

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 624-49-16

o ceně obvyklé

- pozemku ozn. jako stp.č.1004/1, jehož součástí je stavba č.p. 476,
- pozemku ozn. jako stp.č.1004/1,
- pozemku označeném jako pozemková parcela p.č. 656,
- pozemku označeném jako pozemková parcela p.č. 657,
- pozemku označeném jako pozemková parcela p.č. 497/12,

vše v katastrálním území Pardubičky a obci Pardubice, nemovité věci zapsány na LV č. 12708

Objednavatel znaleckého posudku:

MORAVOLEN HOLDING a.s.,
Ing. Jaroslav Huf
Krátká 2
787 01 Šumperk

Účel znaleckého posudku:

Stanovení **ceny obvyklé** nemovitých věcí
pro potřeby objednatele (insolvenční řízení)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., **podle stavu ke dni 15.11. 2016 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. František Průša
Víta Nejedlého 632
537 01 Chrudim III.
telefon: 604 635 555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Počet stran: 34 včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Chrudimi 23.11.2016

výtisk č. 3

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

o ceně obvyklé

- pozemku ozn. jako stp.č.1004/1, jehož součástí je stavba č.p. 476,
 - pozemku ozn. jako stp.č.1004/1,
 - pozemku označeném jako pozemková parcela p.č. 656,
 - pozemku označeném jako pozemková parcela p.č. 657,
 - pozemku označeném jako pozemková parcela p.č. 497/12,
- vše v katastrálním území Pardubičky a obci Pardubice, nemovité věci zapsány na LV č. 12708

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: areál autodopravy
Adresa předmětu ocenění: Pardubice
530 02 Pardubice
Kraj: Pardubický
Okres: Pardubice
Obec: Pardubice
Katastrální území: Pardubičky
Počet obyvatel: 89 693
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 400,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.11.2016 za přítomnosti Ing. Hufa a majitele nemovitostí.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 12708 pro kat. území Pardubičky a obec Pardubice, okres Pardubice, LV, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice
- snímek mapy katastru nemovitostí vyhotovený z online přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního
- informace a údaje sdělené majitelem nemovitých věcí
- internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, apod.
- skutečnosti zjištěné při místním šetření za použití laserového dálkoměru, fotografického přístroje Canon
- územní plán obce
- konzultace se soudními znalci a realitními makléři.

Použité předpisy, literatura a další podklady:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Vlastimil Suchý, generála Svobody 613, Rosice, 533 31 Pardubice,
vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Vlastimil Suchý, generála Svobody 613, Rosice, 533 31 Pardubice,
vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovité věci - soubor staveb a pozemků, tvořící uzavřený oplocený areál, ležící v průmyslové zóně Pardubice – Drozdice, území se nachází v okrajové – jihovýchodní části města Pardubice. Severní část lemuje silnice „Pardubice – Černá za Bory“ – Průmyslová ulice, jižně pak řeka Chrudimka. Oceňovaný areál se nachází téměř v centru této průmyslové zóny, v docházkové dostupnosti je zastávka MHD, zastávka ČD je cca 1,5 km v místní části „Pardubičky“, v okolí areálu není dostupná žádná občanská vybavenost. Nemovité věci jsou přístupné po zpevněné asfaltové komunikaci, možné napojení na veškeré inženýrské sítě. V severozápadním rohu se nachází trafostanice ve vlastnictví ČEZ, tato skutečnost a příslušná věcná břemena nemají zásadní vliv na cenu obvyklou. Dominantními stavbami jsou zejména - budova čp. 476, která je tvořena třemi částmi (administrativní část, skladová hala, dílna), samostatně stojící garáž, stanice PHM, venkovní úpravy – zpevněné plochy (sloužící jako parkoviště a odstavné plochy). Ostatní stavby - stavební buňka vrátnice, plechové přístřešky, kotec pro psa apod. jsou bez podstatného vlivu na cenu obvyklou, tato skutečnost je zohledněna v závěrečném odhadu obvyklé ceny. Předmětem ocenění jsou i venkovní úpravy a trvalé porosty.

