

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11916-1694/2020

**Objednatel znaleckého posudku:** Mgr. Aneta Šlosarová insolvenční správce  
dlužníka Martiny Albrechtové  
Tyršova 118/8, 741 01 Nový Jičín

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení sp. zn. KSUL 79 INS  
27212/2019.

**Adresa předmětu ocenění:** Karlovarská 47, Lubenec, okres Louny

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 28.01.2020

**Zpracováno ke dni:** 28.01.2020

**Zhotovitel:** XP invest, s.r.o., Martin Svoboda  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 26.08.2020

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemků tvořících funkční celek komerčního areálu, a to

- parc. č. st. 241/1 jehož součástí je stavba č.p. 47, jiná stavba,
- parc. č. st. 254/1 jehož součástí je stavba bez čp/č.e., jiná stavba,
- parc. č. st. 310,
- parc. č. 109/1,
- parc. č. 109/37

to vše zapsané na LV 540 pro kat. území Lubenec, obec Lubenec, okres Louny pro účely zjištění reálné tržní hodnoty majetku v rámci insolvenčního řízení sp. zn. KSUL 79 INS 27212/2019.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Nebytový prostor č.  
Adresa předmětu ocenění: Lubenec, okres Louny  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Louny  
Obec: Lubenec  
Ulice: Karlovarská  
Katastrální území: Lubenec  
Počet obyvatel: 1 360  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **829,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 273,00$   
Kč/m<sup>2</sup>

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 28.01.2020.

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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM.

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

##### Vlastnické právo:

Albrechtová Martina, Kamenná 5113, 43004 Chomutov.

##### Nemovitosti:

Pozemky tvořících funkční celek komerčního areálu, a to

- parc. č. st. 241/1 jehož součástí je stavba č.p. 47, jiná stavba,
- parc. č. st. 254/1 jehož součástí je stavba bez čp/č.e., jiná stavba,
- parc. č. st. 310,
- parc. č. 109/1,
- parc. č. 109/37

to vše zapsané na LV 540 pro kat. území Lubenec, obec Lubenec, okres Louny.

#### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

#### **7. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je komerční areál situovaný v centrální části obce Lubenec. Jedná se o oplocený areál sestávající se ze dvou samostatných výrobně skladovacích jednopodlažních objektů smíšené konstrukce. Základy jsou tvořeny betonovými pasy, konstrukční prvky staveb sendvičové s vyzdívkami a vnitřními příčkami. Střecha sedlová, konstrukce střechy dřevěná z příhradových vazníků a prkenným podbitím, střešní krytina plechová, klempířské prvky pozinkované. Dle sdělení vlastníka se původně jednalo o stavby využívané vojskem a vystavěné zhruba v polovině 50. let 20. století.

Areál a stavby jsou přibližně 6 let opuštěné, což se projevuje na stávajícím stavu – budovy jsou otevřené, dochází zde k rozkrádání a ničení instalací a prvků vnitřního vybavení, patrně se zde zdržují bezdomovci, kteří budovy ničí.

Stavba na pozemku parc. č. st. 241/1 je převážně v původním stavu se započatými a nedokončenými úpravami, byla zde opravena betonová podlaha, vyměněna okna za plastová, opravena střecha a krytina, započata vnitřní oprava příček. Stavba je částečně podsklepena malým sklepem, ve kterém se nachází napojení vodovodu, bývalo zde čerpadlo a zásobník – nyní částečně rozkradeno – poškozeno.

Stavba na parc. č. st. 254/1 je po dřívější provedené částečné revitalizaci, byly zde vyvedeny vnější omítky – fasáda není dokončená. Dále byla vyměněna okna za plastová a částečně upravena vnitřní dispozice na kanceláře a zázemí pro zaměstnance – v současné době je stav interiérů spíše ve špatném stavu, vybavení je poničené a vyžaduje celkovou opravu. Prostory skladů jsou v původním stavu. V zadní části stavby je vsazen chladicí box jehož funkčnost nebylo možné ověřit, není zřejmé, zda se zde nachází technologie potřebné k provozu boxu.

Stavby se pro účely ocenění uvažují k rekonstrukci. Areál je celý oplocen pěkným plotem tvořeným betonovými bloky (KB blok – v části jsou instalována dřevěná pole, v přední části je posuvná brána umožňující vjezd na pozemky a branka pro pěší.

Užitná plocha každé ze staveb činí 245 m<sup>2</sup>. Celková užitná plocha činí 490 m<sup>2</sup>.

Areál je napojen na všechny sítě – vodovod, kanalizace, plyn. Na pozemku jsou provedeny terénní úpravy – výkopy, ve kterých se nenachází žádné rozvody sítí – patrně se mělo jednat o plánovanou úpravu místního rozvodu inženýrských sítí – nebylo možné zjistit.

Pozemky jsou rovinnaté, převážně zatravněné, dobře přístupné z místní komunikace, a to pro lehčí nákladní dopravu motorovými vozidly.

#### Silné stránky:

Dobrá situace areálu v centrální části obce, dobrý přístup i pro lehčí nákladní dopravu, kvalitní oplocení areálu, rovinnaté pozemky, napojení na všechny sítě.

#### Slabé stránky:

Areál je delší dobu opuštěný což má vliv na stavebně technický stav budov, které budou vyžadovat rozsáhlejší revitalizaci. Nedokončené opravy a terénní úpravy na pozemku.

Areál je situovaný ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je spíše nízká - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo smluvní, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Albrechtová Martina, zahájení exekuce - Albrechtová Martina), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis stavby</b>	Typ objektu	nebytový objekt – sklady, případně lehká výroba
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	pouze částečně jedna z budov
	Dům byl postaven v roce	cca polovina 50. let 20. stol.
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení vlastníka
	Rozsah rekonstrukce domu	částečně provedené opravy jedné ze staveb, započaté opravy jedné ze staveb – převážně nedokončeno
	Základy	betonové pasy
	Konstrukce	smíšená, sendvičová, vyzdívky
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové, dřevěné obití
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Popis stavu objektu	pro účely ocenění se uvažuje před rekonstrukcí
	Využití staveb	sklady, případně lehká výroba
	Typ oken v nebytovém prostoru	plastová s dvojsklem
	Užitná plocha staveb	celkem - 490 m <sup>2</sup> .
	Elektřina	odpojeno – možnost napojení k distribuční síti
	Vodovod	vodovod
Svod splašek	veřejná kanalizace	
Plynovod	ano	
Řešení vytápění	v části ústřední topení – nekompletní, poničené, chybí radiátory, kotel, v části jsou stavby bez vytápění	
Podlahy	betonové	
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	traviny
	Sklon pozemku	rovinatý

	Oplocení	zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se záhradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.	
<b>Další informace</b>	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo smluvní, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Albrechtová Martina, zahájení exekuce - Albrechtová Martina), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 28.01.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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 je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### D) Ocenění dle platného 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,756$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	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	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - ---	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,473$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,358$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,473$$

## 1. Pozemky

### 1.1. pozemky

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,473$

#### **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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,473 = 0,473$$

