

Znalecký posudek

č. 1473-7/2015

Objednatel posudku:

PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny dvoupodlažního administrativního objektu s vybudovaným podkrovím a po celkové rekonstrukci v Ostravě - Vítkovicích pro účely insolvenčního řízení.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 07. 01. 2015 znalecký posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 24 stran textu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 16. 01. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny budovy č. p. 135 v ulici Výstavní, obec Ostrava, kat. území Vítkovice, okres Ostrava-město, příslušenství a parc. č. 14/2 pro účely insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Budova č. p. 135 v ulici Výstavní, obec Ostrava
Adresa předmětu ocenění: Výstavní 135/107
703 00 Ostrava-Vítkovice
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Vítkovice
Počet obyvatel: 297 421
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 180,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 07. 01. 2015 za přítomnosti insolvenčního správce – paní Ing. Dobré.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 12. 01. 2015
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 07. 01. 2015
- informace a údaje sdělené paní Ing. Dobrou

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník nemovitostí:
BIOPROJECT s.r.o., Výstavní 135/107, Vítkovice, 70300 Ostrava

Nemovitosti: Budova č. p. 135 v ulici Výstavní, obec Ostrava, kat. území Vítkovice, okres Ostrava-město, příslušenství a parc. č. 14/2

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumenty nebyly předloženy.

Příslušný stavební úřad nemá k datu ocenění k dispozici žádné dokumenty, podklady nebo jiné informace k předmětné nemovitosti. Technické parametry některých konstrukcí neověřitelné při místním šetření, stáří budovy, stáří rekonstrukce nebo dimenze přípojek IS jsou založeny pouze na odborném odhadu odhadce a nemusí vždy zcela odrážet reálné hodnoty.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v blízkosti centrální části Ostravy. Pozemek i stavba ve výhradním vlastnictví. Inženýrské sítě jsou kompletní a jsou přivedeny do objektu. Dostupnost centra obce pomocí MHD dobrá. V okolí se nachází převážně průmyslové a obchodní objekty nerušící okolí. Parkovací možnosti jsou dobré – na pozemku. Z pohledu komerční využitelnosti je poloha stavby velmi výhodná a stavba je komerčně využívána. Nabídka podobných nemovitostí na trhu mírně převyšuje poptávku.

Budova sestává ze dvou nadzemních podlaží a vybudovaného podkroví pod valbovou střechou. Podsklepení je pouze částečné. Stáří objektu není známo, odhadem by se mohlo jednat o stavbu z poloviny 20. století. Na základě místního šetření lze konstatovat, že objekt byl odhadem v posledních 10 letech kompletně rekonstruován a nyní vykazuje velmi dobrý stavebně-technický stav s pravidelnou údržbou bez viditelných vad či nedostatků. Budova byla využívána firmou BIOPROJECT s.r.o. především k administrativním a okrajově k výzkumným účelům. Nyní je objekt nevyužíván. Opětovné využití je možné okamžitě, bez jakýchkoliv úprav.

Popis jednotlivých podlaží:

1. PP: pod třetinou 1. NP, nachází se zde šatny, sprchy a technické zázemí (kotelna)

1. NP: vstupní prostor, prostorná chodba, 3x kancelář, laboratoř, kuchyňka, archiv, šatna, pánské a dámské WC

Mezipatro: WC

2. NP: 6x kancelář, kuchyňka, prostorná chodba, WC

Mezipatro: sklad

3. NP (podkroví): 2x kancelář, kuchyňka, 3x sklad, zkosené stropy

Popis konstrukcí:

Základy jsou betonové izolované, svislé konstrukce zděné v tloušťce 45 cm, stropy jsou železobetonové, střecha je valbová, střešní krytina je asfaltový šindel, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnější omítky zateplené polystyrenem s nástřikem, vnitřní omítky jsou vápenné, vnitřní obklady jsou běžné, schody železobetonové montované, dveře hladké plné, okna plastová s dvojsklem, povrchy podlah tvoří keramická dlažba, příp. koberce, vytápění ústřední plynovým kotlem, ohřev vody elektrickými bojler, elektroinstalace třífázová, bleskosvod, voda studená i teplá v plastovém potrubí, kanalizace plastové potrubí, sociální zařízení standardní (WC, umyvadla, sprchové kouty), další vybavení tvoří klimatizace, žaluzie, rozvod datové sítě, alarm, venkovní osvětlení.

