

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**č. 04/882/2014**

*o ceně nemovitosti - budovy č.p. 1835 včetně součástí, příslušenství, vedlejších staveb, venkovních úprav, trvalých porostů, věcného břemene, zastavěné plochy č. 2976, ostatních ploch č. 1848/20, č. 1848/21 v obci a katastrálním území Náchod*

**Objednatel znaleckého posudku:**

*Idolo, a.s.  
Široká 36/5  
110 00 Praha - Josefov*

**Účel znaleckého posudku:**

*odhad obvyklé ceny nemovitostí k 15.1.2014*

***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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 15.1.2014***

**Znalecký posudek vypracoval:**

*Petr Krejcar  
K. Světlé 2139  
544 01 Dvůr Králové n. L.*

*Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních. Třetí výtisk je uložen v archivu znalce.*

**Ve Dvoře Králové n. L. 20.1.2014**

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

*Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - budovy č.p. 1835 včetně součástí, příslušenství, vedlejších staveb, venkovních úprav, trvalých porostů, věcného břemene, zastavěné plochy č. 2976, ostatních ploch č. 1848/20, č. 1848/21 v obci a katastrálním území Náchod.*

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: *Budova*  
Adresa předmětu ocenění: *Wiesnerova 1835*  
*547 01 Náchod*  
Kraj: *Královéhradecký*  
Okres: *Náchod*  
Obec: *Náchod*  
Katastrální území: *Náchod*  
Počet obyvatel: *20 665*  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **620,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka a zaměření**

*Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.1.2014 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.*

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- ✓ *4 x výpis z katastru nemovitostí ze dne 15.1.2014, LV 4972*
- ✓ *snímek katastrální mapy z katastru nemovitostí*
- ✓ *skutečnosti a výměry zjištěné na místě*

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

### **LV 4972**

- ✓ *INEX CS, a.s., Holečkova 219/121, Košíře, 150 00 Praha*

## **6. Dokumentace a skutečnost**

*Oceňovaná nemovitost - budova č.p. 1835 se nachází v okrajové zastavěné části obce a katastrálního území Náchod v ulici Wiesnerova. Tato byla užívána jako sídlo firmy INEX CS, a.s., , kde jsou kancelářské, skladovací a dílenské prostory. Nemovitost postavena okolo roku 1985 na stp. č. 2976, přesné stáří nezjištěno. Projektová dokumentace nepředložena, ani žádné rozhodnutí nebylo předloženo, ani dohledáno. V současné době není nemovitost užívána.*

## **7. Celkový popis nemovitosti**

*Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové zastavěné části obce a katastrálního území Náchod. Přístup je po zpevněné komunikaci, nemovitost je možno napojit na rozvod el. energie, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a plynovod.*

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Budova včetně součástí a příslušenství

### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky

### **3. Ocenění trvalých porostů**

3.1. Porosty

### **4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti**

4.1. Věcné břemeno

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.*

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Budova včetně součástí a příslušenství**

*Výnosové ocenění bylo provedeno na základě zjištěných obvyklých cen nájemného u kancelářských, skladovacích a výrobních prostor v dané lokalitě. Kanceláře 1.100,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, skladovací, výrobní a ostatní prostory 400,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, přístřešky a rampy 100,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.*