**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, funkční celek</b>				

§ 4 odst. 1 273,- 0,473 129,13

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	st. 241/1	353	129,13	45 582,89
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 254/1	358	129,13	46 228,54
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 310	81	129,13	10 459,53
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	109/1	1 611	129,13	208 028,43
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	109/37	532	129,13	68 697,16
Stavební pozemky - celkem			2 935		378 996,55

## 1.2. Budova na parc. č. st. 241/1

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: L. budovy pro průmysl a skladování  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
Vrchní stavba	353	=	353,00
Podzemní podlaží	44,40*3,90	=	173,16

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Vrchní stavba	353,00 m <sup>2</sup>	2,50 m	882,50
Podzemní podlaží	173,16 m <sup>2</sup>	2,00 m	346,32
Součet	526,16 m <sup>2</sup>		1 228,82

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $1\,228,82 / 526,16 = 2,34$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $526,16 / 2 = 263,08$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(353)*(2,50)	=	882,50 m <sup>3</sup>
Podzemní podlaží	(44,40*3,90)*(2,00)	=	346,32 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(353*1,80)/2	=	317,70 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	882,50 m <sup>3</sup>
Podzemní podlaží	PP	346,32 m <sup>3</sup>

Zastřešení  
Obestavěný prostor - celkem:

Z  $\frac{317,70 \text{ m}^3}{1\,546,52 \text{ m}^3}$

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	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					78,83
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7883</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100,00	1,00	8,30	10,52	65	150	43,33	4,5583
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100,00	1,00	21,40	27,15	65	100	65,00	17,6475
3. Stropy	S	11,30	100,00	1,00	11,30	14,33	65	80	81,25	11,6431
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,87	65	80	81,25	6,3944
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,79	5	40	12,50	0,3488

6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,76	5	30	16,67	0,1267
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100,00	1,00	5,80	7,36	65	65	100,00	7,3600
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,06	65	65	100,00	4,0600
10. Schody	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,93	65	80	81,25	3,1931
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,06	65	65	100,00	4,0600
12. Vrata	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,38	65	65	100,00	0,3800
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,60	5	50	10,00	0,6600
14. Povrchy podlah	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,69	5	40	12,50	0,2113
16. Elektroinstalace	S	6,40	100,00	1,00	6,40	8,12	65	65	100,00	8,1200
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,38	5	50	10,00	0,0380
<b>Opotřebení:</b>										<b>68,8 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9451
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1974
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7883
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):	*	2,2170
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 656,54</b>
<b>Plná cena:</b> 1 546,52 m <sup>3</sup> * 4 656,54 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>7 201 432,24 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 68,8 % /100)	*	0,312
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>2 246 846,86 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,473
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 062 758,56 Kč</b>
<b>Budova na parc. č. st. 241/1 - zjištěná cena</b>	=	<b>1 062 758,56 Kč</b>

### 1.3. Budova na parc. č. st. 254/1

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Vrchní stavba	358,00 m <sup>2</sup>	2,50 m	895,00
Součet	<b>358,00 m<sup>2</sup></b>		<b>895,00</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	895,00 / 358,00	= 2,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	358,00 / 1	= 358,00 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(358)*(2,50)	=	895,00 m <sup>3</sup>

Zastřešení (358\*1,80)/2 = 322,20 m<sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	895,00 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	322,20 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 217,20 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
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	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	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	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	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					89,13
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8913</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP	Část	K	UP	PP	St. Živ.	Opot.	Opot. z
----------------------	----	------	---	----	----	----------	-------	---------

		[%]	[%]		[%]	[%]			části	celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100,00	1,00	8,30	9,31	65	150	43,33	4,0340
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100,00	1,00	21,40	24,01	65	115	56,52	13,5705
3. Stropy	S	11,30	100,00	1,00	11,30	12,68	65	115	56,52	7,1667
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,96	65	115	56,52	3,9338
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,47	5	40	12,50	0,3088
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,67	5	30	16,67	0,1117
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,51	10	10	100,00	6,5100
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,59	10	10	100,00	3,5900
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,90	10	10	100,00	0,9000
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,59	10	10	100,00	3,5900
12. Vrata	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,34	10	30	33,33	0,1133
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,83	10	50	20,00	1,1660
14. Povrchy podlah	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,49	10	10	100,00	1,4900
15. Vytápění	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,26	10	10	100,00	4,2600
16. Elektroinstalace	S	6,40	100,00	1,00	6,40	7,18	10	10	100,00	7,1800
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,34	10	40	25,00	0,0850
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,47	10	60	16,67	0,4117
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,24	10	60	16,67	0,3734
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,91	10	10	100,00	1,9100
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,25	10	10	100,00	3,2500
<b>Opotřebení:</b>									<b>64,0 %</b>	

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9384
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1400
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8913
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):	*	2,2170
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 977,05</b>
<b>Plná cena:</b> 1 217,20 m <sup>3</sup> * 4 977,05 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>6 058 065,26 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 64,0 % /100)	*	0,360
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>2 180 903,49 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,473
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 031 567,35 Kč</b>
<b>Budova na parc. č. st. 254/1 - zjištěná cena</b>	=	<b>1 031 567,35 Kč</b>

### 1.4. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.5. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	394,00 m <sup>2</sup> pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	780,-
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):	*	2,1700
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<u>1 523,34</u>
<b>Plná cena:</b> 394,00 m <sup>2</sup> * 1 523,34 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>600 195,96 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

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

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

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,800
=	<u>480 156,77 Kč</u>
*	0,473
=	<u>227 114,15 Kč</u>

**Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek - zjištěná cena** = 227 114,15 Kč

### 1.5. Vrata ocelová s dřevěnou výplní

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

1,00 ks

#### Ocenění

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

= 3 600,-

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):

\* 2,1700

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 7 030,80

**Plná cena:** 1,00 ks \* 7 030,80 Kč/ks

= **7 030,80 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 10 / 30 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,667
=	<u>4 689,54 Kč</u>
*	0,473
=	<u>2 218,15 Kč</u>

**Vrata ocelová s dřevěnou výplní - zjištěná cena** = 2 218,15 Kč

### 1.6. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.3.1. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1252  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 500,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<u>2 929,50</u>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 2 929,50 Kč/ks	=	<b>2 929,50 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

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

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

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,750
=	<u>2 197,13 Kč</u>
*	0,473
=	<u>1 039,24 Kč</u>

**Vrátko ocelové s dřevěnou výplní - zjištěná cena**

= **1 039,24 Kč**

## 1.7. Přípojka vody

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 30,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>748,17</u>
<b>Plná cena:</b> 30,00 m * 748,17 Kč/m	=	<b>22 445,10 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 75,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

*	0,250
=	<u>5 611,28 Kč</u>
*	0,473



Cena stavby CS = 2 654,14 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena = 2 654,14 Kč

### 1.8. Přípojka kanalizace

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 30,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 565,79
Plná cena: 30,00 m * 2 565,79 Kč/m	=	76 973,70 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 80 = 37,5 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 37,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby $CS_N$	*	0,625
Koeficient pp	=	48 108,56 Kč
Cena stavby CS	*	0,473
	=	22 755,35 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena = 22 755,35 Kč

### 1.9. Plynová přípojka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221  
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 15,00 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):	*	2,4330
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	667,86
Plná cena: 15,00 m * 667,86 Kč/m	=	10 017,90 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