Příslušenství tvoří zpevněná plocha zámkovou dlažbou, zděná opěrná zídka, oplocení, automatická vjezdová vrata a branka. Přípojky IS jsou kompletní (elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod).

K objektu nenáleží žádné vedlejší stavby.

Při severním a západním okraji pozemku jsou vysazeny túje, jejichž stáří je asi 15 let.

Pozemek parc. č. 14/2 o výměře 1.307 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je částečně zastaven výše popsaným objektem a zbývající část tvoří manipulační plochu, parkoviště. Pozemek je mírně svažité.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 07. 01. 2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu kombinací nákladové a výnosové metody a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 07. 01. 2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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.

9. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

1.2. Příslušenství

1.2.1. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

1.2.2. Opěrné zdi cihelné

1.2.3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

1.2.4. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

1.2.5. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek

1.2.6. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

1.2.7. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

1.2.8. Elektrický pohon u vrátek a vrat

1.2.9. Přípojka vody DN 40 mm

1.2.10. Přípojka kanalizace DN 200 mm

1.2.11. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

1.2.12. Plynová přípojka do DN 40

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalý porost

II. Ocenění srovnávací metodou

Budova č. p. 135 v ulici Výstavní, obec Ostrava

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Omezení vlastnického práva - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 0,930}$$

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 - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava - 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

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,813}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,756}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	$18,90 * 11,90 + 6,40 * 0,55 + ((6,40 + 4,00) / 2 * 1,45) + 3,20 * 1,55 - 2,60 * 1,65$	=	236,64
2. NP	$18,90 * 11,90 + 6,40 * 0,55 + ((6,40 + 4,00) / 2 * 1,45) - 4,30 * 2,40 - 2,60 * 3,00$	=	217,85
	$4,30 * 2,40$	=	10,32
	$2,60 * 1,35$	=	3,51
Podkroví	$18,90 * 11,90 + 6,40 * 0,55 + ((6,40 + 4,00) / 2 * 1,45) - 4,30 * 2,40 - 2,60 * 3,00$	=	217,85

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1. NP	236,64	3,25	3,25	769,08
2. NP	217,85	3,25	3,25	708,01
	10,32	2,40	3,25	33,54
	3,51	1,85	3,25	11,41
Podkroví	217,85	2,00	2,00	435,70
Součet	686,17			1 957,74

Průměrná výška podlaží:

$$\text{PVP} = 1\,957,74 / 686,17 = 2,85 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$\text{PZP} = 686,17 / 3 = 228,72 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. PP	$(11,70 * 6,65) * (2,10 + 0,40)$	=	194,51 m ³
1. NP	$(18,90 * 11,90 + 6,40 * 0,55 + ((6,40 + 4,00) / 2 * 1,45) + 3,20 * 1,55 - 2,60 * 1,65) * (3,25 + 0,75)$	=	946,56 m ³
2. NP	$(18,90 * 11,90 + 6,40 * 0,55 + ((6,40 + 4,00) / 2 * 1,45) - 4,30 * 2,40 - 2,60 * 3,00) * (3,25 + 0,75)$	=	871,40 m ³
	$(4,30 * 2,40) * (2,40)$	=	24,77 m ³
	$(2,60 * 1,35) * (1,85)$	=	6,49 m ³
Zastřešení	$(18,90 * 11,90 + 6,40 * 0,55 + ((6,40 + 4,00) / 2 * 1,45) - 4,30 * 2,40 - 2,60 * 3,00) * (1,15)$	=	250,53 m ³
	$(12,00 * 11,90 + 6,40 * 0,55 + ((6,40 + 4,00) / 2 * 1,45) - 4,30 * 2,40 - 2,60 * 3,00) * (1,35)$	=	183,25 m ³
	$(6,90 * 11,90 + 6,40 * 0,55 + ((6,40 + 4,00) / 2 * 1,45) - 4,30 * 2,40 - 2,60 * 3,00) * (1,35)$	=	101,32 m ³
	$(4,30 * 2,40) * (1,00)$	=	10,32 m ³
	$(2,60 * 1,35) * (1,15)$	=	4,04 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	194,51 m ³
1. NP	NP	946,56 m ³
2. NP	NP	871,40 m ³
	NP	24,77 m ³
	NP	6,49 m ³
Zastřešení	Z	250,53 m ³
	Z	183,25 m ³
	Z	101,32 m ³
	Z	10,32 m ³
	Z	4,04 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 593,19 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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	železobetonové, hrdiskové	S	100
4. Krov, střecha	valbová se třemi a více hřebeny	N	100
5. Krytiny střech	asfaltové šindele	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplené polystyrenem, nástřik	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové montované s běžným	S	100