### **Ocenění staveb nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti**

#### **Budova**

*Oceňovaná nemovitost - budova č.p. 1835 byla postavena dle zjištění znalce v roce 1985. Projektová dokumentace nepředložena, žádné rozhodnutí nebylo předloženo, ani dohledáno. V průběhu užívání byly prováděny drobné úpravy, které však nemají vliv na celkovou životnost stavby. Nemovitost bez podsklepení má dvě nadzemní podlaží. Dispoziční uspořádání: I.NP skladovací, kancelářské a dílenské prostory, II.NP kancelářské prostory. Základy běžného provedení s izolací proti vlhkosti. Svislé nosné konstrukce z pálených cihel a plynosilikátových tvárnic o tl. zdiva 0,30 - 0,55m. Stropní konstrukce s rovným podhledem. Střešní plochá s krytinou z IPA, klempířské konstrukce z pozink. plechu jsou kompletní, bleskosvod je. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnější omítky vápenocementové hrubé, na některých místech značně opotřebené. Povrchy podlah: ker. dlažby, teraco, textilní krytiny a bet. mazanina. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře náplňové hladké a prosklené. Elektroinstalace světelná i motorová s pojistkovými automaty. Vytápění ústřední se stacionárními kotli na ZP, instalace plynu je. Rozvod teplé a studené vody standardní. Ohřev TUV přes el. bojler a el. průtokové ohříváče vody na soc. zařízeních a ve sprchách. Domovní kanalizace svedena do veřejné. Hygienická vybavení jsou kompletní obsahují - sprchy, umyvadla a kombi WC. Kuchyňka osazena linkou. Okna osazena mřížemi a v objektu je instalován EZS. Výťah instalován - zřejmě nefunkční (ve II.NP zazděný). Celkový stav odpovídá stáří stavby a částečně zanedbávané údržbě. S ohledem na popsany stavebně technický stav stavby, způsob jejího užívání, vnější vlivy bylo ocenění provedeno analytickou metodou. **Tím, že není nemovitost užívána, značně chátří. Viditelné to je zejména v I.NP, kde dochází k praskání nenosného zdiva – (příček) a propadu podlah. Dále bylo zjištěno zatékání do nemovitosti střešní konstrukcí nad skladem.***

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

123

**Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.NP	17,54*18,94	=	332,21
I.NP	12,60*60,00	=	756,00
II.NP	17,54*18,94	=	332,21

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	332,21 m <sup>2</sup>	3,50 m	1 162,73
I.NP	756,00 m <sup>2</sup>	4,57 m	3 454,92
II.NP	332,21 m <sup>2</sup>	4,41 m	1 465,05
<b>Součet</b>	<b>1 420,42 m<sup>2</sup></b>		<b>6 082,70</b>

**Průměrná výška podlaží:**

$$\text{PVP} = 6\,082,70 / 1\,420,42 = 4,28 \text{ m}$$

**Průměrná zastavěná plocha podlaží:**

$$\text{PZP} = 1\,420,42 / 3 = 473,47 \text{ m}^2$$

**Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
I.NP	(17,54*18,94)*(3,50)	=	1 162,73 m <sup>3</sup>
I.NP	(12,60*60,00)*(4,57)	=	3 454,92 m <sup>3</sup>
II.NP	(17,54*18,94)*(4,41)	=	1 465,04 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	1 162,73 m <sup>3</sup>
I.NP	NP	3 454,92 m <sup>3</sup>
II.NP	NP	1 465,04 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>6 082,69 m<sup>3</sup></b>

**Popis a hodnocení standardu**

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

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	97	1,00	14,84
2. Svislé konstrukce	P	15,30	3	0,46	0,21
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30

8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
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	S	3,30	80	1,00	2,64
14. Povrchy podlah	P	3,30	20	0,46	0,30
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	S	3,20	100	1,00	3,20
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 vybavení	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	P	1,30	100	0,46	0,60
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,69
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9869</b>

### 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 včetně zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,18	29	175	16,57	1,0240
2. Svislé konstrukce	S	15,30	97,00	1,00	14,84	15,03	29	100	29,00	4,3587
2. Svislé konstrukce	P	15,30	3,00	0,46	0,21	0,21	29	34	85,29	0,1791
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,20	29	100	29,00	2,3780
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,28	29	100	29,00	1,8212
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,94	29	35	82,86	2,4361
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	29	55	52,73	0,3217
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,40	29	65	44,62	3,3019
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,34	29	45	64,44	2,1523
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	29	40	72,50	2,3490
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,74	29	100	29,00	0,7946
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,75	29	45	64,44	2,4165
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,88	29	45	64,44	3,7891
14. Povrchy podlah	S	3,30	80,00	1,00	2,64	2,68	29	47	61,70	1,6536
14. Povrchy podlah	P	3,30	20,00	0,46	0,30	0,30	19	25	76,00	0,2280
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,86	29	35	82,86	4,0270
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,98	29	37	78,38	4,6871
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	29	40	72,50	0,2175
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	29	35	82,86	2,6847
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	29	45	64,44	2,0234
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	29	35	82,86	0,3397
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,03	29	35	82,86	1,6821

