parkování v blízkém okolí budovy. V blízké době dojde k výstavbě nové parkovací plochy přímo u budovy. Pokud by byl pro Vás tento prostor nedostačující a potřebujete větší, je možné si pronajmout další komerční prostory na stejném patře – viz. plánec celého podlaží (bližší informace u makléře RK). Půdorys přiložen v obrázcích této inzerce. Díky konstrukčnímu řešení budovy je možné flexibilně provádět změny v dispozičním uspořádání kanceláří dle Vašich požadavků.

4. Mapové zobrazení



Nebytový prostor / kancelář, 100 m², Střelniční, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

1. Identifikace

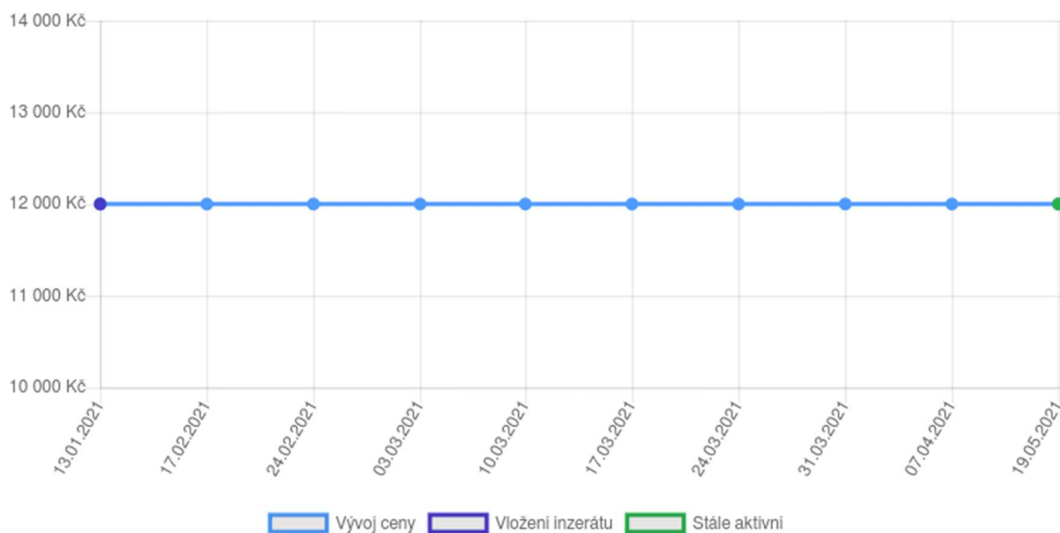


Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 100 m², Střelniční, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

Celková cena: 12.000 Kč

Adresa: Střelniční, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

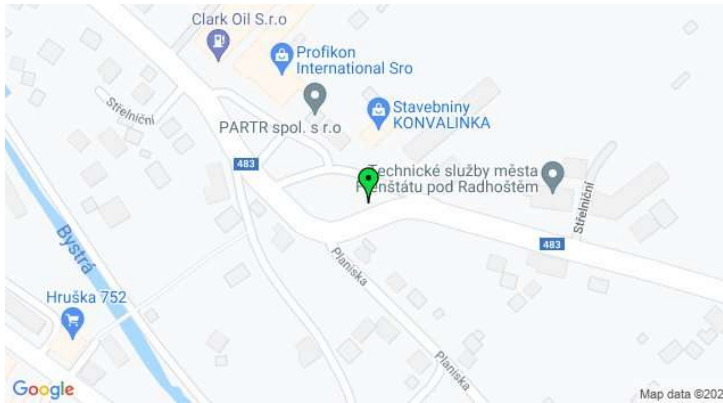
Adresa	Střelniční, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	Počet podlaží	1
Cena	12 000 Kč	Plocha užitná	100
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Nabízíme k pronájmu obchodní, výrobní nebo kancelářské prostory o celkové výměře 100m² v přízemí budovy s vlastní výlohou na rohu frekventované ulice Horní/ Střelniční. Prostor je členěn na prodejní část s výlohou o výměře cca 85m² a cca 15m² zázemí (sklad, WC). Pro zásobování lze využít boční vstup. Dříve byl prostor pronajímán jako Zverimex a drogerie. Lze však využít jako výdejní místo eshopu nebo

prodeju zboží. Kauce ve výši 2 nájmu, nájem na měsíc dopředu. Energie (elektrina a plyn) vlastní smlouvou, voda má vlastní měřák. Více info u makléře.

