

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1724-258/2015**

**Objednatel znaleckého posudku:**

PROKONZULTA a.s.  
Křenová 299/26  
60200 Brno

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny pozemků s výrobně  
skladovacími objekty a příslušenstvím zapsanými na  
LV 327 v ulici Botanická v Dalovicích, kat. území  
Dalovice, okres Karlovy Vary, pro účely dražby

**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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 19.2.2015 znalecký posudek vypracoval:**

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

[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Email: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Znalecký posudek obsahuje 33 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 7.4.2015

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemků s výrobně-skladovacími objekty a s příslušenstvím zapsanými na LV 327 v Botanické ulici v Dalovicích, kat. území Dalovice, okres Karlovy Vary, pro účely dražby

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky se stavbami na LV 327  
Adresa předmětu ocenění: Botanická  
362 63 Dalovice  
Kraj: Karlovarský  
Okres: Karlovy Vary  
Obec: Dalovice  
Katastrální území: Dalovice  
Počet obyvatel: 1 951  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 2\,450,00 \text{ Kč/m}^2$

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,024,86 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.2.2015 za přítomnosti JUDr. Martina Čápa.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 19. 2. 2015
- snímky katastrální mapy
- kolaudační rozhodnutí SÚ/809/09/Pos-330 ze dne 5.3.2007 - Dostavba areálu Dalovice – ocelová hala na pozemku pč.562/18
- protokol o dražbě ze dne 22.7.2003, Naxos Plzeň aukční síň a.s.
- nájemní smlouva KSI sro ze dne 31.12.2013
- nájemní smlouva CHEZAK sro ze dne 28.2.2014
- nájemní smlouva GAVEN sro ze dne 30.5.2014
- místní šetření dne 19. 2. 2015
- informace sdělené JUDr. Martinem Čápem, insolvenčním správcem
- inzerce nemovitostí na internetových realitních portálech

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

Vlastnické údaje k datu ocenění:

IPM stars s.r.o., Ovocný trh 572/11, Staré Město, 110 00 Praha 1

Nemovitosti:

- pozemek pč. 562/15 zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1917m<sup>2</sup> se stavbou bez čp/če
- pozemek pč. 562/17 zastavěná plocha a nádvoří, výměra 50m<sup>2</sup> se stavbou bez čp/če
- pozemek pč. 562/18 zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1535m<sup>2</sup> se stavbou bez čp/če
- pozemek pč. 562/15 zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1917m<sup>2</sup> se stavbou bez čp/če
- pozemek pč. 562/19 ostatní plocha – manipulační, výměra 300m<sup>2</sup>
- pozemek pč. 562/23 zastavěná plocha a nádvoří, výměra 2143m<sup>2</sup> se stavbou bez čp/če
- pozemek pč. 562/24 ostatní plocha – manipulační, výměra 1284m<sup>2</sup>
- pozemek pč. 562/25 ostatní plocha – manipulační, výměra 567m<sup>2</sup>
- pozemek pč. 562/26 zastavěná plocha a nádvoří, výměra 316m<sup>2</sup> se stavbou bez čp/če
- pozemek pč. 562/30 ostatní plocha – jiná plocha, výměra 1209m<sup>2</sup>

vše zapsané na LV 327 pro kat. území Dalovice, obec Dalovice, okres Karlovy Vary

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Na pozemku p.č. 562/17 nestojí původní stavba, na betonových základech jsou nyní 2 plechové přístřešky.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný výrobní a skladovací areál leží na okraji obce Dalovice, v oblasti výrobních a skladovacích objektů. V obci je základní občanská vybavenost, spádovým centrem jsou 2 km vzdálené Karlovy Vary. Napojení na silnici Ostrov – Karlovy Vary – Cheb, resp. Praha je 2km, napojení na železnici je přímo na západní straně areálu. Areál je napojen na elektřinu, obecní vodovod, kanalizaci a plyn.

Základem areálu je výrobně-skladovací hala PUMS z 80. let 20. století s příslušenstvím. Hala i příslušenství prošly v minulých letech rekonstrukcemi a přístavbami (2007, 2012), podrobnosti u jednotlivých staveb. Jednotlivé stavby a manipulační plochy jsou v současné době pronajímány několika společnostem, sociální zázemí je pro všechny společné. Na pozemcích stojí i několik stavebních buněk neznámého původu a mnoho volně loženého materiálu. Plechové kontejnery a drobné přístřešky nejsou vzhledem k jejich marginální hodnotě vzhledem k hodnotě celé nemovitosti samostatně oceňovány.

Malá část ploch je vyasfaltována, větší část vybetonována (původní povrch) a malá část má nezpevněný prašný povrch. Na východní straně směrem k ulici Botanická je areál ukončen vysokou opěrnou zdí, z ostatních stran je částečně pletivový plot v dezolátním stavu.

Pozemky oceňovaného areálu na sebe navenazují, jsou propleteny pozemkem ve vlastnictví jiného vlastníka a z dohledatelných materiálů nevyplývá, že by bylo pro vlastníka oceňovaného areálu zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy. De facto tak areál nemá přístup ke vjezdu z Botanické ulice na pozemku pč.562/1. Stejný problém je i s přípojkami inženýrských sítí, které také nutně vedou přes pozemek pč. 562/1. Na druhou stranu ani pozemek 562/1 nenavazuje přímo na obecní komunikaci, sjezd z ulice Botanická kříží úzký pruh pozemku pč.562/19 ve vlastnictví majitele

oceňovaného areálu. Je tedy zřejmé, že majitelé obou provázaných areálů se musí dohodnout na vzájemném užívání dotčených pozemků.

Jde o renovovaný výrobně – skladovací areál v lokalitě dalších výrobně – skladovacích objektů a prostor. Vzhledem k nedávné rekonstrukci je možné jeho okamžité variabilní využití. Jediným problémem je smluvně nevyřešené napojení na příjezdovou komunikaci a údržba přípojek inženýrských sítí.