22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,93	29	35	82,86	1,5992
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,26	29	40	72,50	3,0885
24. Výtahy	P	1,30	100,00	0,46	0,60	0,61	29	40	72,50	0,4423
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,46	29	40	72,50	3,2335
Opotřebení:										<b>53,2 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9339
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7907
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9869
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1200
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 065,60</b>
<b>Plná cena:</b> 6 082,69 m <sup>3</sup> * 4 065,60 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>24 729 784,46 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 53,2 % /100)	*	0,468

**Budova - zjištěná cena** = **11 573 539,13 Kč**

### Přístřešek

*Stavba přístřešku navazuje na budovu č.p. 1835 v přední části. Tento byl postaven dle zjištění znalce v roce 1985. Ocelová kostra s pultovou střechou a krytinou z pozink. trapéz. desek. Úpravy povrchů - nátěry, klempířské konstrukce chybí. Celkový stav odpovídá stáří stavby. S ohledem na popsaný stavebně technický stav stavby, způsob jejího užívání, vnější vlivy uvažují další životnost ještě 11 let.*

### 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

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.NP	4,30*6,72	=	28,90

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
I.NP	28,90 m <sup>2</sup>	3,20 m

### Obestavěný prostor

**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
I.NP	(4,30*6,72)*(3,20)	=	92,47 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	92,47 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		92,47 m <sup>3</sup>

**Popis a hodnocení standardu**

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

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

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 <sub>4</sub> :					<b>0,9580</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 565,43</b>
<b>Plná cena:</b> 92,47 m <sup>3</sup> * 1 565,43 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>144 755,31 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 29 / 40 = 72,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 72,5 % / 100) \* 0,275

<b>Přístřešek - zjištěná cena</b>	=	<b>39 807,71 Kč</b>
-----------------------------------	---	---------------------

## Přístřešek

Stavba přístřešku navazuje na budovu č.p. 1835 v zadní části, kde zakrývá rampu. Tento byl postaven dle zjištění znalce v roce 1985. Ocelová kostra s pultovou střechou a krytinou z pozink. trapéz. desek. Úpravy povrchů - nátěry, klempířské konstrukce chybí. Celkový stav odpovídá stáří stavby. S ohledem na popsany stavebně technický stav stavby, způsob jejího užívání, vnější vlivy uvažují další životnost ještě 11 let.

## 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

## Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.NP	6,00*7,59	=	45,54

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
I.NP	45,54 m <sup>2</sup>	3,40 m

## Obestavěný prostor

## Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
I.NP	(6,00*7,59)*(3,40)	=	154,84 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	154,84 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		154,84 m <sup>3</sup>

## Popis a hodnocení standardu

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

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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 <sub>4</sub> :					<b>0,9580</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 565,43</b>
<b>Plná cena:</b> 154,84 m <sup>3</sup> * 1 565,43 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>242 391,18 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 29 / 40 = 72,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 72,5 % / 100)	*	0,275
<b>Přístřešek - zjištěná cena</b>	=	<b>66 657,57 Kč</b>

### Opěrná zed'

Opěrná zed' z bet. monolitického na parcele č. 1848/20 postavená v roce 1985 Celkový stav odpovídá stáří stavby. S ohledem na popsany stavebně technický stav stavby, způsob jejího užívání, vnější vlivy uvažují další životnost ještě 11 let.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	11.4. Opěrné zdi monolitické z prostého betonu
Výměra:	(5,80*1,10*0,30)+(8,80*0,30)*(1,10+0,30)/2 = 3,76 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 3,76 m <sup>3</sup> * 2 100,- Kč / m <sup>3</sup>	=	7 896,- Kč
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2910
<b>Plná cena</b>	=	<b>18 994,22 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků	

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 29 / 40 = 72,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 72,5 \% / 100)$

$*$  0,275

**Opěrná zed' - zjištěná cena**

**= 5 223,41 Kč**

### Opěrná zed'

*Opěrná zed' z bet. monolitického na parcele č. 1848/20 postavená v roce 1985 Celkový stav odpovídá stáří stavby. S ohledem na popsany stavebně technický stav stavby, způsob jejího užívání, vnější vlivy uvažují další životnost ještě 11 let.*

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.4. Opěrné zdi monolitické z prostého betonu