	povrchem		
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová, s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba, koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třířizová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	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, žaluzie, rozvod datové sítě, alarm, venkovní osvětlení	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	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	N	7,30	100	1,54	11,24
5. Křtiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
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	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					104,32
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0432

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,86	64	200	32,00	2,5152
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	16,68	64	200	32,00	5,3376
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	8,91	64	200	32,00	2,8512
4. Krov, střecha	N	7,30	100,00	1,54	11,24	10,77	10	150	6,67	0,7184
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,01	10	80	12,50	0,2512
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,58	10	80	12,50	0,0725
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,61	10	80	12,50	0,8263
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,87	10	60	16,67	0,8118
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,73	10	50	20,00	0,3460
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,78	10	200	5,00	0,1390
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,97	10	80	12,50	0,3713
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,98	10	80	12,50	0,6225
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,07	10	80	12,50	0,3838
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,03	10	50	20,00	0,8060
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,46	10	50	20,00	1,0920
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	10	50	20,00	0,0580
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,07	10	50	20,00	0,6140
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,97	10	60	16,67	0,4951
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,19	10	50	20,00	0,0380
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,63	10	40	25,00	0,4075
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,88	10	60	16,67	0,4801
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,66	10	100	10,00	0,5660
Opotřebení:										19,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 807,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9489

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 1,0368

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0432

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

* 1,2000

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

* 2,0970

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **6 807,23**

Plná cena: 2 593,19 m³ * 6 807,23 Kč/m³

= **17 652 440,76 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 19,8 % /100)

* 0,802

Budova - zjištěná cena

= **14 157 257,49 Kč**

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Budova

14 157 257,49 Kč

14 157 257,49 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **14 157 257,49 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: 0,0 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Cena nájemného je stanovena na základě průzkumu trhu. Podklad pro výpočet obvyklé ceny za nájem nemovitosti vznikl porovnáním aktuálních nabídek pronájmu srovnatelných prostor.
(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze)

č.	K1 - lokalita	K2 - stav	K3- další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Výstavní, Ostrava	velmi dobrý stav, po celkové rekonstrukci	vlastní oplocený pozemek, parkoviště,
1	Kořenského, Ostrava	velmi dobrý stav, po celkové rekonstrukci	vlastní oplocený pozemek, parkoviště
2	Kořenského, Ostrava	velmi dobrý stav, po celkové rekonstrukci	vlastní oplocený pozemek, garáž
3	Vrázova, Ostrava	velmi dobrý stav, po celkové rekonstrukci	vlastní oplocený pozemek, parkoviště

č	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m2/rok	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - stav	K-3 další vlastnosti	K-4 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	2 136	0,95	2029,20	0,93	1,00	1,00	1,00	0,93	2 182
2	1 656	0,95	1573,20	0,93	1,00	0,95	1,00	0,88	1 781
3	1 848	0,95	1755,60	0,93	1,00	1,00	1,00	0,93	1 888
Celkem průměr									1 950
Minimum									1 781
Maximum									2 182
Směrodatná výběrová odchylka - s									208
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									1 742
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									2 158
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na celkový stav K3 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K4 - 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 srovnatelné.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu nájemného předmětné nemovitosti na **1 950 Kč/m²/rok.**

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
1. NP	160,00	1 950,-	26 000,-	312 000,-
2. NP	160,00	1 950,-	26 000,-	312 000,-
Podkroví	160,00	1 950,-	26 000,-	312 000,-
Výnosy celkem				936 000,-

Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 936 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 165 948,56 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 307,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 237,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 211 422,96 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 10 571,15 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