4. Mapové zobrazení



Srovnávané nájem pro výpočet obvyklého nájemného – dílny

Nebytový prostor / kancelář, 237 m², Nový Jičín, okres Nový Jičín

1. Identifikace

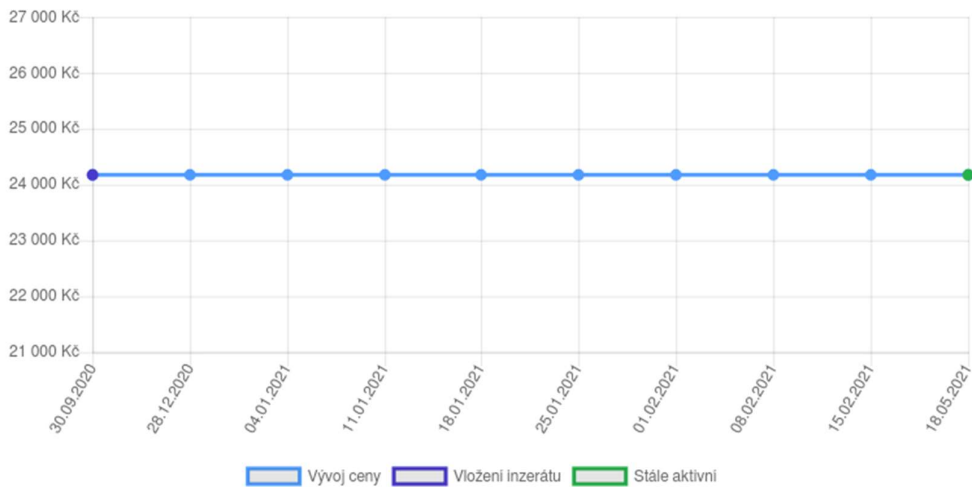


**Pronájem, Nebytový prostor / kancelář,
237 m², Nový Jičín, okres Nový Jičín**

Celková cena: 24.174 Kč

Adresa: Nový Jičín, okres Nový Jičín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



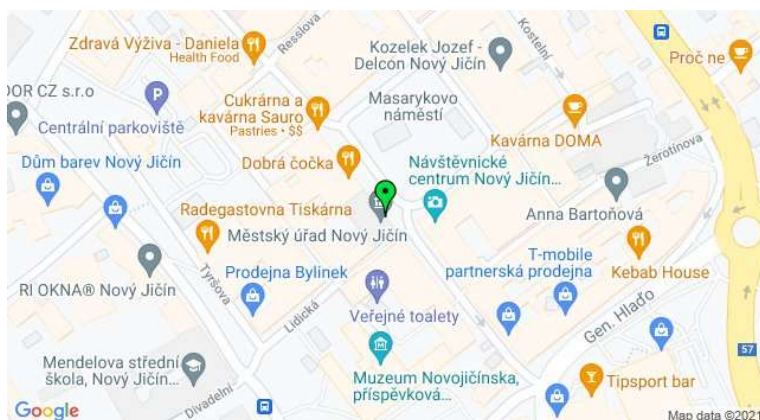
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Nový Jičín, okres Nový Jičín	Plocha užitná	237
Cena	24 174 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabízíme k pronájmu rekonstruované komerční prostory (garáže) o výměře 237 m², které se nacházejí v lokalitě Šenov u Nového Jičína na hlavní trase směr dálnice D1. Budova je zateplená včetně stropu. Podlaha je litá, betonová s ochrannou epoxidovou vrstvou. Nosnost 5 t/m². Vstup do prostoru sekčními el.vraty. Vytápění plynovým kotlem ÚT. Zabezpečovací systém EZS, EPS, kamerový systém. PC síť včetně internetu k dispozici. Energie samostatně měřené. Prostor se nachází v průmyslovém areálu, kde je možné si pronajmout kanceláře. Výborná dopravní dostupnost v blízkosti je dálnice a rychlostní komunikace. Vjezd a parkování pro nákladní vozy a TIR.

4. Mapové zobrazení



Nebytový prostor / kancelář, 142 m², Poděbradova, Nový Jičín, okres Nový Jičín

1. Identifikace

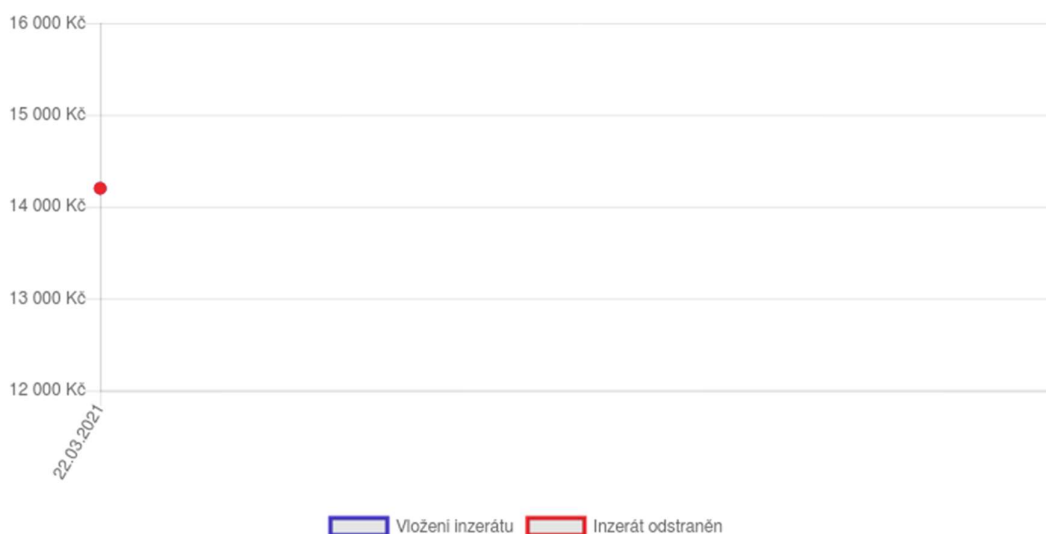


Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 142 m², Poděbradova, Nový Jičín, okres Nový Jičín