Výměra:

$(22,90 * 0,30) * (2,00 + 0,60) / 2 = 8,93 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):  $8,93 \text{ m}^3 * 2 100,- \text{ Kč} / \text{ m}^3$

= 18 753,- Kč

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

\* 1,0500

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

\* 2,2910

**Plná cena**

**= 45 111,28 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 29 / 40 = 72,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 72,5 \% / 100)$

$*$  0,275

**Opěrná zed' - zjištěná cena**

**= 12 405,60 Kč**

### Schodiště

*Schodiště z bet. monolitického na parcele č. 1848/20 postavená v roce 1985. Celkový stav odpovídá stáří stavby. S ohledem na popsany stavebně technický stav stavby, způsob jejího užívání, vnější vlivy uvažují další životnost ještě 11 let.*

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

12.4. Schodiště betonové

Délka:

4,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):  $4,00 \text{ m} * 225,- \text{ Kč} / \text{ m}$

= 900,- Kč

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

\* 1,0500

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

\* 2,2910

<b>Plná cena</b>	=	<b>2 164,99 Kč</b>
------------------	---	--------------------

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 29 / 40 = 72,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 72,5 \% / 100)$	*	0,275
--	---	-------

<b>Schodiště - zjištěná cena</b>	=	<b>595,37 Kč</b>
----------------------------------	---	------------------

#### Schodiště

*Schodiště betonové s teracem před vchodem do budovy na parcele č. 1848/20 postavené v roce 1985. Celkový stav odpovídá stáří stavby a zanedbávané údržbě. S ohledem na popsany stavebně technický stav stavby, způsob jejího užívání, vnější vlivy uvažují další životnost ještě 6 let.*

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.5. Schodiště betonové s teracem na terén

Délka: 1,50 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 1,50 m * 295,- Kč / m	=	442,50 Kč
--	---	-----------

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2910
--	---	--------

<b>Plná cena</b>	=	<b>1 064,46 Kč</b>
------------------	---	--------------------

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 29 / 35 = 82,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 82,9 \% / 100)$	*	0,171
--	---	-------

<b>Schodiště - zjištěná cena</b>	=	<b>182,02 Kč</b>
----------------------------------	---	------------------

#### Zpevněné plochy

*Zpevněné plochy z bet. monolitického na parcelách č. 1848/20, postavené v roce 1985 Celkový stav odpovídá stáří stavby a zanedbávané údržbě. S ohledem na popsany stavebně technický stav stavby, způsob jejího užívání, vnější vlivy uvažují další životnost ještě 6 let.*

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým  
- tl. do 15 cm

Výměra: 466,00 m<sup>2</sup>

**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): 466,00 m<sup>2</sup> \* 290,- Kč / m<sup>2</sup>

= 135 140,- Kč

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,2350

**Plná cena**

= 317 139,79 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 29 / 35 = 82,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 82,9 % / 100)

\* 0,171

**Zpevněné plochy - zjištěná cena**

= 54 230,90 Kč

**Vrata**

*Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva na ocel. sloupky postavená v roce 1985. Celkový stav odpovídá stáří stavby. S ohledem na popsany stavebně technický stav stavby, způsob jejího užívání, vnější vlivy uvažují další životnost ještě 6 let.*

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

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

Výměra:

2,00 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

123

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): 2,00 ks \* 3 420,- Kč / ks

= 6 840,- Kč

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,1200

**Plná cena**

= 15 225,84 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 29 / 35 = 82,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 82,9 % / 100)

\* 0,171

**Vrata - zjištěná cena**

= 2 603,62 Kč

## Vrátka

*Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva na ocel. sloupky postavená v roce 1985. Celkový stav odpovídá stáří stavby. S ohledem na popsany stavebně technický stav stavby, způsob jejího užívání, vnější vlivy uvažují další životnost ještě 6 let.*

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.2. Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Výměra:	1,00 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	123

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 1,00 ks * 1 450,- Kč / ks	=	1 450,- Kč
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1200
<b>Plná cena</b>	=	<b>3 227,70 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 29 / 35 = 82,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 82,9 \% / 100)$	*	0,171
--	---	-------

<b>Vrátka - zjištěná cena</b>	=	<b>551,94 Kč</b>
-------------------------------	---	------------------

