

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 387-3920-2014

NEMOVITOST:	Provozní areál VITA logis PV a.s., provozní budovy
Katastrální údaje :	Kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Prostějov, k.ú. Prostějov
Adresa nemovitosti:	Prostějov LV 4643, 796 01 Prostějov
Vlastník stavby:	VITA - logis PV a.s., 28.října 457/15, 77900 Olomouc, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL :	PROKONZULTA a.s.
Adresa objednatele:	Křenová 26, 60200 Brno

ZHOTOVITEL :	Luboš Šimůnek
Adresa zhotovitele:	Pražská 120, 267 53 Žebrák IČ: 10241809 telefon: 604868833 e-mail: simunek.simunek@seznam.c z

ÚČEL OCENĚNÍ:	stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu) pro prodej dražbou
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA	48 000 000 Kč	
---------------------	----------------------	--

Datum místního šetření: 28.6.2014 Stav ke dni : 28.6.2014

Počet stran: 21 stran Počet příloh: 0 Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 4.7.2014 **Luboš Šimůnek**

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno v souladu s "Metodikou oceňování nemovitostí" která obsahuje základní pravidla evropských a mezinárodních oceňovacích standardů. Metodika je průběžně doplňována o všechny nové poznatky a dohody, které vznikají v rámci evropského sdružení oceňovacích svazů (TEGoVA a IVSC).

Jedná se o zjištění obvyklé ceny provozních budov na pozemcích p.č. 7464/15, 7464/26 a 7407 s pozemky a dalším pozemkem p.č. 7418/1 jak je vedeno na LV 4643 pro k.ú.a obec Prostějov.

Navržená tržní hodnota podle tohoto ocenění je zpětně dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování.

METODY OCEŇOVÁNÍ

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy,
- pozemky (včetně vodních ploch).

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje. U staveb těmito vstupními údaji jsou např.:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- stáří stavby, úpravy prováděné v průběhu životnosti stavby (modernizace, rekonstrukce, nástavby, atd.)
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zast. plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby
- užívání stavby - soulad či nesoulad s kolaudačním rozhodnutím, intenzita užívání, apod.
- ostatní údaje ovlivňující hodnotu stavby (statika, poruchy, vady, apod.)

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)

- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a u nezastavěných pozemků údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se navrhne reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U pozemků je preferována metoda porovnávací / srovnávací.

Metoda porovnávací / srovnávací u pozemků je založena na dostatečném souboru vstupních dat o realizovaných cenách v posledním období.

METODA VÝNOSOVÁ

Výnosový přístup se používá jako jedna z metod pro odhad tržní hodnoty, nebo ke kalkulaci obvyklé individuální investiční hodnoty. Při odhadu tržní hodnoty musí proces začínat u podmínek na současném trhu, tzn., že všechna data musí být odvozena z trhu.

Obecně je třeba se při výpočtu výnosové hodnoty zaměřit na následující oblasti:

- model kalkulace
- očekávaný čistý roční výnos (peněžní tok)
- časový horizont (předurčená doba kalkulace)
- míra návratnosti (diskontní míra)

Je důležité se při oceňování na tomto základě ujistit, že neobsahuje žádné dvojí započítání inflace v hodnotě nájemného. Upravená míra návratnosti bude normálně reflektovat očekávaný růst hodnoty nájemného.

Míra nebo míry použité pro kapitalizaci nebo diskontování při odhadu tržní hodnoty, musí mít míra nebo míry před zdaněním, které reflektují odhady současné tržní hodnoty časové hodnoty peněz a riziko specifické pro daný majetek.

Je velmi důležité prozkoumat povahu jakéhokoli posuzovaného vzorku nájemného nebo zaznamenání rezerv, protože to může ovlivnit předpoklady, které jsou determinovány při tvorbě míry návratnosti.

Úroveň nájemce spíše než charakteristiky majetku nebo nájmu mohou být rozhodující při úvahách investora o hodnotě. Zabezpečení toku výnosů by mohlo generovat vyšší hodnotu pro určité investory, protože vyplývat může zvýšená likvidita a vnímaná jistota. Za takových podmínek se může tradiční metoda oceňování založená na úvaze o majetku v izolaci odlišovat od hodnoty, která by mohla být dosažitelná díky finančnímu obratu. Avšak musí být uplatněna velká péče při analýze a aplikaci údajů z finančních trhů.