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

	*	0,800
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>8 014,32 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,473
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>3 790,77 Kč</b>

**Plynová přípojka - zjištěná cena** = **3 790,77 Kč**

### 1.10. Pilíř zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.3.2 Pilíř zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,32 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	4 100,-
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):	*	2,4330
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>8 977,77</b>
<b>Plná cena:</b> 1,32 m <sup>3</sup> * 8 977,77 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>11 850,66 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

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

	*	0,800
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>9 480,53 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,473
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>4 484,29 Kč</b>

**Pilíř zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel - zjištěná cena** = **4 484,29 Kč**

#### Pozemky - rekapitulace

**1.1. Pozemky:** **378 996,55 Kč**

##### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Budova na parc. č. st. 241/1	1 062 758,56 Kč
1.3. Budova na parc. č. st. 254/1	1 031 567,35 Kč
1.4. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových pater	227 114,15 Kč
1.5. Vrata ocelová s dřevěnou výplní	2 218,15 Kč
1.6. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní	1 039,24 Kč
1.7. Přípojka vody	2 654,14 Kč

1.8. Přípojka kanalizace	22 755,35 Kč
1.9. Plynová přípojka	3 790,77 Kč
1.10. Pilíř zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel	4 484,29 Kč
<b>Stavby na pozemku - celkem</b>	<b>+ 2 358 382,- Kč</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 2 737 378,55 Kč**

### **Rekapitulace dle cenového předpisu**

1. Pozemky	2 737 378,60 Kč
1.1. Oceňované pozemky	378 996,55 Kč
1.2. Budova na parc. č. st. 241/1	1 062 758,60 Kč
1.3. Budova na parc. č. st. 254/1	1 031 567,40 Kč
1.4. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek	227 114,20 Kč
1.5. Vrata ocelová s dřevěnou výplní	2 218,20 Kč
1.6. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní	1 039,20 Kč
1.7. Přípojka vody	2 654,10 Kč
1.8. Přípojka kanalizace	22 755,30 Kč
1.9. Plynová přípojka	3 790,80 Kč
1.10. Pilíř zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel	4 484,30 Kč
	<hr/>
	<b>= 2 737 378,60 Kč</b>

**Výsledná cena - celkem: 2 737 378,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 737 380,- Kč**

## II) Ocenění tržním porovnáním

### Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými 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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Nebytový prostor č.

Nebytový prostor / kancelář obec Lubenec						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - velikost pozemku	K4 - stav	K5 - konstrukce	K6 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Lubenec, okres Louny	490 m <sup>2</sup>	2935 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukcí	Smišená	Hodnocen typ stavby, vybavení, vnitřní součásti, možnosti využití, silné a slabé stránky objektu
1	Žatecká, Jesenice, okres Rakovník	320 m <sup>2</sup>	2088 m <sup>2</sup>	Dobry	Cihlová	Celkové hodnoceno jako lepší s ohledem na typ staveb, možnosti využití a další posuzované vlastnosti
2	Oráčov, okres Rakovník	627 m <sup>2</sup>	2018 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Smišená	Celkové hodnoceno jako lepší s ohledem na typ staveb, možnosti využití a další posuzované vlastnosti
3	Komenského náměstí, Černčice, okres Louny	356 m <sup>2</sup>	870 m <sup>2</sup>	Dobry	Smišená	Celkové hodnoceno jako lepší s ohledem na typ staveb, možnosti využití a další posuzované vlastnosti
4	U Nemocnice, Ostrov, okres Karlovy Vary	365 m <sup>2</sup>	1207 m <sup>2</sup>	Dobry	Cihlová	Celkové hodnoceno jako lepší s ohledem na typ staveb, možnosti využití a další posuzované vlastnosti

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce pramenu ceny	Cena po redukcí	K1 poloha	K2 velikost	K3 velikost pozemku	K4 stav	K5 konstrukce	K6 další vlastnosti	K7 úvaha odhadce	IO	cena oceň. objektu Kč	cena oceň. objektu po redukcí (Kč/IO)
1	2 500 000,00	0,70	1 750 000,00	1,00	0,83	0,80	1,15	1,05	1,05	1,00	0,84	1 750 000,00	2 078 708,21
2	5 490 000,00	0,70	3 843 000,00	1,00	1,14	0,80	1,15	1,05	1,05	1,00	1,16	3 843 000,00	3 323 526,21
3	2 000 000,00	Nepoužit	2 000 000,00	1,00	0,87	0,70	1,15	1,05	1,07	1,00	0,79	2 000 000,00	2 541 802,40
4	4 400 000,00	0,70	3 080 000,00	1,00	0,88	0,83	1,00	1,05	1,05	1,00	0,81	3 080 000,00	3 824 823,10

<b>Celkem průměr</b>	<b>2 942 214,98</b>
Výběrová směrodatná odchylka	781 103,82
Minimum	2 078 708,21
Maximum	3 824 823,10
<b>Pravděpodobná spodní hranice (-s)</b>	<b>2 161 111,16</b>
<b>Pravděpodobná horní hranice (+s)</b>	<b>3 723 318,80</b>

K1 - koeficient za polohu objektu
K2 - koeficient za velikost objektu
K3 - koeficient za velikost pozemku
K4 - koeficient za celkový stav objektu
K5 - koeficient za konstrukci objektu
K6 - koeficient za další zjištěné vlastnosti
K7 - koeficient dle odborné úvahy odhadce
Koeficient redukce pramenu ceny - u inzerovaných nemovitostí přiměřeně redukováno
IO - index odlišnosti (součin koeficientů odlišnosti K1 - K7)

Komentář k nemovitosti č. 4: Upravena užitná plocha dle odhadované skutečnosti - nepřesně uvedené informace v inzerci.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### **Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

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

**= 2.942,214,98 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**2.942.000 Kč**

## C. REKAPITULACE:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

2.737.380,-- Kč

II) Ocenění dle srovnávací metody

2.942.000,-- Kč

## ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

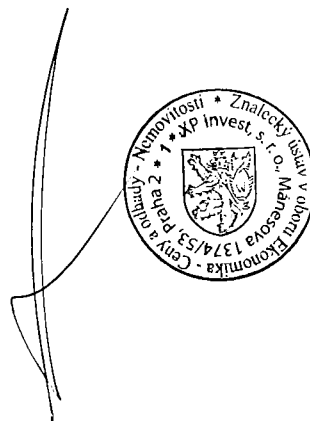
2.940.000 Kč

Slovy: dvamilionydevětsetčtyřicettisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.08.2020