936 000,00 * 40 % - 374 400,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 551 028,85 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 8 477 366,90 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: B) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny B):

Nemovitost se nachází v preferované části, v blízkosti města obce.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 14 157 257,49 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 8 477 366,90 Kč

Rozdíl R = 5 679 890,59 Kč

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

CV + 0.20 R = 9 613 345,02 Kč

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 9 613 345,02 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 700,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2210
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 279,30
Plná cena: 700,00 m ² * 1 279,30 Kč/m ²	=	895 510,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 50 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,800
=	716 408,- Kč
*	0,756
=	541 604,45 Kč

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm - zjištěná cena = **541 604,45 Kč**

1.2.2. Opěrné zdi cihelné

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.7. Opěrné zdi cihelné

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Výměra:

38 * 0,70 * 0,20 = 5,32 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 330,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2690
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	6 344,12
Plná cena: 5,32 m ³ * 6 344,12 Kč/m ³	=	33 750,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 50 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,800
=	27 000,58 Kč
*	0,756
=	20 412,44 Kč

Opěrné zdi cihelné - zjištěná cena = **20 412,44 Kč**

1.2.3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	140,00 m ² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2930
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	660,38
Plná cena: 140,00 m ² * 660,38 Kč/m ²	=	92 453,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 20 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

= 0,500

Nákladová cena stavby CS_N

= 46 226,60 Kč

Koeficient pp

= 0,756

Cena stavby CS

= 34 947,31 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 34 947,31 Kč

1.2.4. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	90,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	950,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2930
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 614,02
Plná cena: 90,00 m * 2 614,02 Kč/m	=	235 261,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 50 = 20,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,800
=	188 209,44 Kč
*	0,756
=	142 286,34 Kč

Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm - zjištěná cena = 142 286,34 Kč

1.2.5. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

13.11. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do
patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:96,00 m² pohledové plochy**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 645,-

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

* 1,2000

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

* 2,2930

Základní cena upravená cena [Kč/m²]= **1 774,78****Plná cena:** 96,00 m² * 1 774,78 Kč/m²= **170 378,88 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 25 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N= **25 556,83 Kč**

Koeficient pp

* 0,756

Cena stavby CS= **19 320,96 Kč**

Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek - zjištěná cena = 19 320,96 Kč

1.2.6. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2930
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 989,82
Plná cena: 1,00 ks * 3 989,82 Kč/ks	=	3 989,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 25 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	2 393,89 Kč
*	0,756
=	1 809,78 Kč

Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena = **1 809,78 Kč**

1.2.7. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2930
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	9 410,47
Plná cena: 1,00 ks * 9 410,47 Kč/ks	=	9 410,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 25 = 40,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	5 646,28 Kč
*	0,756
=	4 268,59 Kč

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena**= 4 268,59 Kč****1.2.8. Elektrický pohon u vrátek a vrat****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

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

= 5 800,-

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

* 1,2000

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

* 2,2930

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **15 959,28****Plná cena:** 1,00 ks * 15 959,28 Kč/ks= **15 959,28 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 25 = 40,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	9 575,57 Kč
*	0,756
=	7 239,13 Kč

Elektrický pohon u vrátek a vrat - zjištěná cena**= 7 239,13 Kč****1.2.9. 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

Délka:

20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2930
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	990,58
Plná cena: 20,00 m * 990,58 Kč/m	=	19 811,60 Kč

Kulturní památka dle § 24:

	=	0,- Kč
Cena kulturní památky:	+	0,
		- Kč
	=	19
		811,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 50 = 20,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,800
=	15 849,28 Kč
*	0,756
=	11 982,06 Kč

Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena

= **11 982,06 Kč**

1.2.10. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2840
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 261,94
Plná cena: 20,00 m * 4 261,94 Kč/m	=	85 238,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 90 = 11,1 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 11,1 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,889
=	75 777,29 Kč
*	0,756
=	57 287,63 Kč

Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena**= 57 287,63 Kč****1.2.11. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Délka:

22,00 m

Ocenění

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

= 215,-

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

* 1,2000

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

* 2,1990

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **567,34****Plná cena:** 22,00 m * 567,34 Kč/m= **12 481,48 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 50 = 20,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,800
=	9 985,18 Kč
*	0,756
=	7 548,80 Kč

Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel - zjištěná cena**= 7 548,80 Kč**

1.2.12. 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

Délka: 18,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2690
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	830,45
Plná cena: 18,00 m * 830,45 Kč/m	=	14 948,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 40 = 25,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$

	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	11 211,08 Kč
Koeficient pp	*	0,756
Cena stavby CS	=	8 475,58 Kč

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena = **8 475,58 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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	I	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,813$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,813 = 0,756$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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				
§ 4 odst. 1	1 180,-	0,756		892,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	14/2	1 307,00	892,08	1 165 948,56
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					1 165 948,56

Pozemek - zjištěná cena = 1 165 948,56 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalý porost

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
zerav obrovský Jehličnaté keře I	1 090,-	15 roků	40,00 ks 1 090,-	43 600,-
Součet:				43 600,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny			=	39 240,- Kč

Trvalý porost - zjištěná cena 39 240,- Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Budova č. p. 135 v ulici Výstavní, obec Ostrava
(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Výstavní, Ostrava	užitná plocha 500 m ² , 2 NP + podkroví, částečné podsklepení	velmi dobrý stav, po celkové rekonstrukci	1.307 m ²	parkoviště, oplocený uzavřený pozemek
1	Českokobratrská, Ostrava	užitná plocha 683 m ² , 3 NP + podkroví, nepodsklepený	velmi dobrý stav, po celkové rekonstrukci	712 m ² , jiný vlastník	parkoviště, 2x garáž, parkoviště, oplocený uzavřený pozemek,
2	Štítého, Ostrava	užitná plocha 450 m ² , 2 NP + podkroví, celkové podsklepení	velmi dobrý stav, po celkové rekonstrukci	160 m ²	bez pozemku mimo zastavěnou plochu
3	Občanská, Ostrava	užitná plocha 552 m ² , 2 NP + podkroví, celkové podsklepení	velmi dobrý stav, po celkové rekonstrukci	167 m ²	garáž, bez pozemku mimo zastavěnou plochu

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	12 000 000	0,95	11400000	1,07	1,18	1,00	0,87	1,02	1,00	1,12043	10 174 654
2	10 000 000	0,95	9500000	0,98	0,95	1,00	0,89	0,92	1,04	0,79279	11 982 923
3	7 950 000	0,95	7552500	0,92	1,05	1,00	0,89	0,93	0,98	0,78357	9 638 614

Celkem průměr	10 598 730
Minimum	9 638 614
Maximum	11 982 923
Směrodatná výběrová odchylka - s	1 228 343
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	9 370 387
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	11 827 073
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku 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 v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

10 600 000,-- Kč

Budova č. p. 135 v ulici Výstavní, obec Ostrava

10 600 000,-- Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu 9 613 345,- Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm 541 604,40 Kč

1.2.2. Opěrné zdi cihelné 20 412,40 Kč

1.2.3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr 34 947,30 Kč

1.2.4. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm 142 286,30 Kč

1.2.5. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek 19 321,- Kč

1.2.6. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků 1 809,80 Kč

1.2.7. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků 4 268,60 Kč

1.2.8. Elektrický pohon u vrátek a vrat 7 239,10 Kč

1.2.9. Přípojka vody DN 40 mm 11 982,10 Kč

1.2.10. Přípojka kanalizace DN 200 mm 57 287,60 Kč

1.2.11. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel 7 548,80 Kč

1.2.12. Plynová přípojka do DN 40 8 475,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 10 470 528,- Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek 1 165 948,60 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 1 165 948,60 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalý porost 39 240,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem 39 240,- Kč

Celkem 11 675 716,60 Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Budova č. p. 135 v ulici Výstavní, obec Ostrava 10 600 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

11.200.000,-Kč

Slovy: Jedenáctmilionůdvěstětisíc korun

V Praze, dne 16. 01. 2014

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Mgr. Tomáš Doležal

D. 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 1473-7/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti k pronájmu
- IV. Srovnávané nemovitosti k prodeji

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	14/2
Obec:	Ostrava [554821]
Katastrální území:	Vítkovice [714071]
Číslo LV:	1590
Výměra [m ²]:	1307
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	OSTRAVA,8-1/34
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Vítkovice [414131] ; č.p. 135; průmyslový objekt
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 14/2
Stavební objekt:	č.p. 135
Ulice:	Výstavní
Adresní místa:	Výstavní 135/107