Techniky výpočtu spojené s výnosovým přístupem mohou být rozděleny do dvou hlavních skupin,

záleží na časovém horizontu:

- přímé kapitalizační techniky
- techniky diskontování

Přímé kapitalizační techniky jsou používány pro přeměnu výnosových očekávání na indikátory hodnoty aplikací příslušného výnosu na odhadovanou věčnou rentu (nejčastější čistý provozní zisk nebo nájemné).

Výnos, který je kapitalizován je očekávaný příjem na jeden rok (obvykle pro první rok kalkulace).

Protože přímé kapitalizační techniky obsahují stálou kapitalizaci výnosu prvního roku daného majetku, tyto techniky nereflktují jakýkoliv potenciální budoucí růst nájemní hodnoty.

Pokud máme dospět k pravdivé tržní hodnotě, pak jakýkoliv potenciální růst nájemného bude odrážen v míře návratnosti.

Metody diskontování jsou založeny na kalkulacích současné hodnoty očekávaného ročního výnosu nebo peněžního toku předvídaného v průběhu specifické doby kalkulace.

Výnosová hodnota oceňování, která je určena pro oceňování založené na výkazech podnikání s daným majetkem.

Metoda se normálně aplikuje tam, kde je nějaký prvek monopolu, buď monopol pocházející z umístění majetku nebo z plánovaného svolení pro určité užití majetku. Metoda vyžaduje speciální znalosti určitého obchodu provozovaného s majetkem a ocenění může být provedeno několika technikami.

Typické případy, kde je tato metoda vhodná, nalezneme v odvětví volného času jako jsou centra volného času, sportovní stadiony pro profesionální sporty, divadla, hotely, restaurace a kluby a také v některých případech při oceňování pozemků s komerčními porosty.

Položky, které se používají při výpočtu čistého provozního zisku mají následující posloupnost:
hrubý obrát:

- přímé náklady
- provozní náklady

hrubý provozní zisk:

- odpisy
 - úroky z kapitálu
 - poplatky managementu
- = čistý provozní zisk

Základem pro budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky v ČR tak i možné rizikové faktory.

Současná výnosová hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu
- stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů)
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá zpravidla ze vzorce

$$V = 100 * Z / \text{Suma } r$$

Tento vzorec je použitelný pro roční čisté výnosy, případně pro konstantní částky po neomezenou dobu.

V případě, je pracováno s hodnotami pro určitou dobu trvání a proměnlivými ročními částkami, případně s konstantními částkami po určitou dobu je nutno vzorec upravit do správného matematického výrazu.

Ve vzorci je možno Z nahradit Zu,

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos (před zdaněním, je-li stanoven z nájmu)

Zu je upravený stabilizovaný roční zisk (po zdanění), je-li stanoven z provozu nemovitosti jako podnik

r je kapitalizační míra (setinná kap.míra)

Kapitalizační míru r lze stanovit jako součet základních členů: skutečné míry výnosnosti a rizikové míry:

$$\text{Suma } r = r1 + r3$$

kde

r1 je míra ekonomické výnosnosti (např. státní dluhopisy)

r3 je riziková míra. Výši rizika oceňované nemovitosti nutno posoudit např. dle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence, a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti. Můžeme zahrnovat i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy.

Poznámka:

Při výpočtu je nutno zachovávat zásadu symetrie čitatele a jmenovatele (inlace, odpisy).

METODA POROVNÁVACÍ / SROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací / srovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací / srovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována parametry jako např.:

- a) Obestavěný prostor
- b) Zastavěná plocha
- c) Užitná plocha
- d) Počet podlaží
- e) Poloha v lokalitě
- f) Konstrukční systémy
- g) Vybavenost
- h) Fyzické opotřebení
- i) Funkční a ekonomická zastaralost
- j) Ekologické zatížení
- k) Věcné břemeno apod.

APLIKACE METOD

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejvíce preferovanou je metoda porovnání / srovnání, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů). Tento výraz je v poslední době používán spíše než "metoda tržního porovnání / srovnání", protože tato metoda se používá pro dvě funkce a to pro kapitálové a nájemní oceňování.

Druhou nejvíce používanou metodou je výnosový přístup. V některých zemích EU se tato metoda, která analyzuje a kapitalizuje současné nebo potenciální peněžní toky nazývá "podsekcí" nebo "subdivizí" porovnávací /srovnávací metody. Z hlediska vlastního názvu se výnosový přístup nazývá jako "příjmová a výdajová metoda", někdy jako "zisková základna".