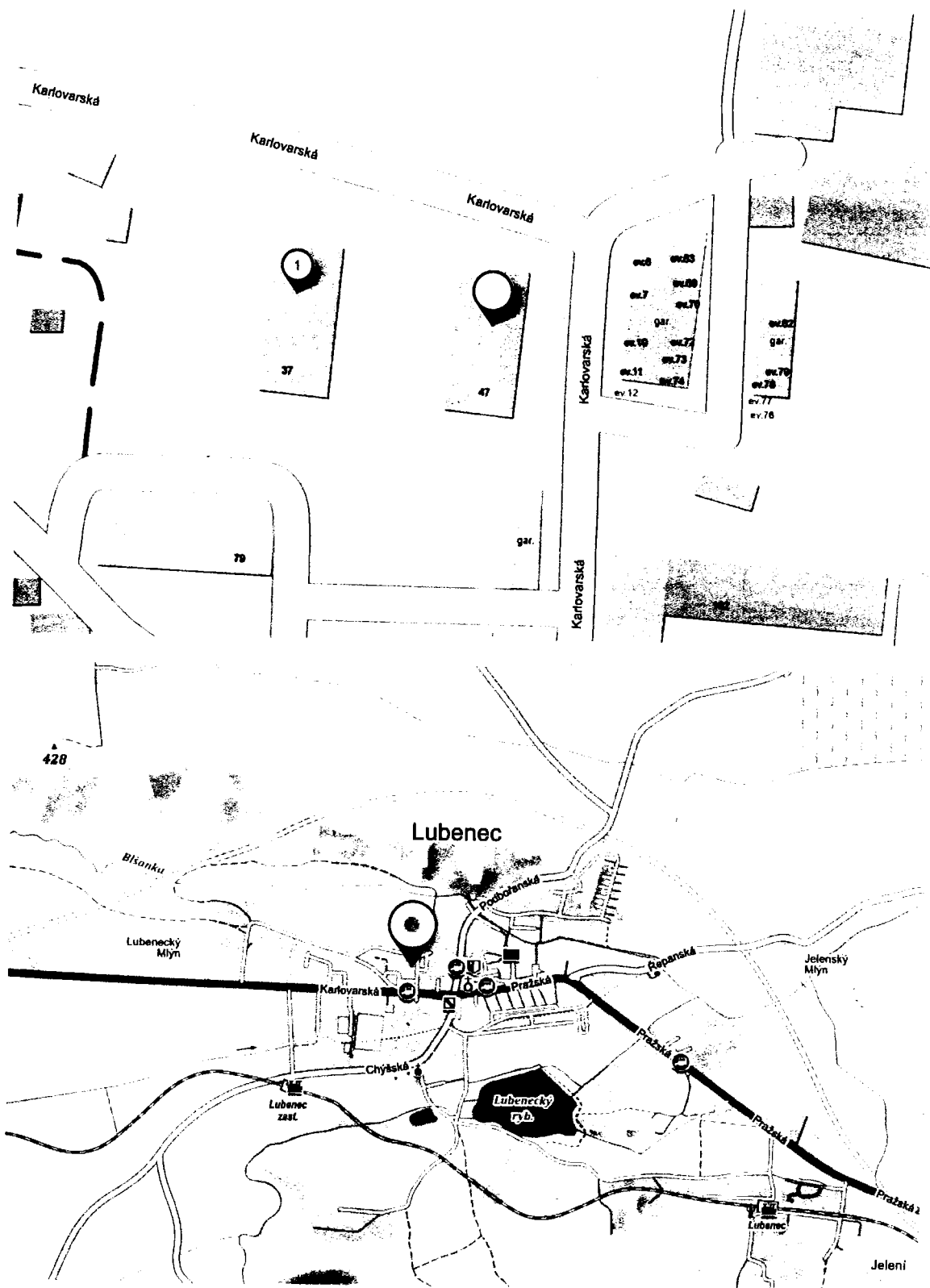


## D. Znalecká doložka

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 11916-1694/2020 znaleckého deníku.

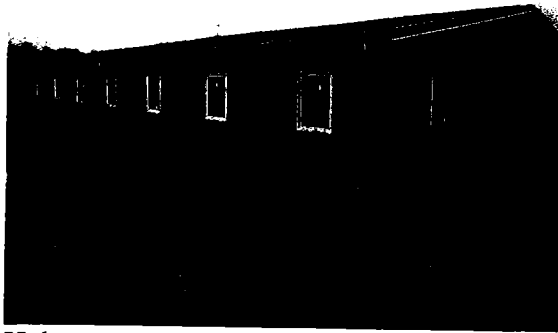


# Situace nemovitostí v mapě

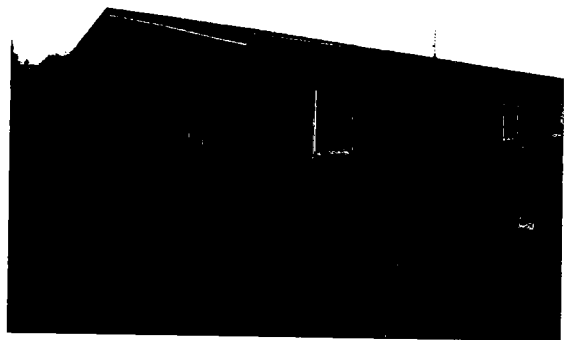




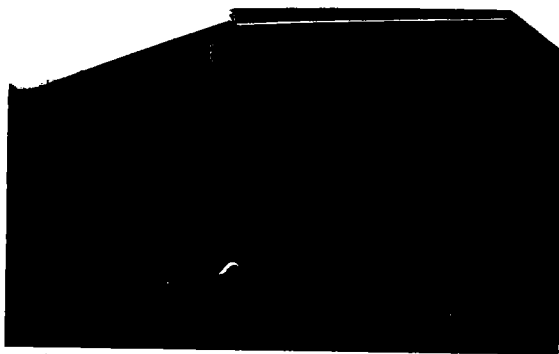
**Pořízená fotodokumentace**



Hala na parc. č. 241/1



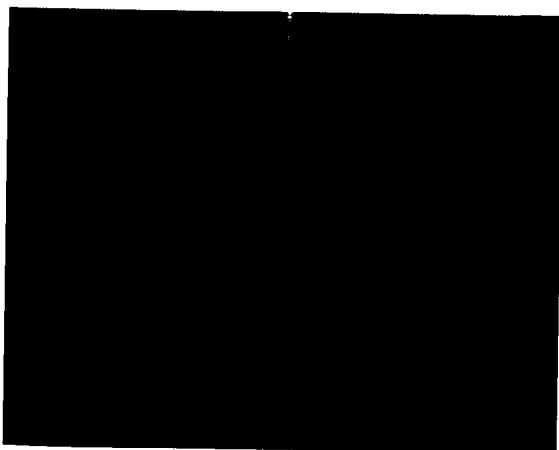
Hala na parc. č. 241/1



Hala na parc. č. 254/1



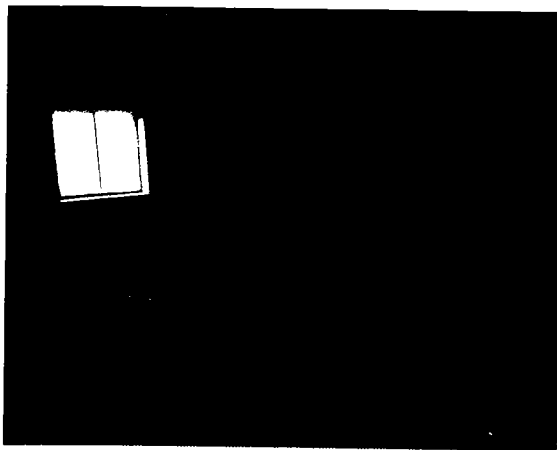
Hala na parc. č. 254/1



Poničené interiéry - hala na parc. č. 254/1



Poničené interiéry - hala na parc. č. 254/1



Poničené interiéry - hala na parc. č. 254/1



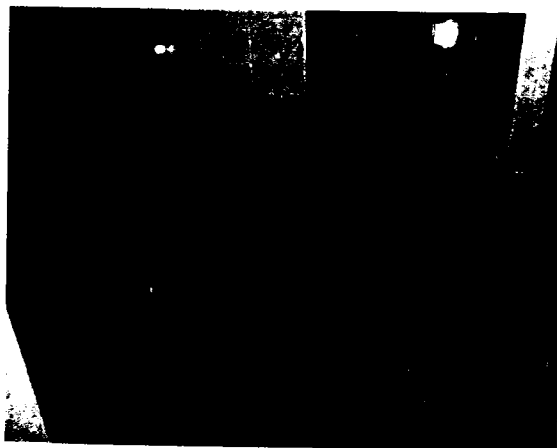
Poničené interiéry - hala na parc. č. 254/1