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
BIOPROJECT s.r.o., Výstavní 135/107, Vítkovice, 70300 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - BIOPROJECT s.r.o.
Věcné břemeno (podle listiny)
Zahájení exekuce - BIOPROJECT s.r.o.
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

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

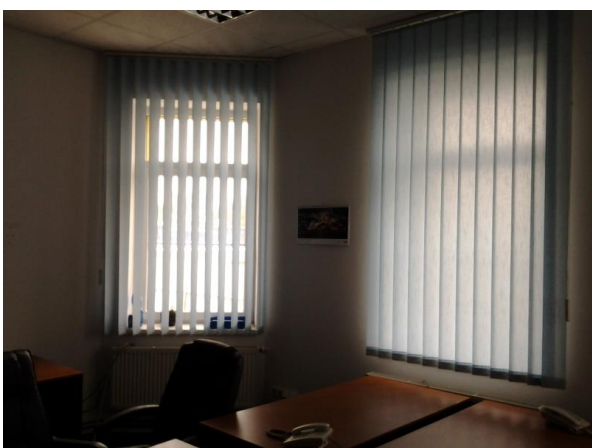
II. Fotodokumentace



Obrázek 1 Pohled na objekt I



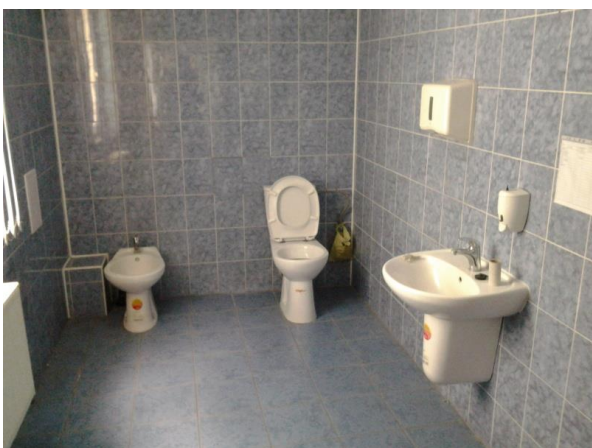
Obrázek 2 Pohled na objekt II



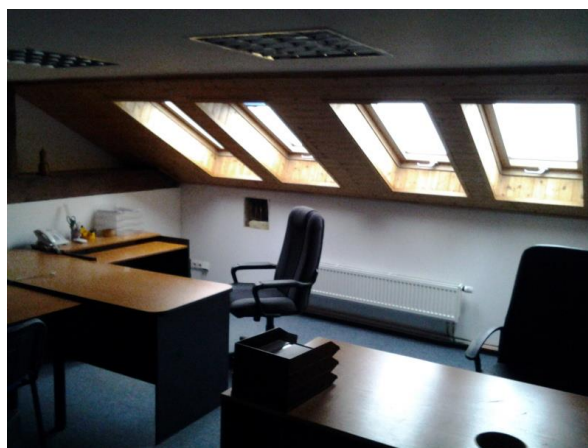
Obrázek 3 Kancelář I



Obrázek 4 Kancelář II



Obrázek 5 Sociální zařízení



Obrázek 6 Podkroví

III. Srovnávané nemovitosti k pronájmu



Pronájem kanceláře 270 m²

Kořenského, Ostrava - Vítkovice

48 000 Kč za měsíc (178 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme Vám k pronájmu samostatnou vilu v klidné, vilové lokalitě. Jedná se o objekt se 2 nadzemními podlažími s výměrami 150 a 120 m². V přízemí se nachází prostorná recepce vybavená recepčním pultem, zasedací místnost se 2 přilehlými malými kancelářemi a dvěma samostatnými kancelářemi, v 2.NP jsou pak umístěny 3 samostatné místnosti-částečně vybavené. V každém podlaží je umístěna kuchyňka a WC. Vila je vybavena EPS, kamerovým systémem, klimatizací. K dispozici je parkoviště s kapacitou 12 vozidel (opoceno, el. ovládaná brána) a část suterénu (sklad, archiv apod.). Nemovitost se nachází na velmi dobře dostupném místě a přitom v oblasti velmi vkusné, stylové vilové zástavby. Nízké náklady na energie.