Poznámka: Při výpočtu ocenění dle cenového předpisu byl u venkovních úprav (vyjma zpevněných ploch – z důvodů objektivit) použit zjednodušený výpočet a to s ohledem na skutečnost, že znalci nebyly předloženy dokumenty ani nebylo možné provést přesné zaměření venkovních úprav (velikost, dimenze, apod.), přičemž za základ výpočtu byla použita cena předmětných staveb, samostatně vzhledem k rozsahu byly vypočteny zpevněné plochy asfaltové a ze silničních panelů. Veškeré skutečnosti popsané ve znaleckém posudku byly zohledněny při závěrečném odborném odhadu ceny obvyklé.

Popis staveb :

Administrativní část – přízemní nepodsklepená budova, vznikla dodatečnou vestavbou do původní konstrukce skladovací haly (její severovýchodní části), nosné byly vyzděny z cihel o tl. 45 cm na betonových základech, taktéž vnitřní zdivo zděné, bylo provedeno zateplení obvodových stěn a provedena fasáda, dodatečné stropy jsou s rovným podhledem, střecha šikmá sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna plastová, dveře dřevěné běžného provedení do obložek či ocelových zárubní, vnitřní omítky štukové. Elektro 230V, bleskosvod chybí, napojení na veškeré IS (vyjma ZP), topení ústřední s deskovými radiátory s elektrokotlem, ohřev TUV – el. bojler, podlahy PVC, v soc. zařízeních a provozních místnostech keramická dlažba. Dispozice: kanceláře, spojovací chodba, šatna, sociální zařízení pro muže a ženy, technická místnost s kotlem, zádveří.

Skladovací část – jednopodlažní nepodsklepená hala původně z roku 1977, ocelová montovaná konstrukce na betonových základových patkách, střešní konstrukci sedlové střechy tvoří ocelové příhradové vazníky, strop chybí, střešní krytina pozinkovaný vlnitý plech, taktéž klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, bleskosvod chybí, vjezdová vrata plechová, okna ocelová zdvojená, betonová podlaha – zámková dlažba, rozvod elektro a stlačeného vzduchu. Hala byla dodatečně zateplena (vnitřní stěny plech, tepelná izolace, vnější stěna vlnitý plech), střešní konstrukce též zateplena, tyto úpravy byly realizovány v roce 2002 – 2003.

Dílna – spojovací část mezi administrativou a skladovací halou, samostatný vjezd plechovými vraty z východní strany, vnitřní omítky, součástí je i montážní jáma pro motorová vozidla,

vytápěna (deskový radiátor), na jedné straně osazeno umyvadlo s keramickým obkladem, ocelové jednoramenné schodiště umožňuje přístup na půdu administrativní části.

Garáž – samostatně stojící železobetonová prefa stavba s rovnou střechou (mírný sklon), bez oken s vjezdovými vraty, betonová podlaha, plechová krytina, svod a žláby z pozinkovaných plechů.

Stanice PHM – montovaná stanice postavena v roce 2003, skládá se z jednoho výdejního místa zakrytého ocelovým přístřeškem, bencalor – nádrž na 20 000 litrů, součástí je též zpevněná plocha na drobné úkapy.

Zpevněné plochy – odstavné a manipulační plochy jsou převážně asfaltové, část před vstupem do budovy administrativy je z betonových silničních panelů (cca kopírují trasu inženýrských sítí). Opotřebení bylo určeno odborným odhadem

Venkovní úpravy – přípojky inženýrských sítí, kanalizační šachty, sloupky osvětlení, oplocení včetně vrat a vrátek, menší zpevněné plochy (zámková dlažba, betonové plochy),

Trvalé porosty

Popis pozemků:

pozemek ozn. jako stp.č.1004/I- zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 669 m², obdélníkového tvaru, jehož součástí je stavba bez č.p.476, po celé ploše zastavěná stavbou

pozemek označený jako pozemková parcela p.č. 656- ostatní plocha, o výměře 219 m², ve tvaru obdélníka, povrch tvoří zpevněná asfaltová plocha.

pozemek označený jako pozemková parcela p.č. 657 - ostatní plocha, o výměře 173 m², ve tvaru obdélníka, povrch tvoří zpevněná asfaltová plocha.

pozemek označený jako pozemková parcela p.č. 497/12 – ostatní plocha, o výměře 3.592 m², nepravidelného tvaru, povrch tvoří z části asfaltová plocha a silniční panely, dále rostlý terén s travním porostem a trvalými porosty, dále je zastavěná stavbami (garáž, stanice PHM, vrátnice, přístřešky) a nachází se venkovní úpravy.