Pozemek pč. 562/15 zastavěná plocha a nádvoří se stavbou technické vybavenosti bez čp/če

Pozemek zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1917m<sup>2</sup> je zastavěn původní halou PUMS z 80. let minulého století, která sloužila k výrobě stavebních prefabrikátů. Jde o univerzální prostorovou ocelovou konstrukci – ocelové sloupy, dvojité opláštění se zateplením, plochá střecha, zastavěná plocha 33x55m, výška 11m. Úpravami prošla jednak v letech 1993 – 2000, poslední zhodnocení v roce 2012. V současné době má objekt nový plášť, vyměněna okna za plastová, nová lamelová vjezdová vrata. Stavba je posuvnými vraty na západní straně propojena s navazující skladovou halou na pozemku pč.562/18 a bočními dveřmi na severní straně propojena s přístavbou na pozemku pč.562/26, kde je sociální zázemí pro celý areál. Hala je vybavena mostovým jeřábem s nosností 4t, který ale není předmětem ocenění, zavedena je elektřina a plyn (pro lokální stropní topení v polovině haly). Pronajímatelná plocha 1600m<sup>2</sup>

Pozemek pč. 562/17 zastavěná plocha a nádvoří se stavbou technické vybavenosti bez čp/če

Jde o pozemek zastavěná plocha a nádvoří o výměře 50m<sup>2</sup> přiléhající k pozemku pč. 562/15 na východní straně, původně se stavbou, po které nyní zbyly jen betonové pasy. Na ploše pozemku nyní stojí plechová stavební buňka (kontejner) a plechový přístřešek údajně na kyslíkové bomby.

Pozemek pč. 562/18 zastavěná plocha a nádvoří se stavbou technické vybavenosti bez čp/če

Pozemek zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1535m<sup>2</sup> je zastavěn novou skladovou halou, kolaudovanou v roce 2007. Jde o univerzální prostorovou ocelovou konstrukci – ocelové sloupy, plechové opláštění bez zateplení, sedlová střecha, zastavěná plocha 32x45m, výška hřebene 7m, boční výška 4,5m. Hala má prosvětlenou střechu, lamelová vrata, zavedenou elektřinu. Část haly je oddělena zděnou příčkou a zateplena (stěny, strop). Tato část má kromě elektřiny i vlastní plynové vytápění. Pronajímatelná plocha 1380m<sup>2</sup>.

Pozemek pč. 562/19 ostatní plocha – manipulační plocha

Jde o nezastavěný pozemek o výměře 300m<sup>2</sup>, pod kterým by měl vést kolektor s přípojkami na vodovod a kanalizaci, zpevněný betonový povrch. Na severním okraji kříží sjezd z ulice Botanická na pozemek pč. 562/1 (vjezd do areálu).

Pozemek pč. 562/23 zastavěná plocha a nádvoří se stavbou technické vybavenosti bez čp/če

Jde o pozemek zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2143m<sup>2</sup> přiléhající k pozemku pč. 562/17 se stavbou skladové haly na východní straně. Na pozemku se nachází zděná stavba skladu s pultovou střechou (15m x 5m, prům.výška 4,5m), plechový přístřešek (5x5m) a opěrná zeď. Pronajímatelná plocha skladu 60m<sup>2</sup>. Zpevněný původní betonový povrch cca 1500m<sup>2</sup>.

Pozemek pč. 562/24 ostatní plocha – manipulační plocha

Jde o nezastavěný pozemek o výměře 1248m<sup>2</sup> se zpevněným původním betonovým povrchem

Pozemek pč. 562/25 ostatní plocha – manipulační plocha

Jde o nezastavěný pozemek o výměře 567m<sup>2</sup> se zpevněným novým asfaltovým povrchem, sloužící k parkování

Pozemek pč. 562/26 zastavěná plocha a nádvoří se stavbou technické vybavenosti bez čp/če

Pozemek zastavěná plocha a nádvoří o výměře 316m<sup>2</sup> je zastavěn zděnou administrativní budovou (50x5m, výška 4,6), kolaudovanou v roce 2012. Stavba má část kancelářskou (pronajímatelná plocha 135m<sup>2</sup>) a sociální zázemí pro celý areál (šatny, sprchy, WC, kotelna). Je propojena s výrobní halou na pozemku pč. 562/15, na kterou navazuje. Stavba má kromě elektřiny i vlastní plynové vytápění.

Pozemek pč. 562/30 ostatní plocha – jiná plocha

Jde o nezastavěný pozemek o výměře 1209m<sup>2</sup> s nezpevněným prašným povrchem

Areál je připojen ke všem inženýrským sítím, kolektor VAK údajně vede pod pozemkem pč.562/19, plyn je veden v komunikaci Botanická a HUP je u administrativní budovy na pozemku pč. 562/26. Elektrické napojení areálu směřuje na trafostanici ležící mimo areál na pozemku jiného vlastníka.

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 19. 2. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

### **Volba metody:**

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou podle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 19. 2. 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. a č. 340/2013 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**

### **a) ocenění dle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

- 1.1.1. Výrobní hala
- 1.1.2. Skladová hala
- 1.1.3. Sklad
- 1.1.4. Administrativní budova

##### **1.2. Příslušenství**

- 1.2.1. Manipulační plochy
- 1.2.2. Parkoviště
- 1.2.3. Přípojka vody
- 1.2.4. Přípojka kanalizace
- 1.2.5. Přípojka plynu
- 1.2.6. HUP
- 1.2.7. Přípojka elektro
- 1.2.8. Rozvaděče
- 1.2.9. Opěrná zeď

#### **2. Ocenění pozemků**

- 2.1. Pozemky

### **b) ocenění srovnávací metodou**

Areál LV 327

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **a) ocenění dle cenového předpisu**

#### **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., 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.

Oceňovaný areál je v současné době částečně pronajat. Pro ocenění výnosovou metodou jsme pro dosud nepronajaté plochy použili odhad místně obvyklého nájemného. Skladovací a výrobní prostory, spojené i s menšími kancelářskými plochami, jsou v Dalovicích a blízkém okolí nabízeny v cenách 100-150Kč/m2 měsíčně – viz přílohy.