## Oplocení

*Oplocení z kari sítí na ocelové sloupky postavené v roce 1985. Celkový stav odpovídá stáří stavby. S ohledem na popsany stavebně technický stav stavby, způsob jejího užívání, vnější vlivy uvažují další životnost ještě 6 let.*

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.3. Plot z ocel. plotových rámců na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek
Výměra:	82,00 m <sup>2</sup> pohledové plochy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	123

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 82,00 m <sup>2</sup> * 720,- Kč / m <sup>2</sup>	=	59 040,- Kč
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1200
<b>Plná cena</b>	=	<b>131 423,04 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 33 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 27 / 33 = 81,8 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 81,8 \% / 100)$

$\frac{*}{0,182}$

**Oplocení - zjištěná cena**

**= 23 918,99 Kč**

### Opěrná zeď

*Opěrná zeď z bet. monolitického na parcele č. 1848/21 postavená v roce 1985. Celkový stav odpovídá stáří stavby. S ohledem na popsany stavebně technický stav stavby, způsob jejího užívání, vnější vlivy uvažují další životnost ještě 11 let.*

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.4. Opěrné zdi monolitické z prostého betonu

Výměra:

10,80 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 10,80 m<sup>3</sup> \* 2 100,- Kč / m<sup>3</sup>

= 22 680,- Kč

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,2910

**Plná cena**

**= 54 557,87 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 29 / 40 = 72,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 72,5 \% / 100)$

$\frac{*}{0,275}$

**Opěrná zeď - zjištěná cena**

**= 15 003,41 Kč**

### Rampa

*Rampa z bet. monolitického na parcele č. 1848/20 postavená v roce 1985. Celkový stav odpovídá stáří stavby. S ohledem na popsany stavebně technický stav stavby, způsob jejího užívání, vnější vlivy uvažují další životnost ještě 11 let.*

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

33.6. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou řadách pilířů

Délka:

10,16 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 10,16 m \* 5 970,- Kč / m

= 60 655,20 Kč

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,2910

<b>Plná cena</b>	=	<b>145 909,12 Kč</b>
------------------	---	----------------------

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 29 / 40 = 72,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 72,5 \% / 100)$

*	0,275
---	-------

<b>Rampa - zjištěná cena</b>	=	<b>40 125,01 Kč</b>
------------------------------	---	---------------------

#### Rampa

*Rampa z bet. monolitického pod přístřeškem postavená v roce 1985. Celkový stav odpovídá stáří stavby. S ohledem na popsany stavebně technický stav stavby, způsob jejího užívání, vnější vlivy uvažují další životnost ještě 11 let.*

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	33.2. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na dvou zdech
-----------------------	---

Délka:	11,20 m
--------	---------

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
--------------------------------------	-----

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 11,20 m * 4 480,- Kč / m	=	50 176,- Kč
---	---	-------------

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2910
--	---	--------

<b>Plná cena</b>	=	<b>120 700,88 Kč</b>
------------------	---	----------------------

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 29 / 40 = 72,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 72,5 \% / 100)$

*	0,275
---	-------

<b>Rampa - zjištěná cena</b>	=	<b>33 192,74 Kč</b>
------------------------------	---	---------------------

#### Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Budova	11 573 539,13 Kč
Přístřešek	39 807,71 Kč
Přístřešek	66 657,57 Kč
Opěrná zeď	5 223,41 Kč
Opěrná zeď	12 405,60 Kč
Schodiště	595,37 Kč
Schodiště	182,02 Kč
Zpevněné plochy	54 230,90 Kč
Vrata	2 603,62 Kč

Vrátka	551,94 Kč
Oplocení	23 918,99 Kč
Opěrná zeď	15 003,41 Kč
Rampa	40 125,01 Kč
Rampa	33 192,74 Kč
	<hr/>
	11 868 037,42 Kč
	<hr/>

**Nákladové ceny - celkem**

**= 11 868 037,42 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 stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,0 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %

#### **Výnosy z pronajímaných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Výnos [Kč]
Výnosy celkem			0,-

#### **Výnosy z nepronajatých částí**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Výnos [Kč]
kanceláře II.NP	193,31	1 100,-	212 641,-
sklady II.NP	9,84	400,-	3 936,-
soc. zařízení II.NP	9,84	400,-	3 936,-
chodby+schodiště II.NP	51,95	400,-	20 780,-
chodba se schodištěm	12,60	400,-	5 040,-
sklady	140,48	400,-	56 192,-
dílň	54,62	400,-	21 848,-
šatny	16,93	400,-	6 772,-
soc. zařízení	12,24	400,-	4 896,-
kotelna	38,08	400,-	15 232,-
sklady	327,67	400,-	131 068,-
dílň	189,68	400,-	75 872,-
soc. zařízení	11,19	400,-	4 476,-
chodby	41,32	400,-	16 528,-
kanceláře	21,21	1 100,-	23 331,-
přístřešek	28,90	100,-	2 890,-
přístřešek	45,54	100,-	4 554,-
rampa	10,16	100,-	1 016,-
rampa	11,20	100,-	1 120,-
Výnosy celkem			612 128,-

## Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 612 128,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 966 707,72 Kč  
- výměra stavebního pozemku: 2 057,00 m<sup>2</sup>  
- skutečně zastavěná plocha: 1 088,00 m<sup>2</sup>  
- cena skutečně zastavěné plochy: 511 316,48 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 25 565,82 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

612 128,00 \* 40 % - 244 851,20 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 4: = 341 710,98 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 5 257 092,- Kč**

## Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 11 868 037,42 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 5 257 092,00 Kč

Rozdíl R = 6 610 945,42 Kč

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

CV + 0.10 R = 5 918 186,54 Kč

**Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 5 918 186,54 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky

*Oceňovaná zastavěná plocha č. 2976 se nachází v zastavěné části obce a katastrálního území Náchod v ulici Wiesnerova. Tato je zastavěna stavbou budovy s č.p. 1835. Dále bylo provedeno ocenění ostatních ploch č. 1848/20 a č. 1848/21. Tyto tvoří funkční celek se zastavěnou plochou, proto bylo ocenění provedeno dle §28 odst. 5. Přístup je po zpevněné komunikaci. Nemovitost je napojena na rozvod el. energie, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plynovod. V obci není zpracována cenová mapa stavebních pozemků.*

## Ocenění

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Svažitost pozemku a expozice	IV	0,00

2. Ztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma	II	-0,01
4. Omezení užívání pozemku	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku	II	0,00
6. Ostatní neuvedené	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990}$$

### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

4

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,940}$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	IV	-0,15
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,814}$$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,990 * 0,814 = 0,758$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		620,-	0,758		469,96
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2976	1 102,00	469,96	517 895,92
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1848/20	718,00	469,96	337 431,28
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1848/21	237,00	469,96	111 380,52
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					966 707,72

**Pozemky - zjištěná cena = 966 707,72 Kč**

### **3. Ocenění trvalých porostů**

#### **3.1. Porosty**

**Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	966 707,72
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	2 057
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	5
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	2 349,80
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	199,73
<b>Porosty - zjištěná cena</b>		<b>199,73 Kč</b>

### **Věcná břemena váznoucí na nemovitosti**

#### **4.1. Věcné břemeno**

*Na základě výpisu z KN bylo provedeno ocenění věcného břemene spočívajícího v právu vedení kanalizace pod povrchem p.p. č. 1848/21 a s právem vstupu a vjezdu na tuto pozemkovou parcelu za účelem provedení oprav této kanalizace ve prospěch každého vlastníka tohoto podzemního vedení. Hodnotu věcného břemene stanovují částkou 10.000,- Kč.*

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.  
151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

**Ocenění věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Budova včetně součástí a příslušenství 5 918 186,50 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 5 918 186,50 Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky 966 707,70 Kč

**2. Ocenění pozemků celkem 966 707,70 Kč**

#### **3. Ocenění trvalých porostů**

3.1. Porosty 199,70 Kč

**3. Ocenění trvalých porostů celkem 199,70 Kč**

---

**Celkem 6 885 093,90 Kč**

#### **Věcná břemena**

##### **4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti**

4.1. Věcné břemeno 10 000,- Kč

**Hodnota věcného břemene činí: 10 000,- Kč**

---

**Cena po odečtení věcného břemene činí celkem: 6 875 093,90 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 6 875 093,90 Kč**