Pozemky jsou rovinaté, je možné napojit na veškeré inženýrské sítě, dopravně obslužné ze sousední komunikace, součástí oploceného areálu, pozemky jsou územním plánem určeny k zastavění.

7. Základní pojmy a metody ocenění

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

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

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:

1. Cena zjištěná (kombinací nákladového a výnosového ocenění) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.).

2. Výnosový způsob - výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitečnosti.

3. Porovnávací způsob – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

4. Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše zjištěných cen.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

B1. ocenění nákladovým způsobem – (dle cenového předpisu, cena zjištěná)

Metoda určení zjištěné ceny (kombinací nákladového a výnosového ocenění, nákladové ocenění)

Způsob tohoto ocenění je prováděn za použití platného předpisu dle data, ke kterému je nemovitá věc oceňována. Cena je stanovena podle cenového předpisu; v současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P_i
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 pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná poloha	I	-0,02
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,400}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,400}$$

1. pozemek stp.č. 1004/1 jehož součástí je stavba č.p. 476, pozemky p.č. 497/12, 656, 657

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,400$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,400 = \mathbf{0,400}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 400,-	0,400		560,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1004/1	669,00	560,00	374 640,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	497/12	3 592,00	560,00	2 011 520,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	656	219,00	560,00	122 640,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	657	1 763,00	560,00	987 280,-
Stavební pozemky - celkem			6 243,00		3 496 080,-

Ocenění staveb na pozemcích

1.2. Budova čp. 476 - administrativa

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova čp. 476

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	12,5*12,4	=	155,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	155,00 m ²	3,00 m	465,00
Součet	155,00 m²		465,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	465,00 / 155,00	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	155,00 / 1	= 155,00 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba + zastřešení	155*4,5+155*0,53	=	779,65 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba + zastřešení	NP	779,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		779,65 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	ocelový	N	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	běžného provedení	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod SV i TUV	S	100
19. Vnitřní kanalizace	úplné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	vestavěné skříně	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	N	7,30	100	1,54	11,24
5. 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	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20

16. Elektroinstalace	P	5,70	100	0,46	2,62
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	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9887

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9626
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9887
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1170
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 841,60
Plná cena: 779,65 m ³ * 5 841,60 Kč/m ³	=	4 554 403,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 87 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 100 = 13,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 13,0 % / 100)	*	0,870
--	---	-------

Budova čp. 476 - zjištěná cena	=	3 962 330,99 Kč
---------------------------------------	---	------------------------

Rekapitulace nákladových cen:

budova čp. 476	=	3 962 330,99 Kč
----------------	---	-----------------

Nákladové ceny - celkem	=	3 962 330,99 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 ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
kanceláře	74,20	1 320,-	8 162,-	97 944,-

provozní místnosti	49,20	1 080,-	4 428,-	53 136,-
Výnosy celkem				151 080,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 151 080,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	3 496 080,- Kč
- výměra stavebního pozemku:	6 243,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	155,00 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	86 800,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 4 340,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

151 080,00 * 40 % - 60 432,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 86 308,- Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 327 815,40 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 962 330,99 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 327 815,40 Kč

Rozdíl R = 2 634 515,59 Kč

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

CV + 0.20 R = 1 854 718,52 Kč

Budova čp. 476 - administrativa - zjištěná cena = 1 854 718,52 Kč

1.3. Hala - plechová - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Hala - plechová

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	12,4*36,3	=	450,12

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
---------	------------------	---------------	--------

přízemí	450,12 m ²	5,40 m	2 430,65
Součet	450,12 m²		2 430,65

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,430,65 / 450,12 = 5,40 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $450,12 / 1 = 450,12 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavby	$450,1 \cdot 4,5 + 450,1 \cdot (5,56 - 4,5) / 2$	=	2 264,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavby	NP	2 264,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 264,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	plechová zateplená	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	kovový	S	100
5. Krytiny střeš	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr, omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr, omítka	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plechové	S	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	kovová bez přerušení tep. mostu	S	100
14. Povrchy podlah	beton	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třířizová	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 K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	P	4,80	100	0,46	2,21
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					83,75
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8375

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9347
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8185
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8375
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0680
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 209,41
Plná cena: 2 264,00 m ³ * 2 209,41 Kč/m ³	=	5 002 104,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 119 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 39 / 119 = 32,8 %		
Koeficient opotřebení: (1- 32,8 % / 100)	*	0,672