Zjištění obvyklého nájmu srovnáním					
č.	lokalita	typ a rozměry	stav a vybavení	parkování, dostupnost	služby
Oceňovaný objekt	areál Dalovice	výrobní a skladovací haly, zázemí kanceláře	po rekonstrukci a přístavbě	parkování v areálu, rychl. komunikace Praha, Cheb 2km	společné sociální zařízení
1	areál Drahovice	hala s kanceláří 104m2, pozemek 310m2	udržované, sociál.zař.	parkování v areálu	ostraha
2	areál Sadov	kanceláře 300m2 a výr-sklad. hala	po rekonstrukci, sociál.zař.	parkování v areálu, u komunikace KV - Ostrov	alarm
3	areál Bohatice	sklady, výroba 150m2	starší, udržované,	parkování v areálu	vrátnice, kamery

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - dostupnost	K5 - služby	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena m2 oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího
1	150	0,9	135	1	1,05	1	1	1,01	1	1,0605	127
2	100	0,9	90	1	1	1,05	1,01	1,01	1	1,071105	84
3	120	0,9	108	1	1,05	0,85	1	1,01	1	0,901425	120
<b>Celkem průměr</b>											110
<b>Minimum</b>											84
<b>Maximum</b>											127
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											23
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											87
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											134

K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu
K2 - Koeficient úpravy na velikost prostorů -zohledněny menší prostory (vyšší ceny)
K3 - Koeficient úpravy na stav prostor
K4 - Koeficient úpravy na dostupnost - parkování, příjezd
K5 - Koeficient úpravy další služby- ostraha, alarm, kamery
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Odhad místně obvyklého měsíčního nájemného větší plochy rekonstruovaného výrobního a skladovacího objektu jsme tedy stanovili na 110Kč/m2 měsíčně.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu – areál bez přímého napojení na obecní komunikaci, nutnost dohody	I	-0,10
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,840}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Výrobní objekty	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti - Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,428}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,360}$$



## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Výrobní hala

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### Výrobní hala

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

##### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
výrobní hala	55*33	= 1 815,00

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
výrobní hala	1 815,00 m <sup>2</sup>	11,00 m	19 965,00
Součet	1 815,00 m <sup>2</sup>		19 965,00

Průměrná výška podlaží:	PVP =	19 965,00 / 1 815,00	= 11,00 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	1 815,00 / 1	= 1 815,00 m <sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
výrobní hala	(55*33)*(11,00)	= 19 965,00 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
výrobní hala	NP	19 965,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		19 965,00 m <sup>3</sup>

##### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelové sloupové	S	100
3. Stropy	plechové	S	100
4. Krov, střecha	ocelový svařovaný a šroubovaný	S	100

5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	lamelová plastová, kovová	N	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	betonová	S	100
15. Vytápění	zářiče	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	N	2,30	100	1,54	3,54
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	0,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,65

**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	9,40	100,00	1,00	9,40	10,25	35	150	23,33	2,3913
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100,00	1,00	20,30	22,15	35	80	43,75	9,6906
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,95	35	80	43,75	3,9156
4. Krov, střecha	S	10,20	100,00	1,00	10,20	11,13	35	70	50,00	5,5650
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,16	3	40	7,50	0,2370
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,76	3	30	10,00	0,0760
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,53	3	30	10,00	0,7530
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,26	3	30	10,00	0,4260
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,49	3	50	6,00	0,2094
12. Vrata	N	2,30	100,00	1,54	3,54	3,86	3	30	10,00	0,3860
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	8,74	3	50	6,00	0,5244
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,24	35	50	70,00	3,6680
15. Vytápění	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,42	3	20	15,00	0,2130
16. Elektroinstalace	S	8,30	100,00	1,00	8,30	9,06	3	25	12,00	1,0872
Opotřebení:										<b>29,1 %</b>

**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 1 620,-

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10):

\* 0,9480

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):

\* 0,9236

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):

\* 0,6000

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,9165

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

\* 0,9000

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

\* 2,0860

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]= **1 464,36****Plná cena:** 19 965,00 m<sup>3</sup> \* 1 464,36 Kč/m<sup>3</sup>= **29 235 947,40 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 29,1 % /100)

\* 0,709

**Výrobní hala - zjištěná cena**= **20 728 286,71 Kč****Rekapitulace nákladové ceny staveb:**

Výrobní hala

20 728 286,71 Kč

20 728 286,71 Kč

**Nákladové ceny - celkem**= **20 728 286,71 Kč**

## Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro výrobu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	8,00 %

### Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
výrobní hala	230,00	792,-	15 180,-	182 160,-
Výnosy celkem				182 160,-

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
výrobní hala	1 370,00	1 320,-	150 700,-	1 808 400,-
Výnosy celkem				1 808 400,-

### Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 1 990 560,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 199 310,95 Kč
- výměra stavebního pozemku: 5 961,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 1 815,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 669 644,25 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 33 482,21 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 990 560,00 \* 40 % - 796 224,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 1 160 853,79 Kč

Míra kapitalizace 8,00 % / 8,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 14 510 672,40 Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny F):

Bez smlouvy o vjezdu do areálu a údržbě sítí

Ocenění nákladovým způsobem CN = 20 728 286,71 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 14 510 672,40 Kč

Rozdíl R = 6 217 614,31 Kč

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

CV = 14 510 672,40 Kč

**Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 14 510 672,40 Kč**

## 1.1.2. Skladová hala

### Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### Skladová hala

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

##### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
skladová hala	45*32	= 1 440,00

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
skladová hala	1 440,00 m <sup>2</sup>	5,65 m	8 136,00
Součet	1 440,00 m <sup>2</sup>		8 136,00

Průměrná výška podlaží:	PVP =	8 136,00 / 1 440,00	= 5,65 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	1 440,00 / 1	= 1 440,00 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
skladová hala	(45*32)*(5,65)	= 8 136,00 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
skladová hala	NP	8 136,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		8 136,00 m <sup>3</sup>

##### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové tyčové	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	ocelový svařovaný a šroubovaný	S	100
5. Krytiny střeš	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr	S	100

9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	lamelová	N	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	betonová	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	N	2,30	100	1,54	3,54
13. Okna	N	4,30	100	1,54	6,62
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,80
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8380</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9246
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7956
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8380
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 724,03</b>
<b>Plná cena:</b> 8 136,00 m <sup>3</sup> * 1 724,03 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>14 026 708,08 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 80 = 10,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	= 0,900

**Skladová hala - zjištěná cena** = **12 624 037,27 Kč**

## Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Skladová hala	12 624 037,27 Kč
	<b>12 624 037,27 Kč</b>

**Nákladové ceny - celkem** = **12 624 037,27 Kč**

## Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Haly pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

### Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
skladová hala	400,00	480,-	16 000,-	192 000,-
skladová hala	380,00	1 296,-	41 040,-	492 480,-
Výnosy celkem				684 480,-

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
skladová hala	500,00	1 320,-	55 000,-	660 000,-
Výnosy celkem				660 000,-

## Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 1 344 480,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 199 310,95 Kč
- výměra stavebního pozemku: 5 961,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 1 440,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 531 288,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 26 564,40 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 344 480,00 \* 40 % - 537 792,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 780 123,60 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 11 144 622,90 Kč**

## Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny F):

Bez smlouvy o vjezdu do areálu a údržbě sítí

Ocenění nákladovým způsobem CN = 12 624 037,27 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 11 144 622,90 Kč

Rozdíl R = 1 479 414,37 Kč

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

CV = 11 144 622,90 Kč

**Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 11 144 622,90 Kč**

### 1.1.3. Sklad

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### Sklad

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

##### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
sklad	15*5	= 75,00



**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
sklad	75,00 m <sup>2</sup>	4,50 m	337,50
<b>Součet</b>	<b>75,00 m<sup>2</sup></b>		<b>337,50</b>

**Průměrná výška podlaží:**

PVP =

337,50 / 75,00

= 4,50 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =

75,00 / 1

= 75,00 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
sklad	(15*5)*(4,50)	=	337,50 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
sklad	NP	337,50 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>337,50 m<sup>3</sup></b>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 30cm a více	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenocementové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky vápenocementové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100

21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střeš	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,93
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8193</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0080
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8193
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 447,32</b>
<b>Plná cena:</b> 337,50 m <sup>3</sup> * 2 447,32 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>825 970,50 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$ 

\* 0,600

**Sklad - zjištěná cena**

= 495 582,30 Kč

**Rekapitulace nákladové ceny staveb:**

Sklad

495 582,30 Kč

495 582,30 Kč

**Nákladové ceny - celkem**

= 495 582,30 Kč

**Ocenění výnosovým způsobem****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:

Budovy pro skladování

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

6,00 %

**Výnosy z pronajímaných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
sklad	60,00	840,-	4 200,-	50 400,-
Výnosy celkem				50 400,-

**Ocenění**

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= 50 400,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 199 310,95 Kč

- výměra stavebního pozemku: 5 961,00 m<sup>2</sup>- skutečně zastavěná plocha: 60,00 m<sup>2</sup>

- cena skutečně zastavěné plochy: 22 137,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- 1 106,85 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

50 400,00 \* 40 %

- 20 160,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 29 133,15 Kč

Míra kapitalizace 6,00 %

/ 6,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem**

= 485 552,50 Kč

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina:

F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny F):

Bez smlouvy o vjezdu do areálu a údržbě sítí

Ocenění nákladovým způsobem CN = 495 582,30 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 485 552,50 Kč

Rozdíl R = 10 029,80 Kč

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

CV = 485 552,50 Kč

**Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 485 552,50 Kč**

#### **Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 405 118,26 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 485 552,50 Kč

Rozdíl R = 80 434,24 Kč

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

CV = 485 552,50 Kč

**Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 485 552,50 Kč**

### **1.1.4. Administrativní budova**

#### **Ocenění staveb nákladovým způsobem**

##### **Administrativní 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 <sup>2</sup> ]
admin	50*5	= 250,00

##### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
admin	250,00 m <sup>2</sup>	4,60 m	1 150,00
<b>Součet</b>	<b>250,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1 150,00</b>

**Průměrná výška podlaží:** PVP = 1 150,00 / 250,00 = 4,60 m

**Průměrná zastavěná plocha podlaží:** PZP = 250,00 / 1 = 250,00 m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

**Podlaží** Obestavěný prostor

**admin** (50\*5)\*(4,60) = 1 150,00 m<sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
admin	NP	1 150,00 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>1 150,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 30cm a více	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	kovový svařovaný, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenocementové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky vápenocementové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod		C	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	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	C	9,30	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny 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	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
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	C	0,30	100	0,00	0,00
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	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,20
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8020</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9464
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7565
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8020
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0970
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 856,32</b>
<b>Plná cena:</b> 1 150,00 m <sup>3</sup> * 2 856,32 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 284 768,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 80 = 3,8 %	
Koeficient opotřebení: (1- 3,8 % / 100)	= 0,962

**Administrativní budova - zjištěná cena** = **3 159 946,82 Kč**

**Rekapitulace nákladové ceny staveb:**

Administrativní budova

3 159 946,82 Kč

3 159 946,82 Kč

**Nákladové ceny - celkem****= 3 159 946,82 Kč****Ocenění výnosovým způsobem****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:

Nemovitosti pro administrativu

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

6,50 %

**Výnosy z pronajímaných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
admin	134,00	1 140,-	12 730,-	152 760,-
Výnosy celkem				152 760,-

**Ocenění**

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 152 760,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 199 310,95 Kč
- výměra stavebního pozemku: 5 961,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 250,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 92 237,50 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 4 611,88 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

152 760,00 \* 40 %

- 61 104,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 87 044,12 Kč

Míra kapitalizace 6,50 %

/ 6,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem****= 1 339 140,30 Kč****Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina:

F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny F):

Bez smlouvy o vjezdu do areálu a údržbě sítí

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 159 946,82 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 339 140,30 Kč

Rozdíl R = 1 820 806,52 Kč

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

CV

= 1 339 140,30 Kč

**Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu****= 1 339 140,30 Kč**

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Manipulační plochy

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým  
- tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

**Výměra:**

3 000,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 290,-

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

\* 0,9000

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

\* 2,2210

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **579,68**

**Plná cena:** 3 000,00 m<sup>2</sup> \* 579,68 Kč/m<sup>2</sup>

= **1 739 040,- Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 35 / 40 = 87,5 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

\* 0,150

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **260 856,- Kč**

Koeficient pp

\* 0,360

**Cena stavby CS**

= **93 908,16 Kč**

**Manipulační plochy - zjištěná cena**

= **93 908,16 Kč**

### 1.2.2. Parkoviště

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad  
štěrkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

**Výměra:**

500,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 270,-

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

\* 0,9000

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

\* 2,2210

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **539,70**

**Plná cena:** 500,00 m<sup>2</sup> \* 539,70 Kč/m<sup>2</sup>

= **269 850,- Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků



Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 8 / 40 = 20,0 \%$

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

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,800
=	<b>215 880,- Kč</b>
*	0,360
=	<b>77 716,80 Kč</b>
=	<b>77 716,80 Kč</b>

**Parkoviště - zjištěná cena**

### 1.2.3. Přípojka vody

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

2222

**Délka:**

50,00 m

**Ocenění**

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	340,-
*	0,9000
*	2,2930
=	<b>701,66</b>
=	<b>35 083,- Kč</b>