Celková cena: 14.200 Kč

Adresa: Poděbradova, Nový Jičín, okres Nový Jičín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Poděbradova, Nový Jičín, okres Nový Jičín	Podlahová plocha	142
Cena	14 200 Kč	Plocha užitná	142
Konstrukce budovy	Panelová	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Nabízíme k pronájmu výrobní halu (skladovací prostory) , který se nachází na ulici Poděbradova. Prostor má vlastní plynový kotel a sociální zařízení. Před halou je zpevněný pozemek vhodný pro parkování osobních a nákladních vozidel. V těsné blízkosti haly jsou k pronájmu kancelářské prostory, které je možno pronajmout samostatně. Více informací u makléře. Doporučujeme prohlídku.

4. Mapové zobrazení



Nebytový prostor / kancelář, 600 m², Školní, Šenov u Nového Jičína, okres Nový Jičín

1. Identifikace

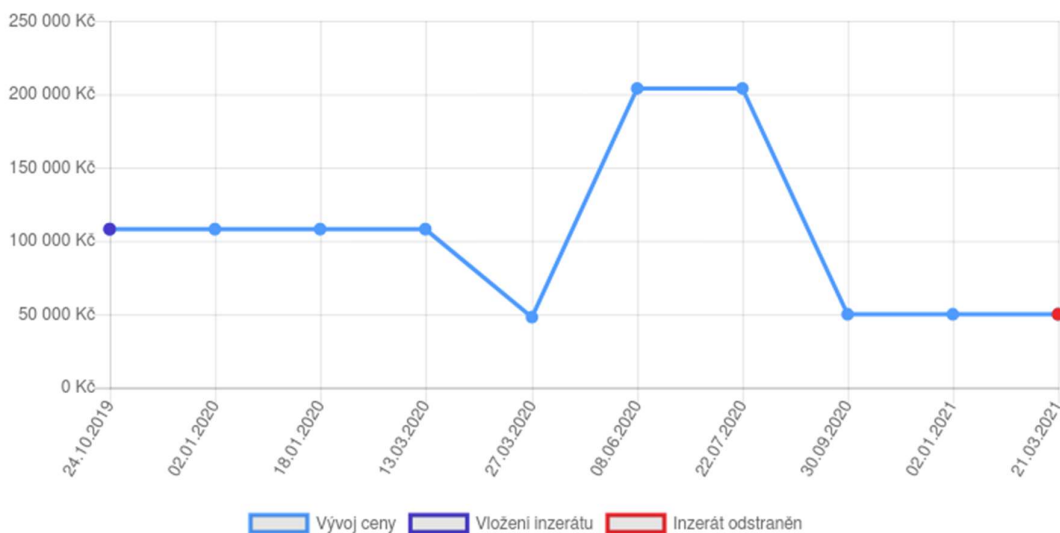


Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 600 m², Školní, Šenov u Nového Jičína, okres Nový Jičín

Celková cena: 50.000 Kč

Adresa: Školní, Šenov u Nového Jičína, okres Nový Jičín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Školní, Šenov u Nového Jičína, okres Nový Jičín	Plocha užitná	600
Cena	50 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Pronájem různých skladových, výrobních či obchodních částí průmyslového areálu. K dispozici jsou haly o výměře 600m², nacházející se v Šenově u Nového Jičína. Haly jsou součástí areálu, který je plně oplocený, je tvořený seskupením hal a patrovou administrativní budovou. Využití nabízených hal je vhodné pro skladování, případně výrobu. Prostory mají příjezdovou rampu, samostatné vjezdové vrata, výška stropu 8m. V areálu jsou také prostory ideální pro vybudování vzorkové prodejny, obchodu. Velice dobrá manipulace, dostupnost. Prostory mají novou litou podlahu, novou střechu, jsou čisté, mají nové světlíky, které dávají dostatečné množství denního světla. Vlastní trafostanice. Parkování v rámci areálu, který je plně oplocený. Možnost zviditelnění reklamou. V případě potřeby je dostatečné množství zpevněné plochy pro potřeby nájemce. Areál se nachází při komunikaci 1. třídy. Napojení přímo na dálnici směr Ostrava, Polsko, Brno. Areál nabízí mnoho možností pro využití. Doporučuji osobní prohlídku na místě.

4. Mapové zobrazení