---

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Budova včetně součástí a příslušenství 5 918 186,50 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 5 918 186,50 Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky 966 707,70 Kč

**2. Ocenění pozemků celkem 966 707,70 Kč**

**3. Ocenění trvalých porostů**

3.1. Porosty

199,70 Kč

**3. Ocenění trvalých porostů celkem****199,70 Kč****Celkem**

---

**6 885 093,90 Kč****Věcná břemena****4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti**

4.1. Věcné břemeno

10 000,- Kč

**Hodnota věcného břemene činí:**

---

**10 000,- Kč****Cena po odečtení věcného břemene činí celkem:****6 875 093,90 Kč****Rekapitulace výsledných cen, celkem**

---

**6 875 093,90 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****6 875 090,- Kč**

slovy: Šestmilionůosmsetsedmdesátpěttisícdevadesát Kč

## **ODHAD OBVYKLÉ CENY**

*Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*

### **Pro odhad obvyklé ceny jsou použity tyto oceňovací metody:**

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek jako druhu a účelu nemovitosti, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, lokalizace, apod. Pokud je metoda porovnávání použita, musí být uvedeny v časovém horizontu optimálně 6 měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí, kdy porovnání je provedeno jak z pohledu technických parametrů, tak i z pohledu ekonomické efektivnosti. Pro zjištění srovnatelných cen jsem provedl cenové porovnání s obdobnými, k datu ocenění nabízenými nemovitostmi v databázi realitních kanceláří a na internetu.

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- ✓ dobrá dopravní obslužnost – blízkost hraničního přechodu s Polskem
- ✓ možnost napojení na inženýrské sítě (elektro, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a plynovod)

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí**

- ✓ nízká poptávka po takovém to typu nemovitostí, nabídka převyšuje poptávku
- ✓ věčné břemeno váznoucí na pozemku č. 1848/21

## **Srovnávací hodnota**

*Obvyklé ceny obdobných nemovitostí mají na trhu stagnující, až klesající tendenci v závislosti na lokalitě a parametrech, s ohledem na tržní sílu obyvatelstva. V rozhodném období jsou na trhu nabízeny, nebo se prodaly dle průzkumu trhu obdobné budovy:*

- Jaroměř – budova s kancelářskými a skladovacími prostory, nabídková cena 3.500.000,- Kč. Vybavení standardní, před rekonstrukcí.
- Jaroměř – budova s kancelářskými, skladovacími a prodejními prostory, nabídková cena 12.500.000,- Kč. Vybavení standardní, po rekonstrukci.

- Jaroměř – budova s kancelářskými a skladovacími prostory, nabídková cena 7.500.000,- Kč. Vybavení standardní, po částečné rekonstrukci.

Typ	Prodejní cena	Koef. vybavení	Koef. polohy	Srovnatelná cena
I.	3.500.000,- Kč	1,10	1,00	3.850.000,- Kč
II.	12.500.000,- Kč	0,80	1,00	10.000.000,- Kč
III.	7.500.000,- Kč	0,95	1,00	7.125.000,- Kč
CELKEM				20.975.000,- Kč

Srovnávací hodnota: 20.975.000,- Kč/ 3 = 6.991.666,- Kč

Na základě těchto skutečností stanovuji, že obvyklá cena nemovitostí zapsaných na LV 4972 včetně součástí, příslušenství činí: 6.991.000,- Kč

**Výsledná cena nemovitosti zapsané na LV 4972 činí 6.991.000,- Kč**

**Obvyklá cena nemovitostí zapsaných na LV 4972**

**podle odborného odhadu činí**

**6.991.000,- Kč**

slovy: Šestmilionůdevětsetdevadesátjednatisíc Kč

Ve Dvoře Králové n. L. 20.1.2014

Petr Krejcar  
K. Světlé 2139  
544 01 Dvůr Králové n. L.

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.10.1998 čj.Spr. 2199/98 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 04/882/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4/2014.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

- ✓ *fotodokumentace*
- ✓ *4 x výpis z katastru nemovitostí ze dne 15.1.2014, LV 4972*
- ✓ *snímek katastrální mapy z katastru nemovitostí*