Celková cena:	48 000 Kč za měsíc
Cena za m ² :	178 Kč
Poznámka k ceně:	bez DPH, služeb
ID zakázky:	84439
Aktualizace:	12.01.2015

Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	270 m ²
Parkování:	12



Zobrazit 17 fotografií v galerii

Pronájem kanceláře 138 m²

Kořenského, Ostrava - Vítkovice

19 000 Kč za měsíc (138 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme pronájem prvorepublikové vily po celkové rekonstrukci 138 m² na ulici Kořenského v Ostravě-Vítkovicích. RD je 2 podlažní s vlastním stáním, garáží, zahradou, pergolou, skleníkem.... v klidné vilové části Vítkovic v blízkosti školy PORG, policie, firem, školky.... s velmi dobrou dostupností nedaleko Ruské, Rudné a Plzeňské ulice. Dům má vstupní halu se schodištěm, předsíň (11 m²), 2 samostatné místnosti (2x23 m²), 1 místnost (13 m²), která může sloužit jako kuchyň, komora (2 m²), samostatné WC, koupelna s vanou (3,25 m²). Ve 2 NP se nachází chodba (9m²), 2 pokoje (14 a 24 m²), půdní prostory (28 m²). Vila lze využít jak k bydlení, tak i ke komerčním prostorům např. pro ordinaci, notářství, advokátní činnost. Dům lze po domluvě dovybavit zařízením. Doporučujeme!

Celková cena:	19 000 Kč za měsíc, bez poplatků
Cena za m ² :	138 Kč
Poznámka k ceně:	+ služby, + vratná kauce, + provize RK + DPH
ID zakázky:	201410989
Aktualizace:	02.01.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Typ domu:	Přízemní

Užitná plocha:	138 m ²
Garáž:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Plyn:	Plynovod
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize
Elektřina:	400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus



Pronájem kanceláře 130 m²

Vrázova, Ostrava - Vítkovice

20 000 Kč za měsíc (154 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k pronájmu reprezentativní kancelářské prostory na ul. Vrázova v Ostravě - Vítkovicích. Jedná se o přízemní patro, v rekonstruované vile o vel. 130 m². Prostory jsou vybaveny kanc. nábytkem na míru, soc. zázemím. Dva samostatné vstupy. Dostatek park. míst, skvělá dostupnost, strategické místo v Ostravě. Prostory, je možno pronajmout jako celek nebo jako dva sam. prostory.

Celková cena:	20 000 Kč za měsíc, včetně provize
Cena za m ² :	154 Kč
Poznámka k ceně:	včetně služeb, provize RK 1x nájem
ID zakázky:	401321
Aktualizace:	16.12.2014
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	130 m ²

Užitná plocha:	130 m ²
Plocha podlahová:	130 m ²
Parkování:	4
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektřina:	230V
Doprava:	MHD
Vybavení:	✓
Výtah:	✗

IV. Srovnávané nemovitosti k prodeji



Prodej kanceláře 683 m²

Českokobratrská, Ostrava - Moravská Ostrava

12 000 000 Kč (17 570 Kč za m²)

K prodeji exkluzivně nabízíme prvorepublikovou vilu postavenou u nejfrekventovanější křižovatky křižující ulice Českokobratrská a Sokolská třída, v těsné blízkosti Magistrátu města Ostravy a radniční věže.

Prvorepubliková vila prošla kompletní rekonstrukcí v letech 1998 až 1999 – střeška a střešní krytina, rozvody vody a odpadů, rozvody elektřiny, rozvody a zdroj topení, sanitace a podlahy. Vila se nachází na pozemku o výměře 712 m², na kterém je vybudované privátní parkoviště s kapacitou 10 automobilů.