**Plná cena:** 50,00 m \* 701,66 Kč/m

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 35 / 50 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 70,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,300
=	<b>10 524,90 Kč</b>
*	0,360
=	<b>3 788,96 Kč</b>
=	<b>3 788,96 Kč</b>

**Přípojka vody - zjištěná cena**

### 1.2.4. Přípojka kanalizace

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

2223

**Délka:**

50,00 m

**Ocenění**

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	1 180,-
*	0,9000
*	2,2840
=	<b>2 425,61</b>
=	<b>121 280,50 Kč</b>

**Plná cena:** 50,00 m \* 2 425,61 Kč/m

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 80 = 43,8 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 43,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,562
=	<b>68 159,64 Kč</b>
*	0,360
=	<b>24 537,47 Kč</b>

**Přípojka kanalizace - zjištěná cena**

= **24 537,47 Kč**

### 1.2.5. Přípojka plynu

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Délka:

50,00 m

#### Ocenění

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

= 305,-

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

\* 0,9000

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

\* 2,2690

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **622,84**

**Plná cena:** 50,00 m \* 622,84 Kč/m

= **31 142,- Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 50 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 70,0 \% / 100)$

\* 0,300

Nákladová cena stavby  $CS_N$

= **9 342,60 Kč**

Koeficient pp

\* 0,360

Cena stavby CS

= **3 363,34 Kč**

**Přípojka plynu - zjištěná cena**

= **3 363,34 Kč**

### 1.2.6. HUP

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.3.2 Pilíř zděný z šamotových nebo  
vápenopískových cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Výměra:

0,11 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 4 100,-

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

\* 0,9000

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

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

**Plná cena:**  $0,11 \text{ m}^3 * 8\,372,61 \text{ Kč/m}^3$

---

\* 2,2690

---

= 8 372,61

---

= 920,99 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 50 = 6,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 6,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

---

\* 0,940

---

= 865,73 Kč

---

\* 0,360

---

= 311,66 Kč

**HUP - zjištěná cena**

---

= 311,66 Kč

### 1.2.7. Přípojka elektro

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní  
kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

**Délka:**

100,00 m

#### Ocenění

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

---

= 195,-

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

---

\* 0,9000

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

---

\* 2,1990

Základní cena upravená cena [Kč/m]

---

= 385,92

**Plná cena:**  $100,00 \text{ m} * 385,92 \text{ Kč/m}$

---

= 38 592,- Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 50 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 70,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

---

\* 0,300

---

= 11 577,60 Kč

---

\* 0,360

---

= 4 167,94 Kč

**Přípojka elektro - zjištěná cena**

---

= 4 167,94 Kč

### 1.2.8. Rozvaděče

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.2.4. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříně SP 4

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

**Výměra:**

4,00 ks

## Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

**Plná cena:** 4,00 ks \* 10 726,72 Kč/ks

=	5 420,-
*	0,9000
*	2,1990
=	<b>10 726,72</b>
=	<b>42 906,88 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 30 = 23,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 23,3 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,767
=	<b>32 909,58 Kč</b>
*	0,360
=	<b>11 847,45 Kč</b>

**Rozvaděče - zjištěná cena**

=	<b>11 847,45 Kč</b>
---	---------------------

## 1.2.9. Opěrná zed'

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.7. Opěrné zdi cihelné

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

### Výměra:

$(20*5+25*2,5+2*20*2,5)*0,4 = 105,00 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

**Plná cena:** 105,00 m<sup>3</sup> \* 4 758,09 Kč/m<sup>3</sup>

=	2 330,-
*	0,9000
*	2,2690
=	<b>4 758,09</b>
=	<b>499 599,45 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 40 = 87,5 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>74 939,92 Kč</b>
*	0,360
=	<b>26 978,37 Kč</b>

**Opěrná zed' - zjištěná cena**

=	<b>26 978,37 Kč</b>
---	---------------------

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,840**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,428**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,840 \* 1,000 \* 0,428 = 0,360**

**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> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	1 024,86	0,360		368,95

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	562/15	1 917,00	368,95	707 277,15
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	562/17	50,00	368,95	18 447,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	562/18	1 535,00	368,95	566 338,25
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	562/23	2 143,00	368,95	790 659,85
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	562/26	316,00	368,95	116 588,20
<b>Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem</b>					<b>2 199 310,95</b>

## Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	------------------------------------	-------------	---------	--------	-----------------------------------

### § 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy

§ 9 odst. 2	1 024,86	0,70	0,428		307,05
-------------	----------	------	-------	--	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	562/19	300,00	307,05		92 115,-
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	562/24	1 284,00	307,05		394 252,20
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	562/25	567,00	307,05		174 097,35
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	562/30	1 209,00	307,05		371 223,45
Jiné pozemky - celkem						<b>1 031 688,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 3 230 998,95 Kč**

## Rekapitulace cen dle cenového předpisu

### 1. Ocenění staveb

#### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Výrobní hala	14 510 672,40 Kč
1.1.2. Skladová hala	11 144 622,90 Kč
1.1.3. Sklad	485 552,50 Kč
1.1.4. Administrativní budova	1 339 140,30 Kč

#### 1.2. Příslušenství

1.2.1. Manipulační plochy	93 908,20 Kč
1.2.2. Parkoviště	77 716,80 Kč
1.2.3. Přípojka vody	3 789,- Kč
1.2.4. Přípojka kanalizace	24 537,50 Kč
1.2.5. Přípojka plynu	3 363,30 Kč
1.2.6. HUP	311,70 Kč
1.2.7. Přípojka elektro	4 167,90 Kč
1.2.8. Rozvaděče	11 847,50 Kč
1.2.9. Opěrná zeď	26 978,40 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 27 726 608,40 Kč**

### 2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky	3 230 999,- Kč
--------------	----------------

**2. Ocenění pozemků celkem 3 230 999,- Kč**

---

**Cena zjištěná podle cenového předpisu po zaokrouhlení dle §50 30 957 610 Kč**

## b) ocenění srovnávací metodou

Pro srovnání byly vybrány výrobní a skladové areály v blízkém okolí Karlových Varů. Objekty jsou většinou starší, ale udržované. Porovnávány byly ceny za m2. Popis vybraných srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	rozměry - K2	pozemek - K3	stav - K4	jiné - K5
Oceňovaný objekt	Výrobně skladovací areál Dalovice	3 navazující objekty + malý sklad, ZP 3828m2	celkem 9321m2	po rekonstrukci a dostavbě	všechny IS, přístup přes cizí pozemek bez smlouvy
1	Areál Jenišov	výroba + sklady, kancelář, ZP300m2	ZP + ostat. plochy, celkem 1106m2	udržované, všechny IS	
2	Areál Doubí	výroba + sklady, kancelář, ZP1694m2	celkem 8061m2	udržované, kanalizace, studna, ÚT na TP nebo LTO	
3	Areál Stará Role	výroba + sklady, kancelář, ZP250m2	celkem 352m2	před rekonstrukcí všechny IS	
4	Areál Bohatice	výroba + sklady, kancelář, ZP741m2	celkem 741m2	starší areál, všechny IS	