Poničené interiéry - hala na parc. č. 254/1



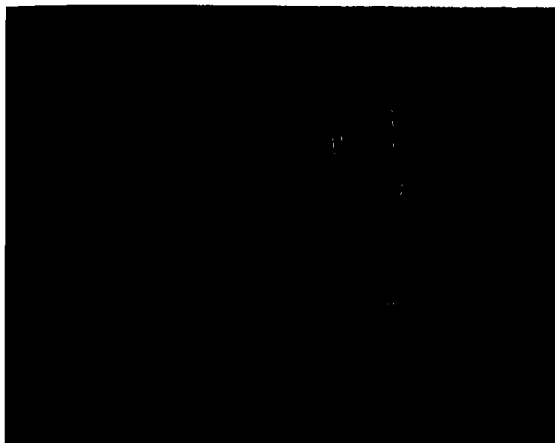
Poničené interiéry - hala na parc. č. 254/1



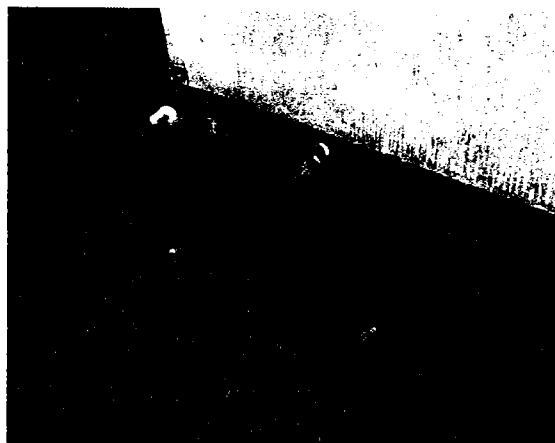
Poničené interiéry - hala na parc. č. 254/1



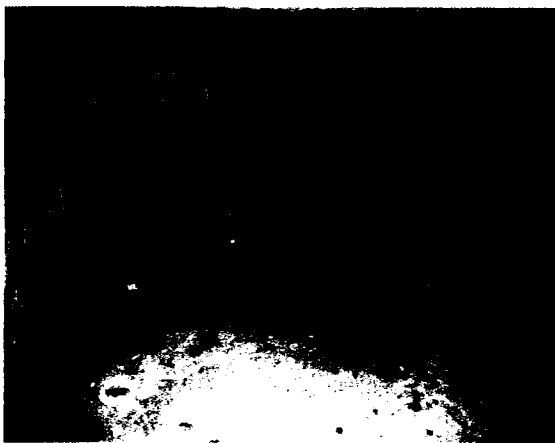
Poničené interiéry - hala na parc. č. 254/1



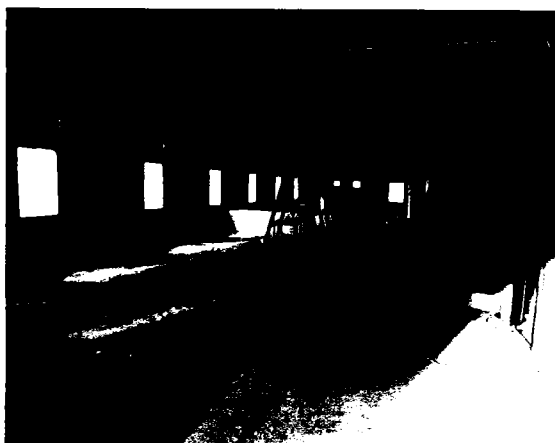
Poničené interiéry - hala na parc. č. 254/1



Částečné podsklepení haly na parc. č. st. 241/1



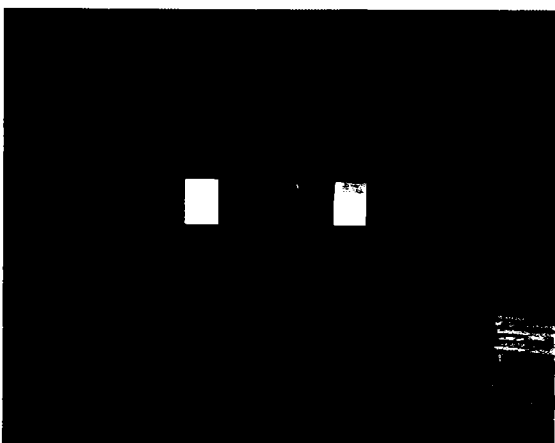
Částečné podsklepení haly na parc. č. st. 241/1