Nákladový přístup v Evropě, známý jako metoda zůstatkové reprodukční ceny je metodou, ve které se hodnota získá z hrubých reprodukčních nákladů, které se sníží o znehodnocení.

Aplikaci metody, nebo více metod je nutné v ocenění zdůvodnit.

Přehled podkladů

Územní plán města Prostějov

výpis z katastru nemovitostí z LV 4642 ze dne 29.5.2014

Kopie katastrální mapy

informace majitele a uživatele objektu

informace realitních kanceláří

Fotodokumentace pořízená odhadcem při prohlídce a zaměření nemovitosti

Skutečnosti zjištěné odhadcem při prohlídce a zaměření nemovitosti

Zjištěné zpracovatelem:

Informace o nemovitosti z portálu CUZK - internet

Skutečnosti zjištěné znalcem při prohlídce a zaměření nemovitosti

Informace zástupce majitele ohledně stáří nemovitosti a provedených rekonstrukcí a úpravách.

Informace zástupce majitele o rozsahu vlastnictví, rozsahu jejich užívání a účelu nemovitosti.

Informace zástupce majitele ohledně současného využití nemovitosti.

Informace zástupce majitele o vedení přípojek a sítí a zakrytých konstrukcí objektu

Informace zástupce majitele o právech omezujících právo vlastnické, zvláště o věcných břemenech a zástavách zvláště o právech omezujících právo vlastnické, které nejsou zapisovány a vedeny v KN.

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelům předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.

Znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem zodpovězení zadaných otázek - stanovit cenu obvyklou a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.

Závěry znaleckého posudku je nezbytné revidovat v případě, že budou zjištěny další skutečnosti, které tyto závěry ovlivní.

Znalecký posudek byl vypracován výhradně pro účel zde stanovený a proto ho nelze používat k jiným účelům a jinými osobami. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.

Místopis

Předmětem ocenění je provozní areál situovaná ve východní části města s příjezdem místní zpevněnou komunikací, je situován mezi vlakovým nádražím a dálnicí R46 Brno - Olomouc přímo u dálničního sjezdu - Prostějov centrum. Město má kompletní infrastrukturu, autobusové a vlakové nádraží. V městě je nemocnice, hotely, základní prodejní síť.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna		<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace
	<input checked="" type="checkbox"/> plyn			<input checked="" type="checkbox"/> plyn	
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☒ MHD

☒ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř

☒ silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

okrajová část - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku

☒ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o provozní přízemní nepodsklepené zděné a montované haly s pozemky.

Celý areál je dopravně propojen místními komunikacemi, který jsou zpevněné.

Haly a pozemek ostatní plocha jsou pronajaty a využívány jako sklady se zázemím kanceláří, šaten a umývár. objekty jsou vytápěny vlastní kotelnou.

Silné stránky

Objekty běžně udržované, v užívání s dostatečnou plochou pozemků parkoviště

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|--|
| ☉ Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | ☹ Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ☉ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | ☹ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| ☉ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | ☹ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| ☉ Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☹ Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

- | | |
|---|---|
| ☹ Nemovitost není situována v záplavovém území | ☹ Nemovitost situována v záplavovém území |
| ☉ Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje) | |

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Hala na pozemku p.č. 7464/26
- 1.2 Hala na pozemku p.č. 7464/15
- 1.3 Budova garáží na p.č. 7407
- 1.4 Budova garáží na p.č. 7407

2. Ocenění pozemků

- 2.1 Stavební pozemky

3. Výnosové ocenění

- 3.1 Areál

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Prostějov:

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Hala na pozemku p.č. 7464/26

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	17,00*26,00	= 442,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	442,00 m ²	11,60 m	5 127,20
Součet	442,00 m²		5 127,20

Průměrná výška podlaží:	PVP =	5 127,20 / 442,00	= 11,60 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	442,00 / 1	= 442,00 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1.NP	(17,00*26,00)*(11,60)	= 5 127,20 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	5 127,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 127,20 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		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	venkovní	S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00

22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					91,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9110

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9349
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9110
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 681,21
Plná cena: 5 127,20 m ³ * 1 681,21 Kč/m ³	=	8 619 899,91 Kč

Výpočet opotřebení semikvadratickou metodou

Opotřebení: $100 * ((21 / 60) + (21^2 / 60^2)) / 2 = 23,6 \%$	-	2 034 296,38 Kč
---	---	-----------------

Hala na pozemku p.č. 7464/26 - zjištěná cena	=	6 585 603,53 Kč
---	---	------------------------

1.2 Hala na pozemku p.č. 7464/15

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	18,00*64,50	= 1 161,00
krov	442,00	= 442,00
přístavek	4,00*18,00	= 72,00
zekryté rampy	17,00*4,00+15,00*2,00	= 98,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 161,00 m ²	8,34 m	9 682,74
krov	442,00 m ²	1,70 m	751,40
přístavek	72,00 m ²	5,60 m	403,20
zekryté rampy	98,00 m ²	5,70 m	558,60
Součet	1 773,00 m²		11 395,94

Průměrná výška podlaží:	PVP =	11 395,94 / 1 773,00	= 6,43 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	1 773,00 / 4	= 443,25 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$(18,00 \cdot 64,50) \cdot (8,34)$	=	9 682,74 m ³
krov	$(442,00) \cdot (1,70) / 2$	=	375,70 m ³
přístavek	$(4,00 \cdot 18,00) \cdot (5,60)$	=	403,20 m ³
zekryté rampy	$(17,00 \cdot 4,00 + 15,00 \cdot 2,00) \cdot (5,70)$	=	558,60 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	9 682,74 m ³
krov	Z	375,70 m ³
přístavek	NP	403,20 m ³
zekryté rampy	NP	558,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		11 020,24 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		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	venkovní	S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					91,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9110

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9349
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7355
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9110
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 336,97
Plná cena: 11 020,24 m ³ * 2 336,97 Kč/m ³	=	25 753 970,27 Kč

Výpočet opotřebení semikvadratickou metodou

Opotřebení: 100 * ((21 / 60) + (21 ² / 60 ²)) / 2 = 23,6 %	-	6 077 936,98 Kč
Hala na pozemku p.č. 7464/15 - zjištěná cena	=	19 676 033,29 Kč

1.3 Budova garáží na p.č. 7407

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: R. garáže
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1242

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	37,00*16,00	=	592,00
krov	592,00	=	592,00
spojovací chodba	8,00*4,00	=	32,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	592,00 m ²	4,85 m	2 871,20
krov	592,00 m ²	0,75 m	444,00
spojovací chodba	32,00 m ²	2,80 m	89,60
Součet	1 216,00 m²		3 404,80

Průměrná výška podlaží: PVP = 3 404,80 / 1 216,00 = 2,80 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 1 216,00 / 3 = 405,33 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(37,00*16,00)*(4,85)	=	2 871,20 m ³
krov	(592,00)*(0,75)/2	=	222,00 m ³
spojovací chodba	(8,00*4,00)*(2,80)	=	89,60 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	2 871,20 m ³
krov	Z	222,00 m ³
spojovací chodba	NP	89,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 182,80 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		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100

6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	venkovní	C	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	C	12,00	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
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	S	1,20	100	1,00	1,20
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
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	S	5,80	100	1,00	5,80

26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7920

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):	*	0,9363
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7920
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1120
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 988,54
Plná cena: 3 182,80 m ³ * 3 988,54 Kč/m ³	=	12 694 725,11 Kč

Výpočet opotřebení semikvadratickou metodou

Opotřebení: $100 * ((61 / 100) + (61^2 / 100^2)) / 2 = 49,1 \%$	-	6 233 110,03 Kč
---	---	-----------------

Budova garáží na p.č. 7407 - zjištěná cena	=	6 461 615,08 Kč
---	---	------------------------

1.4 Budova garáží na p.č. 7407

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. garáže
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	24,00*9,50	=	228,00
krov	238,00	=	238,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	228,00 m ²	4,00 m	912,00
krov	238,00 m ²	0,75 m	178,50
Součet	466,00 m²		1 090,50

Průměrná výška podlaží:	PVP =	1 090,50 / 466,00	= 2,34 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	466,00 / 2	= 233,00 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(24,00*9,50)*(4,00)	=	912,00 m ³
krov	(238,00)*(0,75)/2	=	89,25 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	912,00 m ³
krov	Z	89,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 001,25 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		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	venkovní	C	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	C	12,00	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70

7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
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	S	1,20	100	1,00	1,20
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	S	5,80	100	1,00	5,80
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8380

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):	*	0,9483
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1974
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8380
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1120
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 874,31
Plná cena: 1 001,25 m ³ * 4 874,31 Kč/m ³	=	4 880 402,89 Kč

Výpočet opotřebení semikvadratickou metodou

Opotřebení: $100 * ((61 / 100) + (61^2 / 100^2)) / 2 = 49,1 \%$	-	2 396 277,82 Kč
Budova garáží na p.č. 7407 - zjištěná cena	=	2 484 125,07 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Stavební pozemky

Metoda tříd polohy

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	7464/15	1 391
zastavěná plocha a nádvoří	7464/26	1 347

zastavěná plocha a nádvoří	7407	921
ostatní plocha	7418/1	2 014
Celková výměra oceňovaných pozemků		5 673 m²

Hlavní stavba na pozemku stojící

Reprodukční cena:	51 905 794,10 Kč
Zastavěná plocha hlavní stavbou:	3 897 m ²
Využití pozemku pro stavbu	

Tabulka tříd polohy

Název klíče	Třída	Popis
I - Všeobecná situace	nehodnotí se	
II - Intenzita využití pozemku	2	obytné resp. rodinné domy bez zvláštního komfortu, 2-3 podlaží, průmyslové stavby s nepatrným technickým vybavením
III - Dopravní relace k velkoměstu	2	objekty na okraji velkoměstských aglomerací, malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné
IV - Obytný sektor	nehodnotí se	
V - Průmysl, administrativa, prodej	3	sklady a výstavní plochy velkoobchodů, jejich zastoupení, parkoviště, garáže, opravárenské dílny, výletní restaurace
VI - Povyšující faktory	nejsou	
VII - Redukující faktory	nejsou	
Výsledná třída polohy:	2,33	

Výpočet ceny

Podíl ceny stavebního pozemku z celkové ceny:	6,99 %
Výměra stavebního pozemku:	5 673 m ²
Cena stavebního pozemku:	$(51\,905\,794,10 \text{ Kč} \cdot 6,99 \%) / (100,00 \% - 6,99 \%) = 3\,900\,887,01 \text{ Kč}$
Jednotková cena stavebního pozemku:	$3\,900\,887,01 \text{ Kč} / 5\,673 = 687,62 \text{ Kč/m}^2$

Výsledná cena = **3 900 887,01 Kč**

3. Výnosové ocenění

3.1

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	sklady ,haly	2 495	1 616	336 000	4 032 000	8,00
2.	Ostatní prostory	parkoviště	12	12 000	12 000	144 000	8,00
Celkový výnos za rok:						4 176 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	2 507
Reprodukční cena	RC	Kč	51 948 998
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	1 666
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	4 176 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	3 967 200
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	10 000
Pojištění		Kč/rok	10 000
Opravy a údržba	2,00 % * Nh	Kč/rok	79 344
Správa nemovitosti	1,00 % * Nh	Kč/rok	39 672
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	139 016
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	3 828 184
Míra kapitalizace		%	8,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	47 852 300

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1	Hala na pozemku p.č. 7464/26	6 585 604,00 Kč
1.2	Hala na pozemku p.č. 7464/15	19 676 033,00 Kč
1.3	Budova garáží na p.č. 7407	6 461 615,00 Kč
1.4	Budova garáží na p.č. 7407	2 484 125,00 Kč
		<hr/>
		35 207 377,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1	Stavební pozemky	3 900 887,00 Kč
-----	------------------	-----------------

3. Výnosové ocenění

3.1		47 852 300,00 Kč
-----	--	------------------

4. Porovnávací ocenění

4.1		0,00 Kč
-----	--	---------

Současný stav	
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	47 852 300 Kč
Věcná hodnota	39 108 264 Kč
Hodnota pozemku	3 900 887 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	0 Kč

Obvyklá cena

48 000 000 Kč

slovy: Čtyřicetosmmilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.9

Závěr

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

Výsledný odhad tržní hodnoty je platný za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje volný bez dalších výdajů na vyklizení a vyprázdnění a jeho technický stav se v žádném případě zásadně nezhorší (bude odpovídat běžnému opotřebení).

Z výše uvedeného přehledu vyplývá podstatný rozdíl v hodnotách zjištěných věcnou a porovnávací metodou. Věcná hodnota zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou.

Nejllepší přehled o provozních objektech dává metoda výnosová, která vyjadřuje ekonomickou hodnotu stavby.

V tomto případě se jedná o provozní objekty s provozními prostory a bydlením běžné vybavenosti.

V daném případě na základě všech výše uvedených faktorů ovlivňujících navrhovanou hodnotu se v závěrečném porovnání přiklání zejména k hodnotě zjištěné porovnávací metodou s přihlédnutím ke všem uvedeným faktorům a k aktuální situaci na trhu k datu ocenění.

V Žebráku 4.7.2014

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák
telefon: 604868833
e-mail: simunek.simunek@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 386-3920-2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 386-2014.