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	2 351	0,85	1998,35	1	1,5	0,99	0,99	1,05	1	1,5436575	1 295
2	3 597	0,85	3057,45	1	1	1	1	1,05	1	1,05	2 912
3	3 960	0,85	3366	1	1,5	0,95	0,9	1,05	1	1,346625	2 500
4	6 748	0,85	5735,8	1	1,5	0,95	0,99	1,05	1	1,4812875	3 872
Celkem průměr											2 645
Minimum											1 295
Maximum											3 872
Směrodatná výběrová odchylka - s											840
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 804
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											3 485
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu v obci a lokalitě - srovnatelné											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - uvažuje se cena /m2, u menších areálů redukce											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněny manipulační plochy											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu - A2 udržovaný, A1,A4 starší, A3 před rekonstrukcí											
K5 - Koeficient úpravy na další vlastnosti - nutnost se dohodnout na přístupu a údržbě IS											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

**Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

Na základě výše uvedených údajů stanovujeme srovnávací hodnotu m2 předmětné nemovitosti na 2645,- Kč/m2, srovnávací cena nemovitosti je tedy (2.645 x 9321) po zaokrouhlení

**24.654.000,-Kč**



## **C. REKAPITULACE**

### **a) Rekapitulace cen dle cenového předpisu**

Cena zjištěná podle cenového předpisu po zaokrouhlení dle §50 **30 944 760,- Kč**

### **b) Rekapitulace cen dle srovnávací metody**

Srovnávací hodnota nemovitosti **24 654 000,- Kč**

## **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti - pozemků s výrobně skladovacími objekty na LV 327 v Dalovicích, kat. území Dalovice, okr. Karlovy Vary, ke dni 19.2.2015 na

**25.000.000,-Kč**

Slovy: Dvacetpětmiliónů korun

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Ing. Jana Petrželová

V Praze, dne 7. 4. 2015

## **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 1724-258/2015 znaleckého deníku.

## E. Seznam příloh

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí
- ortomapa
- fotodokumentace
- srovnávané nemovitosti

### Výpis z elektronické formy katastru nemovitostí:

#### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	327
Katastrální území:	<a href="#">Dalovice [624586]</a>

Zobrazení v mapě

#### Vlastníci, jiní oprávnění

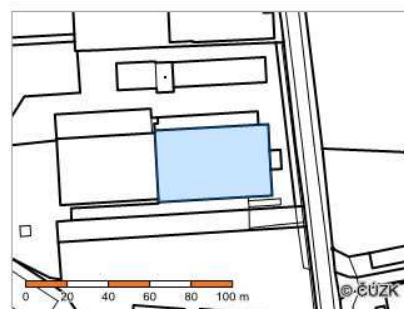
Vlastnické právo	Podíl
IPM stars, s.r.o., Ovocný trh 572/11, Staré Město, 11000 Praha 1	

#### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">562/15: součástí pozemku je stavba</a>
<a href="#">562/17: součástí pozemku je stavba</a>
<a href="#">562/18: součástí pozemku je stavba</a>
<a href="#">562/19</a>
<a href="#">562/23: součástí pozemku je stavba</a>
<a href="#">562/24</a>
<a href="#">562/25</a>
<a href="#">562/26: součástí pozemku je stavba</a>
<a href="#">562/30</a>

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">562/15</a>
Obec:	<a href="#">Dalovice [537918]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dalovice [624586]</a>
Číslo LV:	<a href="#">327</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1917
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba technického vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">562/15</a>

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">562/17</a>
Obec:	<a href="#">Dalovice [537918]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dalovice [624586]</a>
Číslo LV:	<a href="#">327</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	50
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

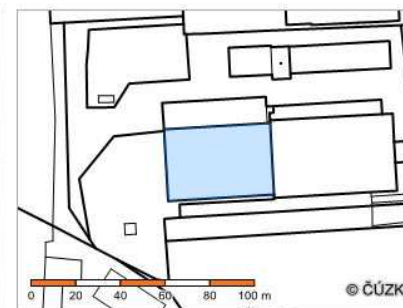


### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba technického vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">562/17</a>

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">562/18</a>
Obec:	<a href="#">Dalovice [537918]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dalovice [624586]</a>
Číslo LV:	<a href="#">327</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1535
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

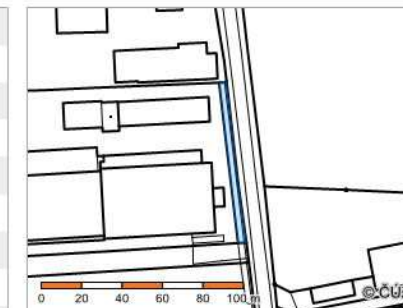


### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba technického vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">562/18</a>

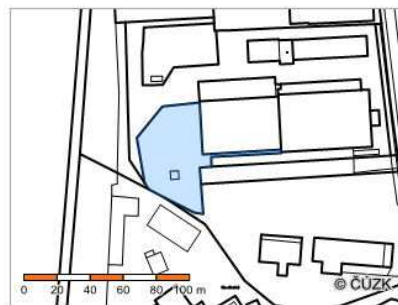
### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">562/19</a>
Obec:	<a href="#">Dalovice [537918]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dalovice [624586]</a>
Číslo LV:	<a href="#">327</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	300
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">562/23</a>
Obec:	<a href="#">Dalovice [537918]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dalovice [624586]</a>
Číslo LV:	<a href="#">327</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2143
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

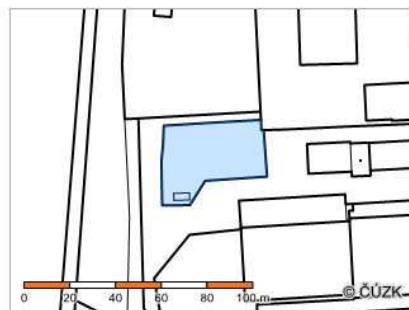


### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba technického vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">562/23</a>