Tento pozemek je pronajat od Magistrátu města Ostravy s možností jeho odkoupení. Zastavěná plocha vily 244 m², užitná plocha vily 683 m². 1. nadzemní podlaží s podlahovou plochou 174 m² – bytové/nebytové prostory s podlahovou plochou 77 m² skládající se s 3 místností, kuchyňky, koupelny a WC. Dále je zde 2x prostorná garáž, kotelna, chodba a schodiště. 2. nadzemní podlaží s podlahovou plochou 177 m² – prostorná vstupní hala s recepcí, velká zasedací místnost s kapacitou 25 osob, 3x prostorná kancelář, kuchyňka, WC, chodba a schodiště. 3. nadzemní podlaží s podlahovou plochou 177 m² – 6x prostorná kancelář, úklidová místnost, kuchyňka, WC, chodba a schodiště. Podkroví s podlahovou plochou 156 m² – 4x prostorná kancelář, 1x kancelář, úklidová místnost, kuchyňka, WC, chodba a schodiště. Vila, která se v současné době využívá jako reprezentativní sídlo firmy, je vhodná i pro administrativu, privátní ordinace a kliniky, advokátní kanceláře, sídlo pojišťovny.

Celková cena:	12 000 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	17 570 Kč
ID zakázky:	088-N00793
Aktualizace:	12.12.2014
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Počet míst:	10
Plocha zastavěná:	244 m ²
Užitná plocha:	683 m ²

Plocha podlahová:	683 m ²
Rok rekonstrukce:	1999
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelové rozvody
Elektřina:	230V
Doprava:	Silnice, MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Ukazatel energetické náročnosti budovy:	191,0 kWh/m ² za rok



Prodej kanceláře 450 m²

Štítného, Ostrava - Mariánské Hory

10 000 000 Kč (22 222 Kč za m²)

Předmětem prodeje je čtyřpodlažní rohový činžovní dům, stojící na křižovatce ulic Štítného a Nivnická. Celková užitná plocha domu je 450 m². Dům prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2001 s nákladem téměř 7 mil. Kč.

Převážná část vybavení budovy – kancelářský nábytek, kuchyňky atd. zůstane v budově a je součástí předmětu prodeje.

Objekt slouží a je uzpůsoben jako administrativní budova a bude volný od dubna r. 2015, kdy se stávající společnost stěhuje do větší a nově vystavěné budovy.

Vytápění objektu plynové ústřední pomocí plynového kotle umístěného ve 3. NP, napojen na kanalizaci, elektronická ostraha.

Dispozice domu:

1. PP – kancelář, sauna, sprcha, šatna, společenská místnost s krbem, chodba, WC, komora, kuchyňka

1. NP – 5 kanceláří, chodba, WC, kuchyňka, vstup

2. NP – 5 kanceláří, 2x WC, chodba, kuchyňka

podkroví – zasedací místnost, kancelář, chodba, WC, kuchyňka, kotelna

Celková cena:	10 000 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Patrový
Cena za m ² :	22 222 Kč	Podlaží:	4
ID zakázky:	N00517	Plocha zastavěná:	160 m ²
Aktualizace:	05.01.2015	Užitná plocha:	450 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha podlahová:	450 m ²
Stav objektu:	Velmi dobrý		



Prodej kanceláře 552 m²

Občanská, Ostrava - Slezská Ostrava

7 950 000 Kč (14 402 Kč za m²)

Prodej samostatně stojícího domu s garáží na ulici Občanské v těsné blízkosti dalších objektů firem. Budova má 2 NP a využitě podkrovní a 1 PP. V 1.PP se nachází sauna, relaxační místnost a byt 1+1 pro správce objektu. Ve dvou nadzemních podlažích se nachází recepce a kancelářské prostory, v podkrovní je zasedací místnost, malá kuchyň a kancelář, koupelna. Objekt je po celkové rekonstrukci, dřevěná okna, nové rozvody, tel. rozvody, internet, objekt je zabezpečen, kamerový systém. Využití jako sídlo firmy, kanceláře, obchodní prostory, nevýrobní i výrobní služby atd. Před objektem jsou parkovací místa cca pro 7 aut. K objektu patří garáž pro jedno auto. V ceně je i nábytek - vybavení kancelářských prostor na míru převážně z masivu.

Celková cena:	7 950 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	14 402 Kč
Aktualizace:	30.12.2014
ID:	1225666652
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	167 m ²
Užitná plocha:	552 m ²

Parkování:	7
Garáž:	1
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Ostatní
Elektřina:	230V
Bezbariérový:	✗
Výtah:	✗