Hala - plechová - zjištěná cena	=	3 361 414,05 Kč
--	---	------------------------

Rekapitulace nákladových cen:

hala - plechová	=	3 361 414,05 Kč
-----------------	---	-----------------

Nákladové ceny - celkem	=	3 361 414,05 Kč
--------------------------------	---	------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Haly pro skladování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
přízemí	426,00	360,-	12 780,-	153 360,-
Výnosy celkem				153 360,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	153 360,- Kč
---	---	--------------

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	3 496 080,- Kč
- výměra stavebního pozemku:	6 243,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	450,00 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	252 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	12 600,- Kč
---	---	-------------

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

153 360,00 * 40 %	-	61 344,- Kč
-------------------	---	-------------

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	79 416,- Kč
--	---	-------------

Míra kapitalizace 6,50 %	/	6,50 %
--------------------------	---	--------

Cena stanovená výnosovým způsobem	=	1 221 784,60 Kč
--	---	------------------------

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	3 361 414,05 Kč
-----------------------------	------	-----------------

Ocenění výnosovým způsobem	CV =	1 221 784,60 Kč
----------------------------	------	-----------------

Rozdíl	R =	2 139 629,45 Kč
--------	-----	-----------------

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

CV + 0.20 R	=	1 649 710,49 Kč
-------------	---	-----------------

Hala - plechová - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena	=	1 649 710,49 Kč
---	---	------------------------

1.4. Dílna

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Dílna

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	76,00 m ²	5,40 m	410,40
Součet	76,00 m ²		410,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	410,40 / 76,00	= 5,40 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	76,00 / 1	= 76,00 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	$76 \cdot 4,5 + 76 \cdot (5,6 - 4,5) / 2$	=	383,80 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	383,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		383,80 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné, zateplené plechové	S	25
2. Svislé konstrukce	chybí	C	75
3. Stropy	chybí	S	100
4. Krov, střecha	ocelový	S	100
5. Krytiny střeš	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	běžné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky, nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	kovové	S	100

11. Dveře	plechové	S	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	chybí	S	100
14. Povrchy podlah	potěr	P	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	úplné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	25	1,00	6,45
2. Svislé konstrukce	C	25,80	75	0,00	0,00
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	S	1,20	100	1,00	1,20
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100	1,00	1,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,80	100	1,00	5,80
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,98
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7898

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0068
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6889
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7898
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 968,94
Plná cena: 383,80 m ³ * 2 968,94 Kč/m ³	=	1 139 479,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 39 / 100 = 39,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 39,0 % / 100)	*	0,610
--	---	-------

Dílna - zjištěná cena	=	695 082,29 Kč
------------------------------	---	----------------------

Rekapitulace nákladových cen:

dílna	=	695 082,29 Kč
-------	---	---------------

Nákladové ceny - celkem	=	695 082,29 Kč
--------------------------------	---	----------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro výrobu

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
přízemí	64,40	600,-	3 220,-	38 640,-
Výnosy celkem				38 640,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	38 640,- Kč
---	---	-------------

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 3 496 080,- Kč

- výměra stavebního pozemku: 6 243,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 76,00 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 42 560,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	2 128,- Kč
---	---	------------

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

38 640,00 * 40 %	-	15 456,- Kč
------------------	---	-------------

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	21 056,- Kč
Míra kapitalizace 7,50 %	/	7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **280 746,70 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	695 082,29 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	280 746,70 Kč
Rozdíl	R	=	414 335,59 Kč

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

CV + 0.10 R	=	322 180,26 Kč
-------------	---	---------------

Dílna - zjištěná cena = **322 180,26 Kč**

1.5. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
přízemí	6*3	=	18,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
přízemí	18,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	18*2,3	=	41,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	41,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		41,40 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základová deska	P	100
2. Obvodové stěny	železobeton	S	100
3. Stropy	železobeton	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					92,55
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9255

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9255
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0880
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 922,82
Plná cena: 41,40 m ³ * 2 922,82 Kč/m ³	=	121 004,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 80 = 18,8 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 18,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,812
=	98 255,86 Kč
*	0,400
=	39 302,34 Kč

Garáž - zjištěná cena

= **39 302,34 Kč**

1.6. Objekt PHM

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Objekt PHM - základní cena:

= 1 100 000,- Kč

Koeficient změn cen staveb K_i:

* 1,000

Objekt PHM - upravená cena

= **1 100 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 13 / 30 = 43,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 43,3 \% / 100)$

* 0,567

Objekt PHM - zjištěná cena

= **623 700,- Kč**

1.7. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Stanovená cena staveb: 4 352 067,- Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:

4 352 067,-

3,50 % z ceny staveb

* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 152 322,35 Kč

1.8. Zpevněné plochy - asfalt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.3. Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:

2 100,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 220,-

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

* 1,1000

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

* 2,2420

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **542,56**

Plná cena: $2\,100,00\text{ m}^2 * 542,56\text{ Kč/m}^2 = 1\,139\,376,-\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 15 / 60 = 25,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0\% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,750
=	854 532,- Kč
*	0,400
=	341 812,80 Kč

Zpevněné plochy - asfalt - zjištěná cena = **341 812,80 Kč**

1.9. Zpevněné plochy - panely

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:

$$22*(3*6) = 396,00\text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 1 180,-

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

* 1,1000

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

* 2,2420

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **2 910,12**

Plná cena: $396,00\text{ m}^2 * 2\,910,12\text{ Kč/m}^2$

= **1 152 407,52 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 25 / 50 = 50,0\%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	576 203,76 Kč
*	0,400
=	230 481,50 Kč

Zpevněné plochy - panely - zjištěná cena = **230 481,50 Kč**

Cena staveb celkem = **5 214 228,26 Kč**

Ocenění porostů na pozemcích

1.10. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedm.]	Cena [Kč]
broskvoň	10	2 Ks	1 418,-		1 418,-	2 836,-
Součet:					=	2 836,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	2 836,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedm.]	Cena [Kč]
bříza		20 roků	6,00 ks	
Listnaté stromy I	10 080,-		10 080,-	60 480,-
		15 roků	14,80 m	
Živé ploty z jehl. dřevin (tis, jedlovec)	4 640,-		4 640,-	68 672,-
		10 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy I	3 010,-		3 010,-	3 010,-
Součet:			132 162,-	
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny			=	65 420,19 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena = **68 256,19 Kč**

Cena porostů celkem = **68 256,19 Kč**

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

1.2. Budova čp. 476 - administrativa	1 854 718,52 Kč
1.3. Hala - plechová - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	1 649 710,49 Kč
1.4. Dílna	322 180,26 Kč
1.5. Garáž	39 302,34 Kč
1.6. Objekt PHM	623 700,- Kč
1.7. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	152 322,35 Kč
1.8. Zpevněné plochy - asfalt	341 812,80 Kč
1.9. Zpevněné plochy - panely	230 481,50 Kč
1.10. Trvalé porosty	68 256,19 Kč
Stavby, porosty na pozemku - celkem	5 282 484,45 Kč
Pozemky - celkem	+ 3 496 080,- Kč

Pozemek stp.č. 1004/1 jehož součástí je stavba č.p. 476, pozemky p.č. 497/12, 656, 657 - zjištěná cena = **8 778 564,45 Kč**

C. REKAPITULACE

1. pozemek stp.č. 1004/1 jehož součástí je stavba č.p. 476, pozemky p.č. 497/12, 656, 657 8 778 564,40 Kč

1.1. Oceňované pozemky	3 496 080,- Kč
1.2. budova čp. 476 - administrativa	1 854 718,50 Kč
1.3. hala - plechová - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	1 649 710,50 Kč
1.4. dílna	322 180,30 Kč
1.5. garáž	39 302,30 Kč
1.6. objekt PHM	623 700,- Kč
1.7. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	152 322,40 Kč
1.8. zpevněné plochy - asfalt	341 812,80 Kč
1.9. zpevněné plochy - panely	230 481,50 Kč
1.10. trvalé porosty	68 256,20 Kč
	= 8 778 564,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 8 778 564,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 8 778 560,- Kč

B1. ocenění dle cenového předpisu	8 778 560,- Kč
--	-----------------------

B2. ocenění výnosovým způsobem

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitečnosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu. Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Úroková míra kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2016 do 31.12.2016 v rozpětí 6.0 - 14.0%.

Výnosy :

Nemovitosti ke dni ocenění nebyly pronajaty, ve výpočtu výnosu byl nájem za pronajímatelné plochy simulován jako obvyklé nájemné v daném místě a čase. Dle sdělení vlastníka byla dříve byla dlouhodobě pronajata skladová část – plechová hala za roční nájemné 120.000,- Kč (byla uzavřena nájemní smlouva). Tato skutečnost byla zohledněna při stanovení „simulovaného nájemného“. Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Náklady :

V nákladové části (viz tabulka) je započítáno pojištění souboru nemovitého majetku (dle odhadu), daň z nemovitých věcí (odborný odhad). Náklady na opravu a údržbu byly určeny odhadem, ostatní náklady nejsou vykazovány (odborný odhad) . Výše kapitalizační míry odpovídá použité metodice a riziku.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čistý výnos", bez úhrad za plnění a služby spojené s provozem tj. např. za: teplo a teplou vodu, vodné a stočné, elektrickou energii, případné další služby sjednané individuálně, a pod.

Náklady a výnosy:

nákladová položka	celkové roční náklady Kč	odhad či skutečné	měsíční náklady	náklady celkem/měsíc
daň z nemovitostí	8 000 Kč	odhad	667	667
pojištění majetku	10 000 Kč	odhad	833	833
běžná údržba, oprava	20 000 Kč	odhad	1 667	1 667
ostatní (jinde nezařazené)	0 Kč		0	0
<i>c e l k e m</i>	38 000 Kč			3 167

SIMULOVANÉ nájemné	umístění (1.NP,...)	využití (plochy)	nájemné m2/měsíc	plocha v m2	nájemné celkem/měsíc
<u>sklad - hala</u>	1. NP	skladování	33 Kč	426	14 058
<u>dílna</u>	1. NP	autoservis	50 Kč	64,4	3 220
<u>admin budova</u>	1. NP	kancelář	110 Kč	39,1	8 162
	1. NP	kancelář	110 Kč	24,1	
	1. NP	kancelář	110 Kč	11	
				74,2	
	1. NP	tech místnost	90 Kč	3,1	-
	1. NP	šatna	90 Kč	11,9	
	1. NP	soc. zařízení	90 Kč	3,9	
	1. NP	soc. zařízení M	90 Kč	3,5	
	1: NP	soc. zařízení Ž	90 Kč	3,6	
	1: NP	chodba	90 Kč	12,7	
	1.NP	místnost	90 Kč	5,4	
	1.NP	zádveří	90 Kč	5,1	
				49,2	
					4 428
- <u>pozemky</u> pozemekp.č. 497/2, 656,657		manipulace	20 Kč	1450	29 000
<i>c e l k e m</i>					58 868

výnosy celkem měsíčně	58 868
výnosy celkem roční	706 416
pronajímatelnost (90%)	635 774
náklady celkem ročně	38 000
č i s t ý v ý n o s	597 774

—

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)} = \frac{597\,774 * 100}{7 \ \%} = \mathbf{8.539.634,-Kč}$$

B2. ocenění výnosovým způsobem	8 540 000,- Kč
---	-----------------------

B3. ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku, atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

porovnání byly použity mimo jiné následující objekty:

**1.) Prodej obchodního prostoru 230 m²Salavcova, Pardubice - Rosice
7.200.000 Kč (31 304 Kč za m²)**



Prodej dvoupodlažní administrativní budovy s částečným podsklepením, vlastním parkovištěm a okrasnou zahradou s retenční nádrží a zavlažováním v průmyslové části místní části Pardubic - Rosice o CP 1649 m². Objekt je po celkové zdařilé rekonstrukci. Dispozice: v přízemí se nachází vstupní prostor, chodba, čtyři kanceláře, kuchyňský kout se spotřebiči, sprchový kout, sociální zařízení, technická a úklidová místnost. V horním podlaží je využitelný podkrovní prostor s krbovými kamny, vyvedeným ústředním topením a vodou. Dům je částečně klimatizován. Veškeré služby jsou v dosahu 4 km, blízká vzdálenost hlavních komunikací. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

- ID zakázky: 548090
- Zdroj :Sreality
- Nabízeno : M & M reality holding, Praha - Nové Město

Porovnání : srovnatelná poloha a technický stav, menší zastavěná plocha a plocha pozemků, nejsou skladové a výrobní prostory ,

Cena po korekci prodeje (10%) : **6.480.000,- Kč**

**2.) Prodej administrativně výrobního areálu – 3.726m², Chrudim – Májov
7.400.000 Kč**



Prodej samostatné administrativní budovy - jednopodlažní zděná stavba s plochou střechou, zast. plocha 193m², dále skladovací a výrobní prostory – haly. Hala s mostovým jeřábem , jednopodlažní se šikmou střechou, vjezdová vrata, zateplená s lokálním vytápěním, zast. plocha 814.m². Celý areál je uzavřený oploceny umístěný v průmyslové části okrajové města, přístup a příjezd po asfaltové cestě, u administrativní budovy předpoklad rekonstrukce. Administrativní budova – 2 x kancelář, šatny zaměstnanců, sociální zařízení – sprchy a WC, kuchyňský kout a chodba. Nemovitosti napojené na veškeré IS, v okolí žádná občanská vybavenost.

- Zdroj : vlastní databanka

Porovnání : horší poloha (okresní město okraj,)horší technický stav, menší celková plocha pozemků, větší skladové a výrobní prostory ,

Cena po korekci prodeje (0%) : **7.400.000,- Kč**

3.) Prodej administrativně výrobního areálu – 4.450m², Přelouč 4.500.000 Kč



Prodej souboru staveb administrativní budovy, výrobní budovy a skladovací haly. Provozně propojené stavby na pozemku jiného vlastníka. Nemovitosti po celkové rekonstrukci, v administrativní části (zastavěná plocha 100m²) – kanceláře, kuchyňka s jídelnou, šatny, sociální zařízení, výrobní část – víceúčelové dílna (zastavěná plocha 188m² - vytápěná budova), skladovací haly též po rekonstrukci (zastavěná plocha 1.279 m²). Nemovité věci napojené na veškeré IS, uzavřený areál, přístup po zpevněné komunikaci, pozemek ve funkčním celku z velké části asfaltová plocha. K narovnání vlastnických vztahů – prodej staveb bez pozemků, pozemky v ceně 4.158.500,- Kč.

- Zdroj : vlastní databanka

Porovnání : horší poloha (město Přelouč, lepší až srovnatelný technický stav, menší celková plocha pozemků, větší skladové a výrobní prostory ,

Cena po korekci prodeje (0%) : **8.658.500,- Kč**

4.) Prodej skladového prostoru 971 m² Ohrazenická, Staré Hradiště 9 990 000 Kč



Jedná se o průmyslový areál, sestávající z výrobního a administrativního objektu, třech prefabrikovaných garáží, venkovních úprav, pozemků a příslušenství. Hlavní hala je přízemní, nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím. Je zděná. Střecha je sedlová a pultová, krytina je z živých pásů a z části z profilovaných plechů. Podlahy jsou z cementového potěru, litého broušeného cementu, PVC a dlažeb. Vytápění je ústřední, s dálkovým tepelným zdrojem. Teplá voda je z boileru. Objekt, původně součást areálu STS, byl využíván ke kovovýrobě. Objekt je starý cca 40 let v dobrém stavu. Je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci, plyn (bez rozvodů), dálkové topení. Areál je oplocen plotem z pletiva. Plochy v areálu jsou většinou zpevněné, asfalt, betonové panely. V areálu se dále nachází stožáry veřejného osvětlení. Mimo areál se nachází parkoviště s asfaltovou plochou, určené pro návštěvníky.

- ID zakázky: 205554012
- Zdroj :Sreality
- Nabízeno : Listreali, s.r.o., Nábřeží 754/9, 77900 Olomouc

Porovnání : srovnatelná poloha a technický stav, menší zastavěná plocha a plocha pozemků, nejsou skladové a výrobní prostory ,

Cena po korekci prodeje (10%) : **8.991.000,- Kč**

5.) Prodej skladového prostoru 941 m²Hrobice, okres Pardubice 7 500 000 Kč



Nabízíme k prodeji 6 skladových prostor a pozemek v obci Hrobice, vzdálené 14 km od Pardubic i Hradce Králové. Celkem se jedná o 6 skladů o velikostech 350 m², 272 m², 108 m², 55 m², 32 m², 124 m² - celková podlahová plocha 941 m². Plocha pozemku před prostory činí cca 5601 m². Areál je vhodný např. pro autoservis pro osobní a nákladní automobily s možností záchytného parkoviště na svém pozemku. Ke skladům je možné využívat ještě 4 kanceláře. Více info u makléře. Doporučujeme prohlídku.