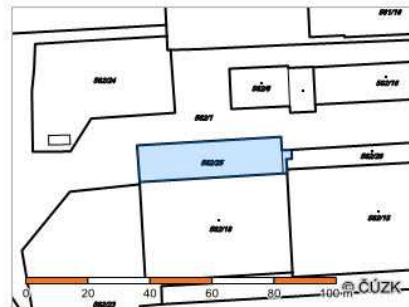
### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">562/24</a>
Obec:	<a href="#">Dalovice [537918]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dalovice [624586]</a>
Číslo LV:	<a href="#">327</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1284
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



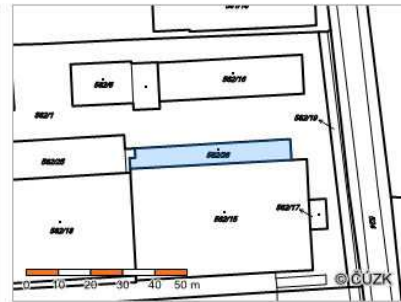
### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">562/25</a>
Obec:	<a href="#">Dalovice [537918]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dalovice [624586]</a>
Číslo LV:	<a href="#">327</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	567
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">562/26</a>
Obec:	<a href="#">Dalovice [537918]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dalovice [624586]</a>
Číslo LV:	<a href="#">327</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	316
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

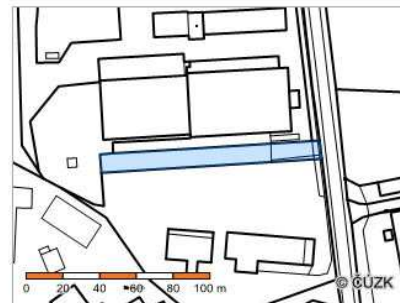


### Součástí je stavba

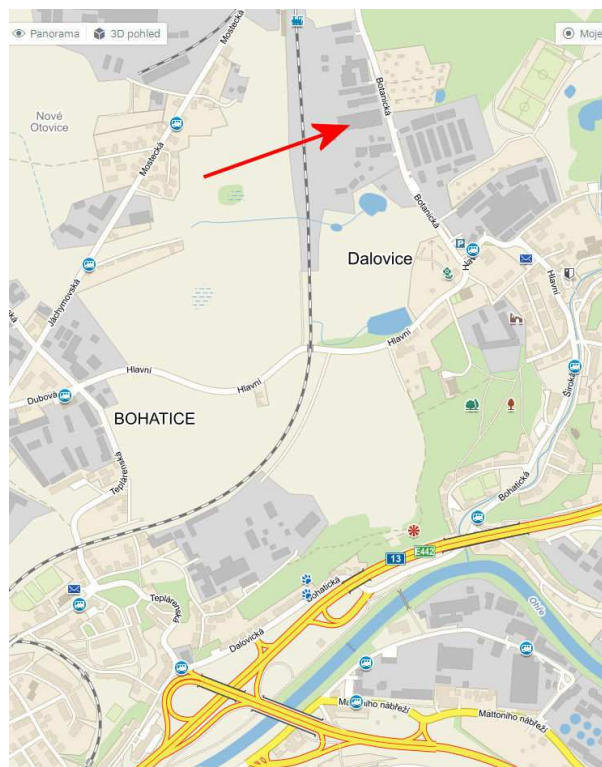
Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba technického vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">562/26</a>

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">562/30</a>
Obec:	<a href="#">Dalovice [537918]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dalovice [624586]</a>
Číslo LV:	<a href="#">327</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1209
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Mapy:





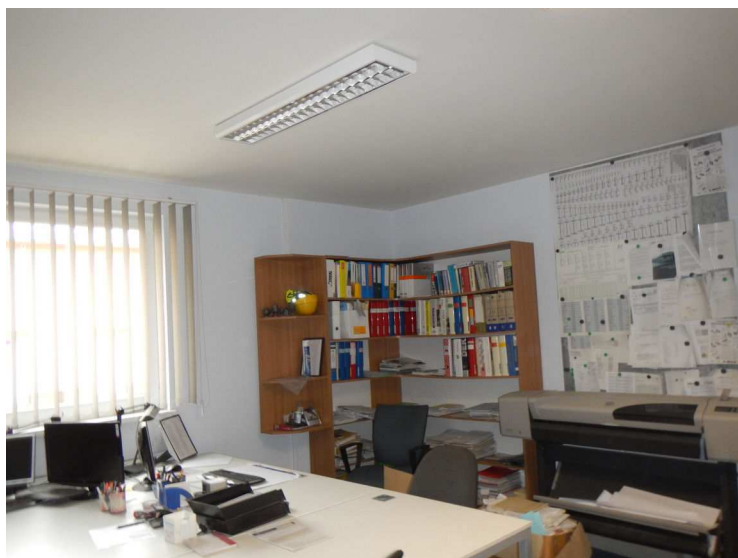


**Fotodokumentace:**











## Srovnatelné nájmy:



[Zobrazit 15 fotografií v galerii](#)

# Pronájem výrobní haly, prostoru 104 m<sup>2</sup>

Karlovy Vary - Drahovice, okres Karlovy Vary

## 15 600 Kč za měsíc (150 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Pronájem komerčních prostor 52 m<sup>2</sup> se dvěma kancelářemi 22 m<sup>2</sup> na okraji města, v Karlových Varech, Drahovicích. Předmět pronájmu se skládá ze tří částí. První část tvoří cihlová hala 52 m<sup>2</sup>, propojená je s kanceláří o velikosti 22 m<sup>2</sup>. Tato kancelář je přístupná též zvenku přes chodbičku. K prostorám se dále pronajímá kancelář ve prvním patře budovy, kde je též umístěno oddělené sociální zázemí (WC, sprcha, úklidový prostor. Menšími úpravami lze změnit dispozice na 82 m<sup>2</sup> komerčního prostoru s jednou kanceláří. Nemovitost je denně provozovaná, udržovaná a je v dobrém stavebně technickém a provozním stavu. Budova leží na pozemku o celkové rozloze 930 m<sup>2</sup> (pro nájemce možno využít cca 1/3 okolního pozemku, již v ceně nájmu, s vlastní příjezdovou cestou a prostorem pro parkování. Plyn je zaveden až na hranici pozemku. Areál je umístěn na okraji Karlových Varů, v





## Pronájem kanceláře 300 m<sup>2</sup>

Sadov - Bor, okres Karlovy Vary

**30 000 Kč za měsíc (100 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

Pronájem kancelářských prostor o velikosti 300 m<sup>2</sup> v Boru u Karlových Varů. Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory vhodné pro administrativní či prodejní činnosti v Boru u Karlových Varů. Prostory jsou umístěny v nově rekonstruované reprezentativní budově, která je v těsné blízkosti čtyřproudové silnice Karlovy Vary - Ostrov, 3 km od Karlových Varů. U budovy je možno parkovat. Prostory jsou účelně zatepleny, jsou tak minimalizovány náklady na topení. Vnitřní osazení odpovídá moderním požadavkům na provoz kanceláří - vhodné dispozice, keramická dlažba a koberce, čisté upravené zdi, keramické obklady na WC a ve sprše. Topení je řešeno přímotopy. Možnost připojení internetu. Je možno pronajmout i menší kancelářské plochy až od 110 m<sup>2</sup>. Kancelářské prostory lze kombinovat s pronájmem výrobních či skladovacích prostor přímo v areálu. Prostory jsou zabezpečeny alarmem. Cena nájmu je 100 Kč/m<sup>2</sup> na měsíc, při pronájmu větší části je možné dohodnout slevu. Kauce je ve velikosti 3 měsíčních nájmu. Zakázka č. 59875.



## Pronájem skladového prostoru 150 m<sup>2</sup>

Jáchymovská, Karlovy Vary - Bohatice

**18 000 Kč za měsíc (120 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

Nabízíme k pronájmu skladové prostory, OV, Karlovy Vary, uceli Jáchymovská. Sklady se nacházejí v oploceném areálu bývalé firmy Elektrosvit. Jsou různé velikosti, je možnost pronájmu celé budovy pro výrobu, obchod a podobné. Areál je střežen kamerovým systémem a je zde vrátnice. Je možnost pronájmu kancelářských prostor, parkování je v areálu, je možnost pronájmu parkovacího stání a garáže.

Celková cena:	18 000 Kč za měsíc	Počet míst:	10
Cena za m <sup>2</sup> :	120 Kč	Užitná plocha:	150 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	N04136	Datum nastěhování:	29.01.2015
Aktualizace:	28.01.2015	Odpad:	Veřejná kanalizace



**Srovnávané nemovitosti:**

**Areál č.1:**



## Prodej výrobní haly, prostoru 1 106 m<sup>2</sup>

Jenišov, okres Karlovy Vary

### 2 600 000 Kč (2 351 Kč za m<sup>2</sup>)

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej lakovny s výrobní halou (143 m<sup>2</sup>), skladem (91 m<sup>2</sup>) a budovou s kanceláří a sociálním zázemím (70 m<sup>2</sup>) v centru města Jenišov u Karlových Varech na pozemku o velikosti 1106 m<sup>2</sup>. Celý objekt je vytápěn kotlem na tuhá paliva s dávkovačem a voda společně s kanalizací jsou přivedeny z městské přípojky. Výrobní hala je v současnosti používána k lakování kovových součástí a je dálkově vytápěna. K této hale vede zpevněná cesta, po které je možnost jezdit s těžkou automobilovou dopravou a před halou se nachází nájezdová rampa pro auta všech typů. Vedle výrobní haly a skladu se nachází cihlová budova také se zpevněným příjezdem, ve které najdeme kotelnu, menší sklad barev, koupelnu se sprchovým koutem a toaletou, kuchyň s kuchyňskou linkou a kanceláře. Tento objekt je možné po stavebních úpravách změnit na rodinný dům. Firma využívající tuto nemovitost ke svému podnikání více jak 20 let, nabízím všem zájemcům přenechání svého know-how a vážným zájemcům i možnost nahlédnout do účetnictví.

## Areál č.2:



# Prodej výrobní haly, prostoru 8 061 m<sup>2</sup>

K Přehradě, Karlovy Vary - Doubí

## 29 000 000 Kč (3 598 Kč za m<sup>2</sup>)

Dovolujeme si nabídnout Vám výrobní areál v Karlových Varech, ulice K přehradě. V areálu byla výroba dřevěných panelů.

Stav objektu je velmi dobrý, byl průběžně udržován a opravován.

Voda z vlastní studny, vytápění kombinované na pevná paliva a LTO.

Celková cena: 29 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)

Cena za m<sup>2</sup>: 3 598 Kč

Rok rekonstrukce: 2002

Voda: Místní zdroj

Topení: Ústřední tuhá paliva, Jiné



### Areál č.3:



Zobrazit 5 fotografií v galerii

## Prodej výrobní haly, prostoru 352 m<sup>2</sup>

Karlovy Vary - Stará Role, okres Karlovy Vary

2 700 000 Kč (7 670 Kč za m<sup>2</sup>)

Zavedený nebytový nebytový prostor s dobrým přístupem z hlavní komunikace a s dostatečným místem k parkování. Nabízená nemovitost se skládá ze tří budov. V první je v současnosti provozována prodejna, skládající se ze tří místností prodejní plochy a v patře menší dvě místnosti se soc. zázemím. Druhá a třetí budova je hala, která byla rozdělena na dvě samostatné jednotky s vlastními vstupy. Budovy jsou na sebe napojené do tvaru L a prostor volné plochy čítající nádvoří nabízí dostatek místa k venkovní výstavě či jako parkovací plocha. Prostor nabízí širokou škálu možností podnikání a je vhodný i jako investice. Bližší informace pod číslem nabídky 56212



#### Areál č.4:



## Prodej obchodního prostoru 741 m<sup>2</sup>

Jáchymovská, Karlovy Vary - Bohatice

5 000 000 Kč (6 748 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej části areálu na Jáchymovské ulici představuje dobře dostupnou adresu pro provozovnu, malou výrobu, prodejnu či sklady. Jedná se o budovu s možností různého využití pro komerční účely. Budova je napojená na všechna média a vytápěna vlastním plynovým kotlem. Do prodeje je možné zahrnout i další části areálu, vždy s příslušným pozemkem pod budovou a manipulačními plochami kolem.

Celková cena:	5 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání)	Podlaží:	1
		Plocha zastavěná:	741 m <sup>2</sup>
		Užitná plocha:	741 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	6 748 Kč	Parkování:	10