Započatá oprava interiérů haly na parc. č. st. 241/1



Započatá oprava interiérů haly na parc. č. st. 241/1



Započatá oprava interiérů haly na parc. č. st. 241/1



Vjezd - brána na pozemek

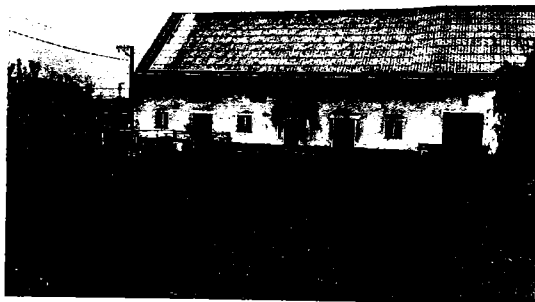


Na pozemku provedeny výkopy  
pravděpodobně pro kanalizaci -  
nedokončeno

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

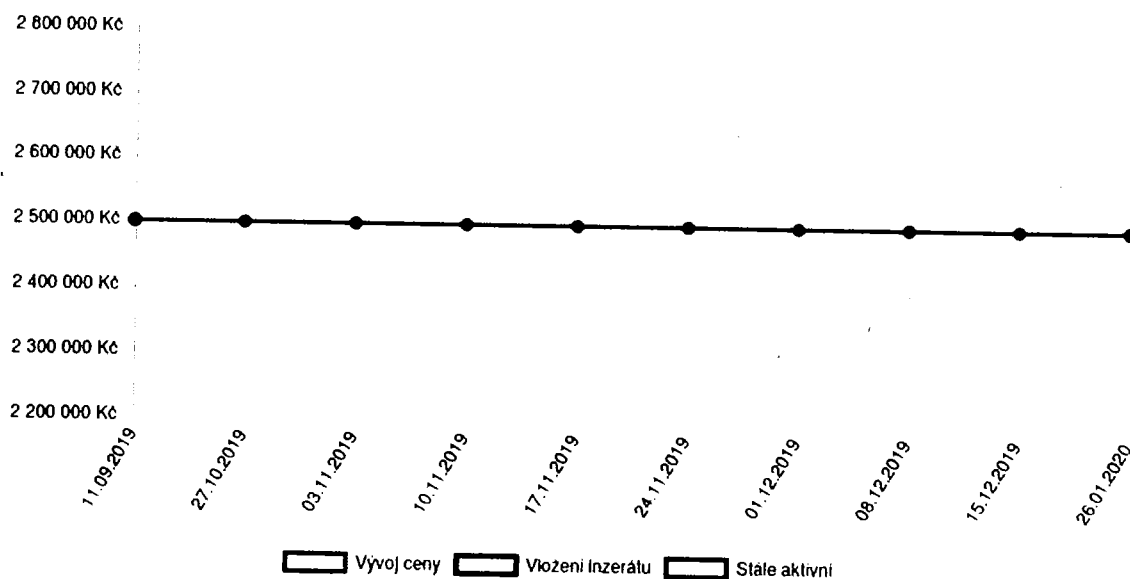


Prodej, Nebytový prostor / kancelář,  
320 m<sup>2</sup>, Žatecká, Jesenice, okres  
Rakovník

Celková cena: 2.500.000 Kč

Adresa: Žatecká, Jesenice, okres  
Rakovník

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

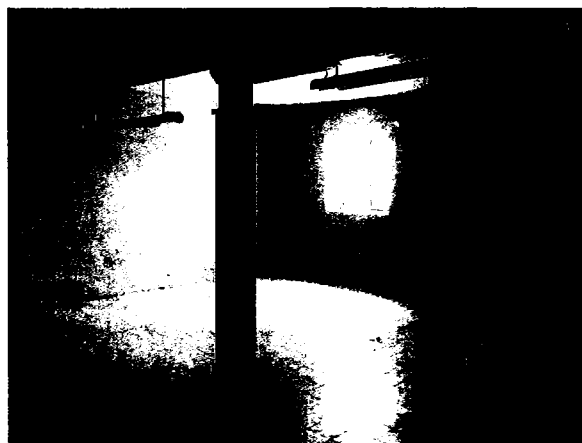
Adresa	Žatecká, Jesenice, okres Rakovník	Podlahová plocha	320
Cena	2 500 000 Kč	Plocha užitná	320
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Dobrý

#### Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji komerční objekt využívaný jako sklad a kanceláře, s pozemkem o výměře 2088 m<sup>2</sup>, na okraji obce Jesenice okres Rakovník. Stavba se skládá ze čtyř skladových prostor, dvou kanceláří a sociálního zázemí s kuchyňkou, koupelnou a toaletou. Každý z prostor má samostatný vchod/vjezd. K dispozici je vykládací rampa. Jeden ze skladů je možno využít jako garáž pro nákladní

automobil. Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu a telefonní linku. Areál je možné využít také pro lehkou výrobu, či jako dílnu, prodejnu. Pozemek je přístupný z hlavní silnice I.třídy (I/27 Plzeň - Žatec - Most) a také z obslužné komunikace navazující na obecní asfaltovou cestu. Parcela také nabízí zajímavou možnost rozdělení, s využitím části parcely jako stavebního pozemku.

#### 4. Fotodokumentace





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

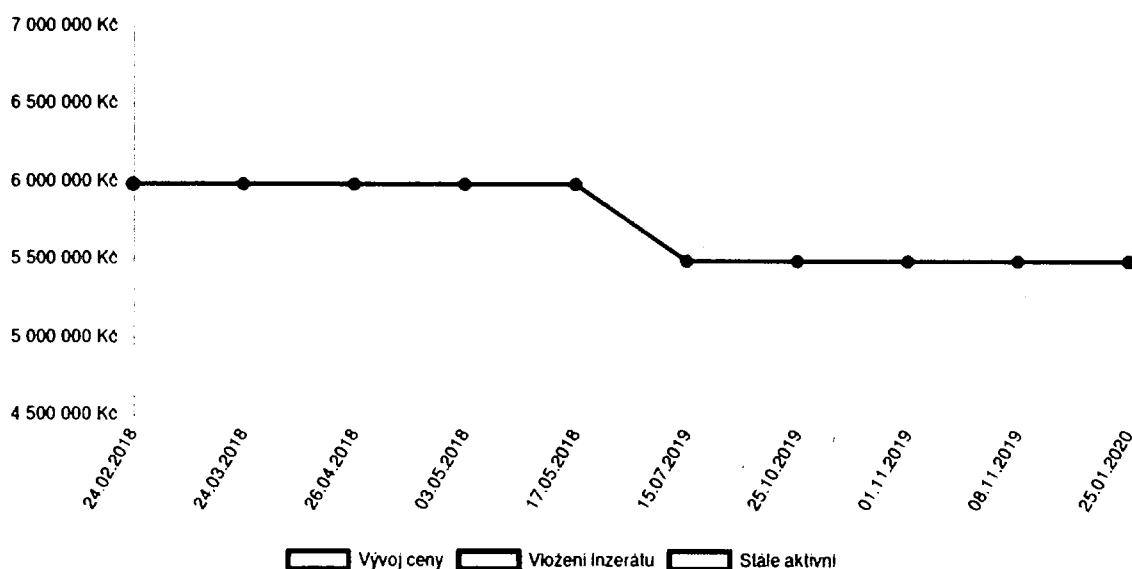


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,  
627 m<sup>2</sup>, Oráčov, okres Rakovník**

**Celková cena: 5.490.000 Kč**

**Adresa: Oráčov, okres Rakovník**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Oráčov, okres Rakovník	<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená
<b>Cena</b>	5 490 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	627
<b>Poznámka k ceně</b>	Informace o ceně na dotaz	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý

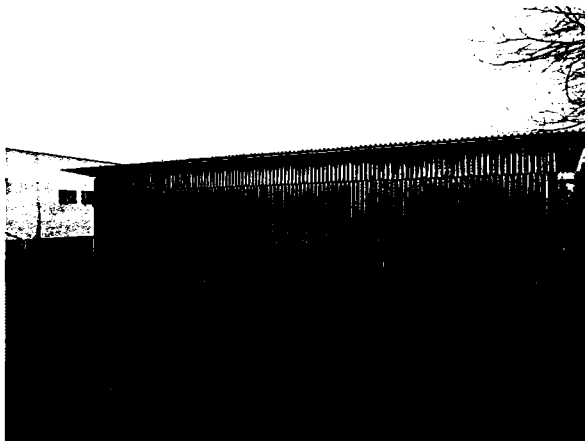
### Slovní popis

Prodej oploceného komerčního areálu o velikosti 2018 m<sup>2</sup>. Na pozemku se nachází zděná výrobní hala, skladovací hala a navazující budova se sociálním zázemím a kancelářskými prostory o celkové výměře 566 m<sup>2</sup>. K dispozici je zastřešený sklad materiálu o výměře 36 m<sup>2</sup>. Areál se nachází v centru obce a je dostupný po zpevněné komunikaci, možno vjíždět i kamionem. Pozemek lze rozdělit a vytvořit stavební parcelu s vlastním asfaltovým příjezdem. V současné době se jedná o areál drobné výroby, kde lze realizovat stavbu rodinného domu, stavby občanského vybavení,



chovatelské využití, nebo rozšíření drobné nerušící výroby. Administrativní zázemí areálu je umístěno v původním rodinném domě, kde je velká centrální místnost, kuchyňka, kancelář vedoucího, navazující šatny a sociální zázemí pro zaměstnance. Skladové a výrobní prostory jsou vybaveny bezprašnou úpravou podlah, standardními rozvody a vytápěním učeným pro průmyslové objekty (sahara), viz fotodokumentace. Mimo spojené stavby je umístěn sklad materiálu (lehká konstrukce z ocelových profilovaných plechů. V celém areálu jsou asfaltové komunikace, účelové rampy a vjezdy do velké haly ( menší nákladní automobil, vysokozdvizný vozík). Volné plochy umožňují i parkování nákladních vozidel. Strojní vybavení není součástí nabídky, ale je možno po dohodě odkoupit. Sítě: elektřina, plyn, voda , splašková kanalizace do jímky.