- ID zakázky: 549894
- Zdroj :Sreality
- Nabízeno : M & M reality holding, Praha - Nové Město

Porovnání : srovnatelná poloha, horší technický stav, srovnatelná zastavěná plocha a plocha pozemků, pouze skladové prostory ,

Cena po korekci prodeje (10%) : **6.750.000,- Kč**

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé rozdíly mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží ocenit, a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **vyšší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek)

- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **nižší** cenu než nemovité věci

porovnáváné (než vzorek)

V případě výše uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je při zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny. Koeficient redukce ceny 0,90.

Vyhodnocení srovnávací metody:

Rozpětí redukováných cen:

6.480.000 až 8.991.800,- Kč

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí byly vybrány výše uvedené srovnávací nemovité věci. Tyto srovnávací nemovité věci jsou s oceňovanými nemovitými věcmi poměrně dobře srovnatelné. Výsledná porovnávací hodnota je stanovena především s ohledem na dobrý stavebně-technický stav a velikost pozemků k vrchní hranici redukováných cen ve výši **8.800.000,- Kč**.

B3. ocenění porovnávacím způsobem (cena obvyklá)

8 800 000,- Kč

B4. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Znaleckým posudkem byly standardními metodami stanoveny jednotlivé hodnoty nemovitých věcí tj. nákladová cena, výnosová cena a srovnávací hodnota a navržena obvyklá cena předmětných nemovitých věcí. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno provést analýzu trhu a tržních podmínek rozsahu možných informací. Pro konkrétní nemovité věci byl následující rozbor:

Faktory pozitivně ovlivňující cenu:

- uzavřený areál oplocený
- územním plánem určené k zastavění
- možnost napojení na veškeré IS
- dobrá dopravní obslužnost

Faktory negativně ovlivňující cenu:

- poloha – okraj obce
- menší poptávka po obdobných nemovitostech

Stavebně právní stav

Ke stavebnímu stavu oceňované nemovité věci nebyla objednatelem předložena žádná stavebně technická dokumentace, znalci nebylapředloženy ani žádná stavebně právní dokumentace (kolaudace,). Ke všem omezením vlastnického práva (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zást. právo rozhodnutí správního orgánu, apod.), nebylo ve stanovení obvyklé ceny přihlíženo. Tato skutečnost nebyla ani zohledněna v závěrečném odhadu obvyklé ceny.

Z uvedené rekapitulace je patrné:

Tržní hodnotu obecně nejlépe vystihuje hodnota stanovená porovnávací metodou, shrnující zkušenosti s obvyklou obchodovatelností obdobného majetku v regionu a výnosová hodnota. V daném případě bylo provedeno nepřímé porovnání a to ve výši.

<i>cena zjištěná (dle cenového předpisu)</i>	8.778.560,-Kč
<i>cena výnosová</i>	8.540.000,-Kč
<i>cena porovnávacím (srovnávacím) způsobem</i>	8.800.000,-Kč

Z uvedené rekapitulace je patrné:

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Po porovnání jednotlivých hodnot, zvážení všech aspektů, pozitivních a negativních faktorů a převážně s ohledem na polohu nemovitostí a technický stav, byla navržena obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství ve výši:

8.700.000,- Kč

C. Odborný odhad - cena obvyklá

- pozemku ozn. jako stp.č.1004/1, jehož součástí je stavba č.p. 476,
- pozemku ozn. jako stp.č.1004/1,
- pozemku označeném jako pozemková parcela p.č. 656,
- pozemku označeném jako pozemková parcela p.č. 657,
- pozemku označeném jako pozemková parcela p.č. 497/12,

vše v katastrálním území Pardubičky a obci Pardubice, nemovité věci zapsány na LV č. 12708

c e n a o b v y k l á **8.700.000,-Kč**

slovy: (osm miliónů sedm set tisíc korun českých)

V Chrudimi 23.11.2016

Ing. František Průša
Víta Nejedlého 632
537 01 Chrudim III.
telefon: 604 635 555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.6.1.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č. j. Spr. 2630/ 99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí

Jsem si vědom důsledků vědomě nepravdivého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 624-49-16 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Informativní výpis z katastru nemovitostí pro LV č. .12708.	4
Informativní snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Zpráva o nebezpečí povodně	1
Fotodokumentace	4