#### 4. Fotodokumentace

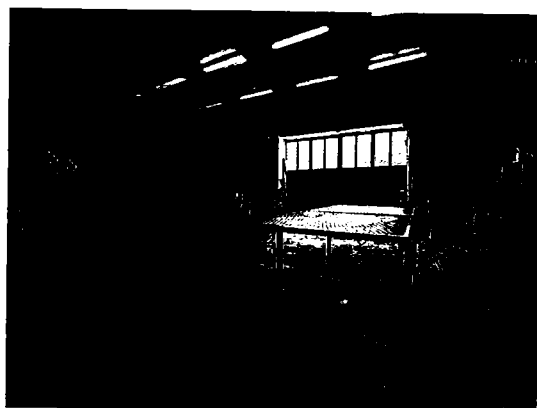


## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

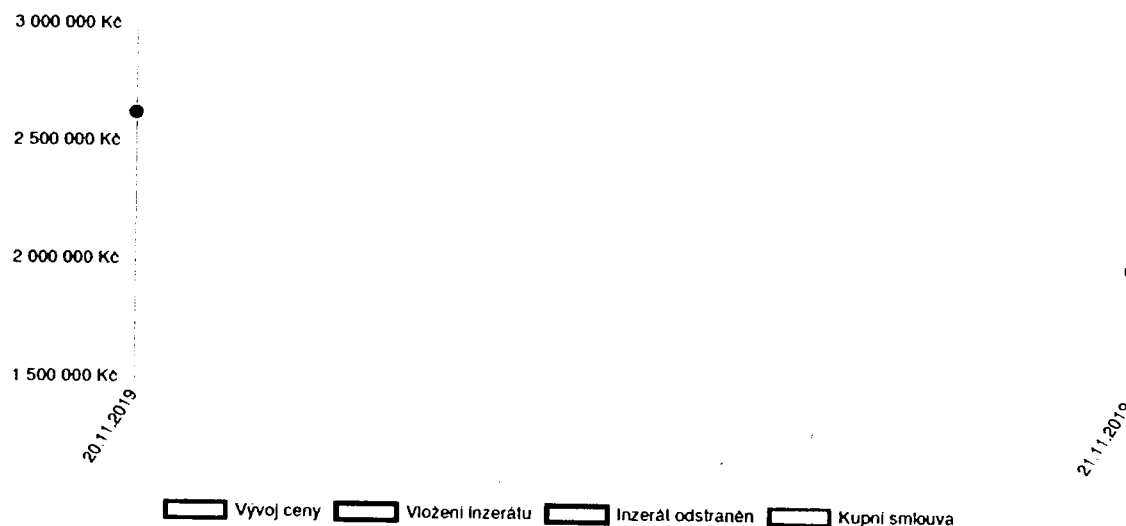


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,  
356 m<sup>2</sup>, Komenského náměstí, Černčice,  
okres Louny**

**Celková cena: 2.000.000 Kč**

**Adresa: Komenského náměstí, Černčice,  
okres Louny**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



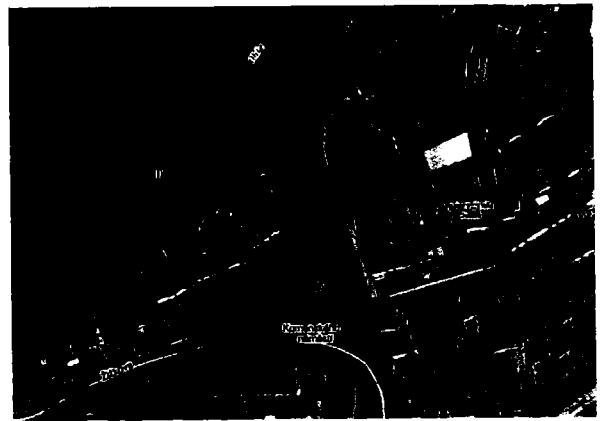
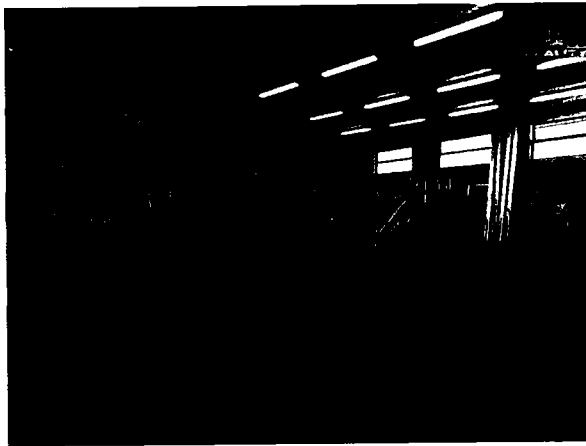
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Komenského náměstí, Černčice, okres Louny	Konstrukce budovy	Smíšená
Cena dle kupní smlouvy	2 000 000 Kč	Podlahová plocha	356
Kupní smlouva podepsaná dne	21.11.2019	Plocha užitná	870
Číslo řízení	V-3927/2019-507	Stav objektu	Dobrý

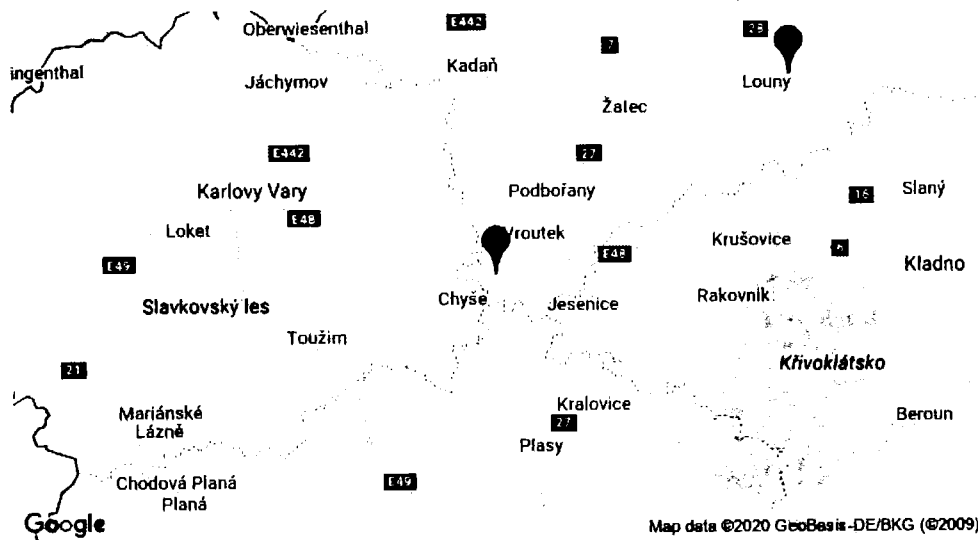
### Slovní popis

Nabízíme prodej objektu o celkové ploše 870 m<sup>2</sup> v Černčicích, 3,7 km od centra města Louny. Objekt vhodný k podnikání se skládá z kancelářské budovy, ve které se nachází kancelář, kuchyňka, toaleta a 2x sprcha. V prostřední části pozemku je uzamykatelný přístřešek na uskladnění materiálu a na konci pozemku se nachází samostatná výrobní budova. Celkový objekt hlídáný kamerovým systémem je vytápěn plynem. V případě zájmu Vám zajistíme vhodné financování.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

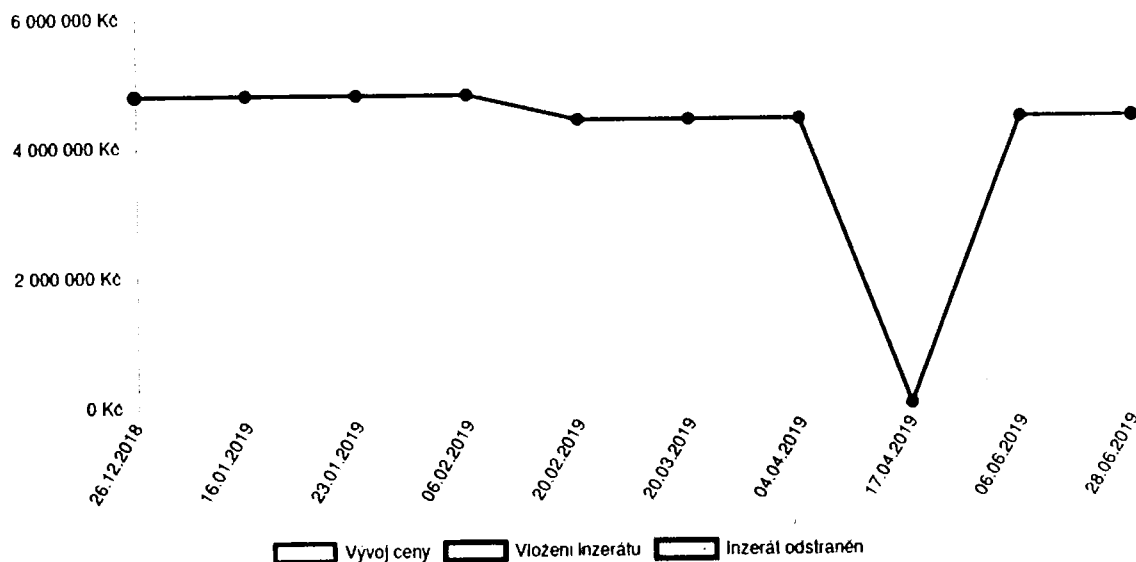


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 520 m<sup>2</sup>, U Nemocnice, Ostrov, okres Karlovy Vary**

**Celková cena: 4.400.000 Kč**

**Adresa: U Nemocnice, Ostrov, okres Karlovy Vary**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

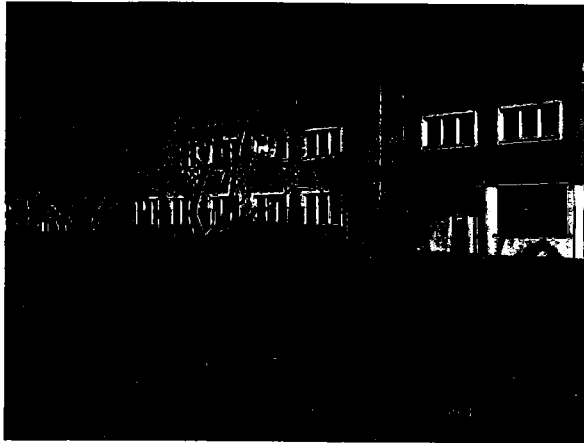
Adresa	U Nemocnice, Ostrov, okres Karlovy Vary	Počet podlaží	2
Cena	4 400 000 Kč	Plocha užitná	520
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Dobry

### Slovní popis

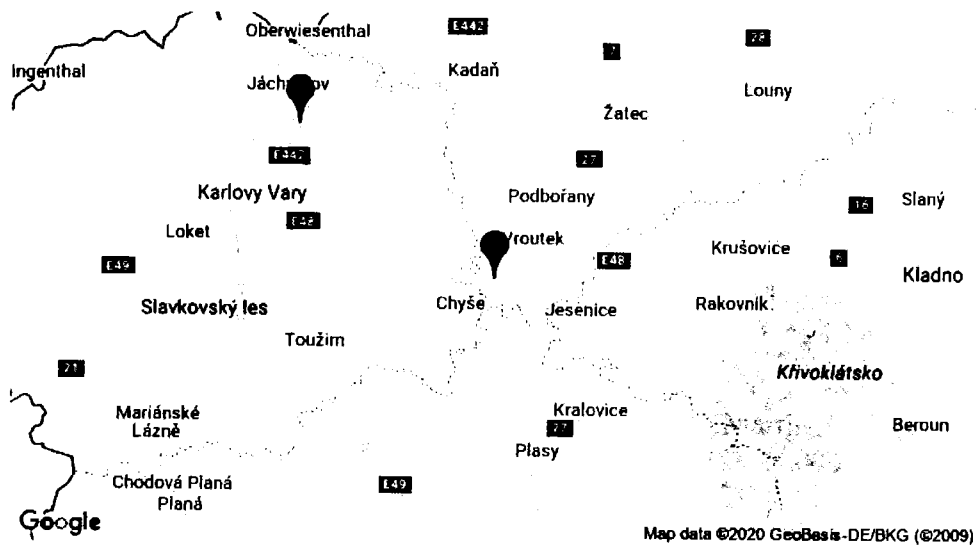
Zděná dvoupodlažní částečně podsklepená budova v areálu bývalé Pekárny Pekosa Chodov sro v Ostrově, k rekonstrukci, zastavěná plocha 260 m<sup>2</sup>. K budově bude oddělen pozemek kolem haly cca 950 m<sup>2</sup> zpevněné a nezpevněné plochy. Pozemek celkem cca 1207 m<sup>2</sup>. Budova je využitelná jako prodejní prostory, služby, drobná nerušící výroba, vzorkovna, kanceláře. Územní plán v současné době nepřípouští umístění ubytovacího zařízení a objektů k bydlení nebo rekreaci. Veškeré sítě v místě. Na pozemku další dva menší objekty bývalých regulačních stanic plynu. Dle zákona

uvádíme energetickou třídu G - PENB není k dispozici Občanská vybavenost v obci.  
Neplatíte provizi RK.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost