

Znalecký posudek č. 5393/2016

o obvyklé ceně nemovitostí, pozemku parc. č. 786, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí stavba č.p. 987, občanská vybavenost, pozemku parc. č. 787, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí stavba č.p. 988, občanská vybavenost, pozemku parc. č. 788, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí stavba bez č.p./č.e. technická vybavenost a pozemku parc. č. 789, ostatní plocha, jiná plocha, vše včetně součástí a příslušenství, v obci Kladno, katastrálním území Dubí u Kladna, Středočeský kraj, jako aktualizace Znaleckého posudku č. 4977/2015



Objednatel posudku:

LARYNEX s.r.o.
Přívrat 1454/12
61600 Brno - Žabovřesky
IČ: 27782492

Účel posudku:

Aktualizace posudku č. 4977/2015 - Zjištění obvyklé ceny nemovitostí včetně součástí a příslušenství, podle obvyklých a vhodných metod pro oceňování majetku pro účely insolvenčního řízení

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), pomocí porovnávací a výnosové metody, podle stavu ke dni 9.2. 2016 posudek vypracoval:

Znalecký ústav Montekala spol. s.r.o.
Hálova č. 34
190 00 Praha 9

Posudek obsahuje 43 stran a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Praha, 9.2. 2016

A. Nález

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

1. "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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**"
2. Ocenění podle oceňovacího předpisu - metoda stanovení administrativní ceny podle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcích vyhlášek platných k datu ocenění. V určitých případech, je toto ocenění pro stanovení obvyklé ceny dostačující (také vzhledem k tomu, že současný předpis při stanovení ceny nákladovým způsobem používá i statisticky zjištěný koeficient prodejnosti).
3. Porovnávací metoda stanovení hodnoty nemovitosti - tato metoda pro ocenění nemovitosti je založena na srovnání předmětné nemovitosti s nemovitostmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Tato metoda je použita vzhledem ke skutečnosti, že se ke dni ocenění jsou k dispozici porovnatelné nemovitosti v dostatečné četnosti.
4. Výnosová metoda - vycházející z dosaženého nájemného, případně obvyklého nájemného a míry kapitalizace
5. **Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

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.

1. Znalecký úkol

Aktualizace Znaleckého posudku č. 4977/2015 - Zjištění obvyklé ceny nemovitostí včetně součástí a příslušenství podle obvyklých a vhodných metod pro oceňování majetku pro účely insolvenčního řízení

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a nemovitosti byla provedena dne 28.1. 2015, místní šetření na Stavebním odboru Magistrátu města Kladna dne 11.2. 2015.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 31464, Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno (příloha č.1)
- Kopie katastrální mapy a situační orto foto mapa (příloha č.2)
- Fotodokumentace (příloha č.3)
- Usnesení o úpadku č.j. MSPH 60 INS 15184/2014-A-17
- Nájemní smlouva (příloha č. 4)
- Výměry a skutečnosti zjištěné při místním šetření
- Částečná projektová dokumentace z archivu Stavebního odboru Magistrátu m. Kladna
- Vyhláška Ministerstva financí České republiky 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jt. vyhl. č. 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb. (oceňovací vyhláška)
- Podklady z internetu
- Znalecký posudek č. 4977/2015

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje týkající se oceňovaných nemovitostí nejsou v této části rozepsány, jsou uvedeny na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 31464 Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, který je přílohou č.1 tohoto znaleckého posudku.

5. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace je uvedena v části “Podklady”. Další dokumentace nebyla k dispozici.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je areál pozemků s budovami v obci Kladno, katastrálním území Dubí u Kladna, situovaný východním směrem od centra města, v ulici Kralupská, západním směrem od hlavní komunikace vedoucí ve směru Kralupy nad Vltavou. Areál sestává z pozemku parc. č. 786, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 831 m², jehož součástí stavba č.p. 987, občanská vybavenost, pozemku parc. č. 787, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 258 m², jehož součástí stavba č.p. 988, občanská vybavenost, pozemku parc. č. 788, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 36 m², jehož součástí stavba bez č.p./č.e. technická vybavenost a pozemku parc. č. 789, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 2064 m², který tvoří manipulační plochu okolo budov v areálu. Nemovitosti jsou zapsané na listu vlastnictví LV č. 31464, Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, který je přílohou č.1 tohoto znaleckého posudku. Areál je, po obvodu pozemku parc. č. 789, ostatní plocha, částečně oplocený, oplocení tvoří východní a jižní hranici pozemku. Příjezd a přístup k areálu je ze zpevněné komunikace, která vede k areálu z jeho severní strany. Manipulační plocha v areálu umožňuje přímý příjezd ke všem budovám.

Dle projektové dokumentace uložené v archivu stavebního odboru Magistrátu města Kladna byl původní areál postaven v roce 1956, v roce 1967 byl přestavěn a využíván jako lahůdkárna, v roce 1994 byla provedena další menší rekonstrukce a poslední rekonstrukce již byla provedena současným vlastníkem v roce 2005. Při rekonstrukci areálu byly přístavbou propojeny budovy č.p. 987 a 988, účel užívání areálu byl změněn z lahůdkárny a rybárny na výrobu a úpravu bílého masa. Účel užívání v katastru nemovitostí, občanská vybavenost, se nezměnil.

Areál je situován na okraji souvisle zastavěného území města, východním směrem od centra města. Příjezd do areálu je po zpevněných veřejných komunikacích, dopravní spojení s centrem města, s okolními městy a obcemi i napojení na dálniční okruhy je velmi dobré a rychlé. K areálu je možný příjezd nejen individuální dopravou ale i autobusovou MHD. Autobusová zastávka je cca 100 m od areálu. Město Kladno má úplnou občanskou vybavenost, v okolí areálu je dostatek zeleně. Situování nemovitostí je patrné z katastrální mapy a ortofoto mapy, které jsou přílohou č. 2 tohoto znaleckého posudku.

„Podrobný popis oceňovaných nemovitostí je uveden v části Posudek.“

V současné době je areál užíván, je pronajat a slouží svému účelu. Nájemní smlouva tvoří přílohu č. 4 tohoto znaleckého posudku. Stavebně technický stav objektů je dobrý, stav odpovídá stáří při průměrné údržbě. Stav areálu je patrný z fotodokumentace, která tvoří přílohu č. 3 tohoto znaleckého posudku.

Ke dni ocenění na listu vlastnictví vážne věcné břemeno zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení dle smlouvy s RWE GastNet, .r.o. Toto věcné břemeno nesnižuje hodnotu areálu a nemá vliv na cenu obvyklou.

Na cenu obvyklou negativně působí tyto vlivy:

1) Nemovitosti jsou oceněny bez technologie nutné k provozu dle účelu užívání, vzhledem ke skutečnosti, že technologie je ve vlastnictví jiného vlastníka, nelze při ocenění a případném změně vlastníka s touto technologií uvažovat. 2) Omezené využití k jinému účelu

V místě se vyskytují problémové skupiny obyvatel, zatížení prachem a znečištěním je úměrné této lokalitě.

7. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Budova č.p. 987, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 786,
 - 2) Budova č.p. 988, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 787, zastavěná plocha a nádvoří
 - 3) Objekt - technická vybavenost bez č.p., na pozemku parc. č. 788
 - 4) Zpevněná plocha na pozemku parc. č. 789, ostatní plocha
 - 5) Betonové oplocení
 - 6) Oplocení z vlnitého plechu
 - 7) Brána z vlnitého plechu
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky parc. č. 786, parc. č. 787 a parc. č. 788, vše zastavěná plocha a nádvoří
 - 2) Pozemek parc. č. 789, ostatní plocha, jiná plocha
- c) Věcná práva
 - 1) Věcné břemeno páva vedení plynárenského zařízení
- d) Ocenění porovnávací metodou

B. Ocenění

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Technologie je ve vlastnictví jiného vlastníka.

Bez technologie jsou nemovitosti hůře využitelné a prodejné.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. Vlivy snižující cenu	-0,30
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,600$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,40
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	III. Výrobní objekty	0,00
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,02
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná poloha	0,01
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,412$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Budova č.p. 987, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 786,

Předmětem ocenění je samostatně stojící budova č.p. 987, postavená na pozemku parc. č. 786, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 831 m². Budova je v katastru nemovitostí vedena jako občanská vybavenost. Budova má jedno podzemní podlaží a jedno nadzemní podlaží. Při rekonstrukci byla komunikačně propojena přístavbou s budovou č.p. 988, postavenou na pozemku parc. č. 787, zastavěná plocha a nádvoří. Budova je užívána jako výrobná a úpravna (porcování) bílého masa - drůbeže. **Technologie není předmětem ocenění, protože je ve vlastnictví jiného vlastníka.**

Svislé konstrukce budovy jsou zděné, střecha členitá, ve střední části je sedlová, východní část je taktéž sedlová s mírným sklonem, západní část je s plochou střechou a malá část má střechu pultovou. Krytiny střechy jsou převážně plechové, z části živičné. Stropy a svislé konstrukce jsou převážně obloženy sendvičovými izolačními polyuretanovými (PUR) panely s povrchovou úpravou z lakovaného, pozinkovaného plechu v bílé barvě, v menší míře jsou stropy a stěny bez obložení, stropy s rovným podhledem omítnuté, stěny s hladkými omítkami nebo v s keramickými obklady bílé barvě. Klempířské konstrukce tvoří pozinkovaný plech. Vnější omítky hladké, štukové. Podlahy jsou převážně průmyslové (drátkobeton) s antibakteriálním nátěrem, v menších prostorách je keramická dlažba. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly a luxfery, dveře na bázi dřeva do ocelových zárubní, v provozních prostorách jsou dveře sendvičové s izolací v nerez provedení, pojezdové. Vrata výklopná. Topení je ústřední s plynovým kotlem. Osvětlení převážně zářivkové. Ve výrobních prostorách jsou v podlahách kanalizační šachty. V objektu je vzduchotechnika. Objekt je napojen na veškeré veřejné inženýrské sítě. Přibližné dispoziční řešení budovy je patrné z půdorysného plánu, který tvoří přílohu č. 5 tohoto znaleckého posudku a fotodokumentace, která tvoří přílohu č. 3 tohoto znaleckého posudku.

Stáří a opotřebení: Původní objekt byl postaven v roce 1956, v roce 1967 byl přestavěn na výrobu lahůdek a rybárnu. V roce 1994 byla provedena částečná rekonstrukce, objekt byl připojen na veřejný rozvod plynu, došlo k rekonstrukci sociálního zařízení. Další rekonstrukci proveden až současný vlastník v roce 2005, kdy byla provedena přestavba na výrobu a porcování bílého masa - drůbeže. Stropy a svislé konstrukce byly převážně obloženy sendvičovými izolačními polyuretanovými (PUR) panely s povrchovou úpravou z lakovaného, pozinkovaného plechu v bílé barvě, Nová jsou okna a prosvětlení luxfery, osazeny byly pojezdové, sendvičové dveře s izolací v nerez provedení, výklopná vrata. Byla provedena rekonstrukce rozvodů, nainstalována byla nové technologie, která, jak je uvedeno výše, není předmětem ocenění. Stavebně technický stav je dobrý.

2) Budova č.p. 988, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 787, zastavěná plocha a nádvoří

Předmětem ocenění je budova se dvěma nadzemními podlažími, vedená v katastru nemovitostí jako občanská vybavenost. První nadzemní podlaží je výrobní, druhé nadzemní podlaží slouží jako sociální zázemí a kanceláře. Původně budova sloužila jako ubikace žen. V roce 2005 byla provedena rekonstrukce. I. nadzemní, výrobní, podlaží budovy slouží k výrobě a porcování bílého masa. Svislé konstrukce budovy jsou zděné, nové zdivo je z tvárnic POROTHEM, stropy jsou

železobetonové, v druhém nadzemním podlaží s rovným podhledem omítnuté, krytina střechy plechová. Při rekonstrukci v roce 2005 byly v prvním nadzemním podlaží některé stropy a svislé konstrukce obloženy sendvičovými izolačními polyuretanovými (PUR) panely s povrchovou úpravou z lakovaného, pozinkovaného plechu v bílé barvě a osazeny dveře sendvičové s izolací v nerez provedení, pojezdové, vybudovány nové, průmyslové podlahy z drátkobetonu, opatřené antibakteriální vrstvou, dále nové rozvody. V II. nadzemním podlaží byly zřízeny kanceláře, sociální zařízení, kuchyňka a společenská místnost. Vnitřní omítky v druhém nadzemním podlaží a částečně v prvním nadzemním podlaží jsou hladké, vnější fasádní omítky jsou hrubé. Krytiny podlah ve druhém nadzemním podlaží a částečně v i prvním nadzemním podlaží tvoří keramická dlažba standardního provedení. Okna jsou plastová, zdvojená s izolačními dvojskly, dveře na bázi dřeva do ocelových zárubní. Schodiště je nad podestou prosvětlené luxfery, zábradlí ocelové s nátěrem. Topení ústřední. Osvětlení převážně zářivkové. Ve výrobních prostorách jsou v podlahách kanalizační šachty. V objektu je vzduchotechnika. K objektu byla postavena přístavba, kterou je tato budova propojena s budovou č.p. 987. Objekt je napojen na veškeré veřejné inženýrské sítě. Dispoziční řešení budovy je patrné z půdorysného plánu, který tvoří přílohu č. 5 tohoto znaleckého posudku a z fotodokumentace, která tvoří přílohu č. 3 tohoto znaleckého posudku.

Dispoziční řešení

I. nadzemní podlaží:

0.01	manipulační chodba	o výměře	22,16 m ² ,
0.02	manipulační chodba	o výměře	12,97 m ² ,
0.03	manipulační chodba	o výměře	19,80 m ² ,
0.04	tepelné opracování	o výměře	37,64 m ² ,
0.05	sklad	o výměře	4,99 m ² ,
0.06	umývárna	o výměře	10,61 m ² ,
0.07	dílna masné výrobky	o výměře	33,05 m ² ,
0.08	balení uzenin	o výměře	46,02 m ² ,
0.09	sklad obalů	o výměře	6,48 m ² ,
0.10	sklad koření	o výměře	14,40 m ² ,
0.11	expedice uzenin	o výměře	12,48 m ² ,
0.12	sklad čistých přepravek	o výměře	5,60 m ² ,
0.13	kancelář	o výměře	3,80 m ² ,
0.14	chladírna masa	o výměře	22,08 m ² ,
0.15	chladírna výrobků	o výměře	14,60 m ² ,
0.16	chladírna expedice	o výměře	9,44 m ²
Podlahová plocha I. NP			276,12 m ²

II. nadzemní podlaží:

1.01	manipulace	o výměře	8,86 m ² ,
1.02	sanitace	o výměře	8,33 m ² ,
1.03	sanitace	o výměře	26,28 m ² ,
1.04	chodba	o výměře	14,90 m ² ,
1.05	chodba	o výměře	3,31 m ² ,
1.06	sklad	o výměře	1,90 m ² ,
1.07	předsíň	o výměře	2,73 m ² ,
1.08	předsíň	o výměře	2,47 m ² ,
1.09	WC	o výměře	1,50 m ² ,
1.10	WC	o výměře	1,50 m ² ,
1.11	WC	o výměře	1,35 m ² ,
1.12	WC	o výměře	1,35 m ² ,

1.13	pisoiáry	o výměře	2,17 m ² ,
1.14	úklid	o výměře	3,11 m ² ,
1.15	sanitační bod	o výměře	5,39 m ² ,
1.16	chodba	o výměře	2,79 m ² ,
1.17	předsíň	o výměře	1,30 m ² ,
1.18	předsíň	o výměře	1,26 m ² ,
1.19	WC	o výměře	1,30 m ² ,
1.20	WC	o výměře	1,26 m ² ,
1.21	kuchyňka	o výměře	5,07 m ² ,
1.22	umývárna	o výměře	5,18 m ² ,
1.23	umývárna	o výměře	13,94 m ² ,
1.24	WC	o výměře	1,22 m ² ,
1.25	WC	o výměře	1,22 m ² ,
1.26	pracovní šatna	o výměře	8,95 m ² ,
1.27	pracovní šatna	o výměře	8,95 m ² ,
1.28	pracovní šatna	o výměře	11,51 m ² ,
1.29	pracovní šatna	o výměře	10,95 m ² ,
1.30	chodba	o výměře	29,75 m ² ,
1.31	denní místnost	o výměře	31,70 m ² ,
1.32	kancelář	o výměře	21,12 m ² ,
1.32	kancelář	o výměře	13,92 m ² ,
<u>Podlahová plocha II. NP</u>			<u>256,54 m²</u>

Stavebnětechnický stav budovy je dobrý, odpovídá stáří při průměrné údržbě.

3) Objekt - technická vybavenost bez č.p., na pozemku parc. č. 788

Předmětem ocenění je objekt technické vybavenosti, trafo, na pozemku parc. č. 788, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 36 m². Objekt je přibližně čtvercového tvaru, členité výšky. Pro ocenění je uvažována výška s největší zastavěnou plochou. Vybavení je uvedeno v části „vybavení“.

4) Zpevněná plocha na pozemku parc. č. 789, ostatní plocha

Předmětem ocenění je zpevněná plocha okolo budov uvnitř areálu. Jedná se o starou plochu zpevněnou betonovými panely, opravovanou živící a dlažbou na pozemku parc. č. 789, ostatní plocha, jiná plocha.

5) Betonové oplocení

Areál je oplocen po obvodu částečně z východní a jižní strany pozemku parc. č. 789, ostatní plocha, jiná plocha.

6) Oplocení z vlnitého plechu

Oplocení z vlnitého plechu ohraničuje pozemek parc. č. 789, ostatní plocha, z východní strany. Oplocení je neudržované a prorezavělé.

7) Brána z vlnitého plechu

b) Pozemky

1) Pozemky parc. č. 786, parc. č. 787 a parc. č. 788, vše zastavěná plocha a nádvoří

Předmětem ocenění jsou pozemky y parc. č. 786, parc. č. 787 a parc. č. 788, vše zastavěná plocha a nádvoří, které jsou zastavěny oceňovanými stavbami. Pozemky se stavbami a pozemkem parc. č. 789, ostatní plocha, jiná plocha, tvoří jednotný funkční.

Jsou oceněny podle platné oceňovací vyhlášky a porovnávací metodou a dalšími metodami společně s oceňovanými stavbami, které lépe vystihují odhad ceny obvyklé.

2) Pozemek parc. č. 789, ostatní plocha, jiná plocha

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 789, dle zápisu v katastru nemovitostí, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 2064 m². Pozemek je využíván jako manipulační plocha v areálu. Pozemek je z části zpevněný asfaltovým povrchem a z části betonovými panely. Z východní a jižní strany je po obvodu oplocen. Pozemek je téměř rovinný a slunný.

Pozemek je oceněn podle platné oceňovací vyhlášky, porovnávací metodou a dalšími metodami, společně s oceňovanými stavbami, které lépe vystihují odhad ceny obvyklé.

c) Věcná práva

1) Věcné břemeno páva vedení plynárenského zařízení

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 345/2015 Sb.

a.2) Budova č.p. 987, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 786, – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: L. budovy pro průmysl

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..1 budovy pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,106

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I. podzemní podlaží	2,58 m	12,60×22,00	=	277,20 m ²
I. nadzemní podlaží	4,00 m	(12,60×22,00)+(24,70×15,45)+(12,60×9,40)	=	777,25 m ²
Součet:	<u>6,58 m</u>			<u>1 054,46 m²</u>

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,63 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 527,23 m²

Obestavěný prostor OP:

I. podzemní podlaží	2,58 × 12,60×22,00	=	715,18 m ³
I. nadzemní podlaží	4,00 × ((12,60×22,00)+(24,70×15,45)+(12,60×9,40))	=	3 109,02 m ³
Zastřešení	(24,70×15,45×0,42)+(24,70×15,45×2,07/2)	=	555,25 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	<u>4 379,45 m³</u>

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – železobetonové pasy	8,30 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – cihelné	21,40 %	Standardní	
3. Stropy – betonové, stropní PUR panely	11,30 %	Nadstandardní	
4. Krov, střecha – sedlová, ocelové vazníky – plochá, betonové stropní panely	6,20 %	Standardní	46 % Standardní 54 %
5. Krytiny střech – plechová	2,20 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – Plech s nátěrem	0,60 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – dvouvrstvé omítky, obkladové PUR panely	5,80 %	Nadstandardní	
8. Úprava vnějších povrchů – fasádní hladké omítky	3,20 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické – v sociálním zařízení keramické, plastové sendvičové	0,80 %	Nadstandardní	
10. Schody – betonové	3,10 %	Podstandardní	
11. Dveře – dveře dřevěné do ocelových zárubní – pojezdové, sendvičové	3,20 %	Standardní	20 % Nadstandardní 80 %
12. Vrata – pojezdová, sendvičové a vyklápěcí sendvičová	0,30 %	Nadstandardní	
13. Okna – plastová s izolačními dvojskly, luxfery	5,20 %	Standardní	
14. Povrchy podlah – průmyslové, keramická dlažba, PVC	2,90 %	Standardní	
15. Vytápění – ústřední	3,80 %	Standardní	
16. Elektroinstalace – 220 a 380 V	6,40 %	Standardní	
17. Bleskosvod – osazen	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – ano	2,20 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – ano	2,00 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody – elektrické bojler, z ÚT	1,70 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadla, toalety, sprchy	2,90 %	Standardní	
24. Výtahy – nejsou	1,00 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní – vzduchotechnika, plynovod, mříže	5,20 %	Nadstandardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
3. Stropy	$0,54 \times 11,30 \%$	+ 0,0610
7. Úprava vnitřních povrchů	$0,54 \times 5,80 \%$	+ 0,0313
9. Vnitřní obklady keramické	$0,54 \times 0,80 \%$	+ 0,0043
10. Schody	$-0,54 \times 3,10 \%$	- 0,0167
11. Dveře	$0,54 \times 3,20 \% \times 80 \%$	+ 0,0138
12. Vrata	$0,54 \times 0,30 \%$	+ 0,0016
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$	- 0,0100
25. Ostatní	$0,54 \times 5,20 \%$	+ 0,0281
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 1,1134

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 786,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9325

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP) :$	×	0,8785	
Koeficient vybavení stavby $K_4:$	×	1,1134	
Polohový koeficient $K_5:$	×	1,1000	
Koeficient změny cen staveb $K_i:$	×	2,1060	
Základní jednotková cena upravená:	=	5 527,64 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 4 379,45 m ³ × 5 527,64 Kč/m ³	=		24 208 023,- Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní
opotřebení: $60 / (60 + 50) \times 100 = 54,545 \%$
 $54,545 \% \times 8,30 \% / 1,1134$ + 4,066 %
2. Svislé konstrukce – standardní
opotřebení: $60 / (60 + 40) \times 100 = 60,000 \%$
 $60,000 \% \times 21,40 \% / 1,1134$ + 11,532 %
3. Stropy – nadstandardní
opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$
 $22,000 \% \times 11,30 \% \times 1,54 / 1,1134$ + 3,439 %
4. Krov, střecha – standardní 46 %
opotřebení: $11 / (11 + 59) \times 100 = 15,714 \%$
 $15,714 \% \times 6,20 \% \times 46 \% / 1,1134$ + 0,403 %
4. Krov, střecha – standardní 54 %
opotřebení: $60 / (60 + 10) \times 100 = 85,714 \%$
 $85,714 \% \times 6,20 \% \times 54 \% / 1,1134$ + 2,577 %
5. Krytiny střech – standardní
opotřebení: $47 / (47 + 3) \times 100 = 94,000 \%$
 $94,000 \% \times 2,20 \% / 1,1134$ + 1,857 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
opotřebení: $11 / (11 + 14) \times 100 = 44,000 \%$
 $44,000 \% \times 0,60 \% / 1,1134$ + 0,237 %
7. Úprava vnitřních povrchů – nadstandardní
opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$
 $22,000 \% \times 5,80 \% \times 1,54 / 1,1134$ + 1,765 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
opotřebení: $47 / (47 + 3) \times 100 = 94,000 \%$
 $94,000 \% \times 3,20 \% / 1,1134$ + 2,702 %
9. Vnitřní obklady keramické – nadstandardní
opotřebení: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$
 $66,667 \% \times 0,80 \% \times 1,54 / 1,1134$ + 0,738 %
10. Schody – podstandardní
opotřebení: $60 / (60 + 10) \times 100 = 85,714 \%$
 $85,714 \% \times 3,10 \% \times 0,46 / 1,1134$ + 1,098 %
11. Dveře – standardní 20 %
opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$
 $22,000 \% \times 3,20 \% \times 20 \% / 1,1134$ + 0,126 %
11. Dveře – nadstandardní 80 %
opotřebení: $47 / (47 + 3) \times 100 = 94,000 \%$
 $94,000 \% \times 3,20 \% \times 80 \% \times 1,54 / 1,1134$ + 3,328 %
12. Vrata – nadstandardní
opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$

	$36,667 \% \times 0,30 \% \times 1,54 / 1,1134$	+	0,152 %
13. Okna – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$		
	$27,500 \% \times 5,20 \% / 1,1134$	+	1,284 %
14. Povrchy podlah – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 4) \times 100 = 73,333 \%$		
	$73,333 \% \times 2,90 \% / 1,1134$	+	1,910 %
15. Vytápění – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 9) \times 100 = 55,000 \%$		
	$55,000 \% \times 3,80 \% / 1,1134$	+	1,877 %
16. Elektroinstalace – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 14) \times 100 = 44,000 \%$		
	$44,000 \% \times 6,40 \% / 1,1134$	+	2,529 %
17. Bleskosvod – standardní	opotřebení: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \% \times 0,30 \% / 1,1134$	+	0,180 %
18. Vnitřní vodovod – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 9) \times 100 = 55,000 \%$		
	$55,000 \% \times 2,20 \% / 1,1134$	+	1,087 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$		
	$36,667 \% \times 2,00 \% / 1,1134$	+	0,659 %
21. Ohřev vody – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 9) \times 100 = 55,000 \%$		
	$55,000 \% \times 1,70 \% / 1,1134$	+	0,840 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$		
	$36,667 \% \times 2,90 \% / 1,1134$	+	0,955 %
25. Ostatní – nadstandardní	opotřebení: $11 / (11 + 4) \times 100 = 73,333 \%$		
	$73,333 \% \times 5,20 \% \times 1,54 / 1,1134$	+	5,274 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:		=	50,615 %
Odpočet opotřebení: 24 208 023,- Kč		-	12 252 890,84 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		=	11 955 132,16 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,600$

Index polohy: $I_P = 0,412$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 11 955 132,16 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,247

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **2 952 917,64 Kč**

**Budova č.p. 987, občanská vybavenost, na pozemku
parc. č. 786, – zjištěná cena:**

2 952 917,64 Kč

**a.3) Budova č.p. 988, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 787,
zastavěná plocha a nádvoří – § 12**

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: L. budovy pro průmysl

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..1 budovy pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,106

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
I. nadzemní podlaží	4,00 m	$((12,60 \times 20,50) + (10,00 \times 2,40) + (7,85 \times 2,85) + (18,00))$	= 322,67 m ²
II. nadzemní podlaží	4,25 m	$((12,60 \times 20,50) + (10,00 \times 2,40) + (7,85 \times 2,85) + (18,00))$	= 322,67 m ²
Součet:	8,25 m		= 645,34 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,13 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 322,67 m²

Obestavěný prostor OP:

I. nadzemní podlaží	4,00 ×	$((12,60 \times 20,50) + (10,00 \times 2,40) + (7,85 \times 2,85) + (18,00))$	= 1 290,69 m ³
II. nadzemní podlaží	4,25 ×	$((12,60 \times 20,50) + (10,00 \times 2,40) + (7,85 \times 2,85) + (18,00))$	= 1 371,36 m ³
Obestavěný prostor – celkem:			= 2 662,05 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – železobetonové základové pasy	8,30 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – cihelné – tvárnice POROTHERM	21,40 %	Standardní	80 %
		Standardní	20 %
3. Stropy – železobetonové – podhledy sendvičové s izolací	11,30 %	Standardní	60 %
		Nadstandardní	40 %
4. Krov, střecha – plochá střechy, stropní panely – stropní panely	6,20 %	Standardní	80 %
		Standardní	20 %
5. Krytiny střech – plechová, živičná	2,20 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkovaný plech s nátěrem	0,60 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – omítky vápenné hladké	5,80 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – fasádní omítky	3,20 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické – v kuchyňce a sociálním zařízení keramické	0,80 %	Standardní	60 %
		Nadstandardní	40 %
– v I.NP PUR panely, sendvičové s izolací			
10. Schody – betonové	3,10 %	Standardní	
11. Dveře – kovové a náplňové, ocelové zárubně – V I.NP nerez pojezdy	3,20 %	Standardní	70 %
		Nadstandardní	30 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
12. Vrata – hliníková, sendvičová na dálk. ovl.	0,30 %	Nadstandardní	
13. Okna – plastová s izolačními dvojskly	5,20 %	Standardní	
14. Povrchy podlah – keramická dlažba, PVC	2,90 %	Standardní	
15. Vytápění – ústřední	3,80 %	Standardní	
16. Elektroinstalace – 220 a 380 V	6,40 %	Standardní	
17. Bleskosvod – Osazen	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – ano	2,20 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – ano	2,00 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody – el. bojler, karmy, kombinované ÚT Kotel	1,70 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadla, toalety, sprchy	2,90 %	Standardní	
24. Výtahy – nejsou	1,00 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní – mříže v oknech, jednoduchá kuchyňka	5,20 %	Standardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
3. Stropy	$0,54 \times 11,30 \% \times 40 \%$	+ 0,0244
9. Vnitřní obklady keramické	$0,54 \times 0,80 \% \times 40 \%$	+ 0,0017
11. Dveře	$0,54 \times 3,20 \% \times 30 \%$	+ 0,0052
12. Vrata	$0,54 \times 0,30 \%$	+ 0,0016
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$	- 0,0100
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 1,0229

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 786,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9405
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8085
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0229
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1060
Základní jednotková cena upravená:	=	4 713,78 Kč/m³
Základní cena upravená:	$2\,662,05\text{ m}^3 \times 4\,713,78\text{ Kč/m}^3$	= 12 548 318,05 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy včetně zemních prací – standardní
 opotřebení: $60 / (60 + 50) \times 100 = 54,545 \%$
 $54,545 \% \times 8,30 \% / 1,0229$ + 4,426 %
- Svislé konstrukce – standardní 80 %
 opotřebení: $60 / (60 + 40) \times 100 = 60,000 \%$
 $60,000 \% \times 21,40 \% \times 80 \% / 1,0229$ + 10,042 %
- Svislé konstrukce – standardní 20 %
 opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$
 $22,000 \% \times 21,40 \% \times 20 \% / 1,0229$ + 0,921 %
- Stropy – standardní 60 %

	opotřebení: $22 / (22 + 58) \times 100 = 27,500 \%$ $27,500 \% \times 11,30 \% \times 60 \% / 1,0229$	+ 1,823 %
3. Stropy – nadstandardní 40 %	opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$ $22,000 \% \times 11,30 \% \times 40 \% \times 1,54 / 1,0229$	+ 1,497 %
4. Krov, střecha – standardní 80 %	opotřebení: $60 / (60 + 10) \times 100 = 85,714 \%$ $85,714 \% \times 6,20 \% \times 80 \% / 1,0229$	+ 4,156 %
4. Krov, střecha – standardní 20 %	opotřebení: $11 / (11 + 59) \times 100 = 15,714 \%$ $15,714 \% \times 6,20 \% \times 20 \% / 1,0229$	+ 0,190 %
5. Krytiny střech – standardní	opotřebení: $20 / (20 + 20) \times 100 = 50,000 \%$ $50,000 \% \times 2,20 \% / 1,0229$	+ 1,075 %
6. Klempířské konstrukce – standardní	opotřebení: $20 / (20 + 20) \times 100 = 50,000 \%$ $50,000 \% \times 0,60 \% / 1,0229$	+ 0,293 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$ $27,500 \% \times 5,80 \% / 1,0229$	+ 1,559 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní	opotřebení: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$ $66,667 \% \times 3,20 \% / 1,0229$	+ 2,086 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní 60 %	opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$ $36,667 \% \times 0,80 \% \times 60 \% / 1,0229$	+ 0,172 %
9. Vnitřní obklady keramické – nadstandardní 40 %	opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$ $36,667 \% \times 0,80 \% \times 40 \% \times 1,54 / 1,0229$	+ 0,177 %
10. Schody – standardní	opotřebení: $60 / (60 + 10) \times 100 = 85,714 \%$ $85,714 \% \times 3,10 \% / 1,0229$	+ 2,598 %
11. Dveře – standardní 70 %	opotřebení: $47 / (47 + 3) \times 100 = 94,000 \%$ $94,000 \% \times 3,20 \% \times 70 \% / 1,0229$	+ 2,058 %
11. Dveře – nadstandardní 30 %	opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$ $22,000 \% \times 3,20 \% \times 30 \% \times 1,54 / 1,0229$	+ 0,318 %
12. Vrata – nadstandardní	opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$ $36,667 \% \times 0,30 \% \times 1,54 / 1,0229$	+ 0,166 %
13. Okna – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$ $27,500 \% \times 5,20 \% / 1,0229$	+ 1,398 %
14. Povrchy podlah – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 4) \times 100 = 73,333 \%$ $73,333 \% \times 2,90 \% / 1,0229$	+ 2,079 %
15. Vytápění – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 9) \times 100 = 55,000 \%$ $55,000 \% \times 3,80 \% / 1,0229$	+ 2,043 %

16. Elektroinstalace – standardní opotřebení: $11 / (11 + 14) \times 100 = 44,000 \%$ $44,000 \% \times 6,40 \% / 1,0229$	+ 2,753 %	
17. Bleskosvod – standardní opotřebení: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$ $66,667 \% \times 0,30 \% / 1,0229$	+ 0,196 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní opotřebení: $11 / (11 + 9) \times 100 = 55,000 \%$ $55,000 \% \times 2,20 \% / 1,0229$	+ 1,183 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$ $36,667 \% \times 2,00 \% / 1,0229$	+ 0,717 %	
21. Ohřev vody – standardní opotřebení: $11 / (11 + 4) \times 100 = 73,333 \%$ $73,333 \% \times 1,70 \% / 1,0229$	+ 1,219 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$ $36,667 \% \times 2,90 \% / 1,0229$	+ 1,040 %	
25. Ostatní – standardní opotřebení: $11 / (11 + 4) \times 100 = 73,333 \%$ $73,333 \% \times 5,20 \% / 1,0229$	+ 3,728 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 49,913 %	
Odpočet opotřebení: 12 548 318,05 Kč \times 49,913 %	-	6 263 241,99 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	6 285 076,06 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,600$

Index polohy: $I_P = 0,412$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 6\,285\,076,06 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,247$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 1\,552\,413,79 \text{ Kč}$

Budova č.p. 988, občanská vybavenost, na pozemku

parc. č. 787, zastavěná plocha a nádvoří – zjištěná

cena:

1 552 413,79 Kč

a.4) Objekt - technická vybavenost bez č.p., na pozemku parc. č. 788 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: M. budovy výrobní pro energetiku (stavby elektráren, díla energetická výrobní)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 125112 Budovy výrobní pro energetiku

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.51.2..1 budovy výrobní pro energetiku

Koeficient změny ceny stavby: 2,106

Podlaží:

I. nadzemní podlaží

Výška: 3,40 m
Zastavěná plocha: 36,00 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,40 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 36,00 m²

Obestavěný prostor OP:

I. nadzemní 3,40 × 36
podlaží = 122,40 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové	10,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	23,30 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	12,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	6,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechová	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – žlaby a svody z pozink. plechu	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – hladké omítky	5,40 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – hrubá omítka	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody – nejsou	3,00 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – plechové	3,10 %	Standardní
12. Vrata – plechová	0,30 %	Nevyskytuje se
13. Okna – nejsou	4,30 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah – betonové	3,00 %	Standardní
15. Vytápění – není	1,70 %	Nevyskytuje se
16. Elektroinstalace – standard	7,30 %	Standardní
17. Bleskosvod – chybí	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod – není	1,90 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace – není	1,70 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody – není	0,40 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – není	2,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní – odvětrávací mřížka	6,40 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

10. Schody	-0,54 × 1,852 × 3,00 %	- 0,0300
12. Vrata	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	- 0,0030
13. Okna	-0,54 × 1,852 × 4,30 %	- 0,0430
15. Vytápění	-0,54 × 1,852 × 1,70 %	- 0,0170
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	- 0,0030
18. Vnitřní vodovod	-0,54 × 1,852 × 1,90 %	- 0,0190
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 1,70 %	- 0,0170
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040

23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,80 \%$	<u>- 0,0280</u>
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,8360

Ocenění:

Základní cena ZC:		3 076,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	1,1033	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9176	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8360	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,1000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1060	
Základní jednotková cena upravená:	=	5 663,13 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 122,40 m ³ × 5 663,13 Kč/m ³	=		693 167,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 57 roků

Předpokládaná další životnost: 13 roků

Opotřebení: $100 \times 57 / (57 + 13) = 81,429 \%$

Odpčet opotřebení: 693 167,11 Kč × 81,429 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: - 564 439,05 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 128 728,06 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,600

Index polohy: I_P = 0,412

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 128 728,06 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P × 0,247

Cena stavby: CS = CS_N × pp = 31 795,83 Kč

Objekt - technická vybavenost bez č.p., na pozemku

parc. č. 788 – zjištěná cena: 31 795,83 Kč

a.4.1) Zpevněná plocha na pozemku parc. č. 789, ostatní plocha – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm: 1 690,00 m²

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,242

Ocenění

Základní cena: 1 690,00 m² × 235,- Kč/m² 397 150,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K₅: × 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,2420

Cena stavby: = 979 451,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 49 roků

Předpokládaná další životnost: 6 roků

$100 \times 49 / (49 + 6) = 89,091 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: $979\,451,33 \text{ Kč} \times 85,000 \%$

– 832 533,63 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 146 917,70 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,600$

Index polohy: $I_P = 0,412$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 146 917,70 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 0,247

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 36 288,67 Kč

**Zpevněná plocha na pozemku parc. č. 789, ostatní
plocha – zjištěná cena:**

36 288,67 Kč

a.4.2) Betonové oplocení – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.4. Plot z prefa desek, sloupky rovněž prefa do bet. patek: $2 \times 78 = 156,00 \text{ m}^2 \text{ PP}$

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,292

Ocenění

Základní cena: $156,00 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 600,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$

93 600,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_s :

× 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,2920

Cena stavby:

= 235 984,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 48 roků

Předpokládaná další životnost: 12 roků

Opotřebení: $100 \times 48 / (48 + 12) = 80,000 \%$

Odpočet opotřebení: $235\,984,32 \text{ Kč} \times 80,000 \%$

– 188 787,46 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 47 196,86 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,600$

Index polohy: $I_P = 0,412$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 47 196,86 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 0,247

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 11 657,62 Kč

Betonové oplocení – zjištěná cena: 11 657,62 Kč

a.4.3) Oplocení z vlnitého plechu – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.11. Plot z vlnitého plechu na ocel. sloupky do patek: $47 \times 2 = 94,00 \text{ m}^2$ PP

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,292

Ocenění

Základní cena: $94,00 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 645,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$ 60 630,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_s : \times 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i : \times 2,2920

Cena stavby: = 152 860,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 48 roků

Předpokládaná další životnost: 2 roky

$100 \times 48 / (48 + 2) = 96,000 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpčet opotřebení: $152 860,36 \text{ Kč} \times 85,000 \%$ – 129 931,31 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 22 929,05 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,600$

Index polohy: $I_P = 0,412$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 22 929,05 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ \times 0,247

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 5 663,48 Kč

Oplocení z vlnitého plechu – zjištěná cena: 5 663,48 Kč

a.4.4) Brána z vlnitého plechu – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků: 1 ks

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,292

Ocenění

Základní cena: $1 \text{ ks} \times 1 600,- \text{ Kč/ks}$ 1 600,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2920
Cena stavby:	=	4 033,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 48 roků

Předpokládaná další životnost: 2 roky

$$100 \times 48 / (48 + 2) = 96,000 \%$$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 4 033,92 Kč × 85,000 %	-	3 428,83 Kč
--	---	-------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	605,09 Kč
---	---	------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,600$

Index polohy: $I_P = 0,412$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	605,09 Kč
--	---	-----------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,247
--	---	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	149,46 Kč
---	---	------------------

Brána z vlnitého plechu – zjištěná cena: **149,46 Kč**

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Budova č.p. 987, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 786,	2 952 917,64 Kč
2) Budova č.p. 988, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 787, zastavěná plocha a nádvoří	1 552 413,79 Kč
3) Objekt - technická vybavenost bez č.p., na pozemku parc. č. 788	31 795,83 Kč
4) Zpevněná plocha na pozemku parc. č. 789, ostatní plocha	36 288,67 Kč
5) Betonové oplocení	11 657,62 Kč
6) Oplocení z vlnitého plechu	5 663,48 Kč
7) Brána z vlnitého plechu	149,46 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	4 590 886,49 Kč
Cena po zaokrouhlení:	4 590 890,- Kč

a.5) Věcná hodnota podle vyhlášky 345/2015 Sb.

a.6) Budova č.p. 987, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 786, – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: L. budovy pro průmysl

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..1 budovy pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,106

Průměrná výška podlaží PVP: 3,63 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: 527,23 m²

Obestavěný prostor: 4 379,45 m³

Koeficient vybavení stavby: 1,1134

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 786,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9325	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8785	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,1134	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,1000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1060	
Základní jednotková cena upravená:	=	5 527,64 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 4 379,45 m ³ × 5 527,64 Kč/m ³	=		24 208 023,- Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní
opotřebení: $60 / (60 + 50) \times 100 = 54,545 \%$
 $54,545 \% \times 8,30 \% / 1,1134$ + 4,066 %
2. Svislé konstrukce – standardní
opotřebení: $60 / (60 + 40) \times 100 = 60,000 \%$
 $60,000 \% \times 21,40 \% / 1,1134$ + 11,532 %
3. Stropy – nadstandardní
opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$
 $22,000 \% \times 11,30 \% \times 1,54 / 1,1134$ + 3,439 %
4. Krov, střecha – standardní 46 %
opotřebení: $11 / (11 + 59) \times 100 = 15,714 \%$
 $15,714 \% \times 6,20 \% \times 46 \% / 1,1134$ + 0,403 %
4. Krov, střecha – standardní 54 %
opotřebení: $60 / (60 + 10) \times 100 = 85,714 \%$
 $85,714 \% \times 6,20 \% \times 54 \% / 1,1134$ + 2,577 %
5. Krytiny střech – standardní
opotřebení: $47 / (47 + 3) \times 100 = 94,000 \%$
 $94,000 \% \times 2,20 \% / 1,1134$ + 1,857 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
opotřebení: $11 / (11 + 14) \times 100 = 44,000 \%$
 $44,000 \% \times 0,60 \% / 1,1134$ + 0,237 %
7. Úprava vnitřních povrchů – nadstandardní
opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$
 $22,000 \% \times 5,80 \% \times 1,54 / 1,1134$ + 1,765 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
opotřebení: $47 / (47 + 3) \times 100 = 94,000 \%$
 $94,000 \% \times 3,20 \% / 1,1134$ + 2,702 %
9. Vnitřní obklady keramické – nadstandardní
opotřebení: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$
 $66,667 \% \times 0,80 \% \times 1,54 / 1,1134$ + 0,738 %
10. Schody – podstandardní
opotřebení: $60 / (60 + 10) \times 100 = 85,714 \%$
 $85,714 \% \times 3,10 \% \times 0,46 / 1,1134$ + 1,098 %

11. Dveře – standardní 20 % opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$ $22,000 \% \times 3,20 \% \times 20 \% / 1,1134$	+ 0,126 %	
11. Dveře – nadstandardní 80 % opotřebení: $47 / (47 + 3) \times 100 = 94,000 \%$ $94,000 \% \times 3,20 \% \times 80 \% \times 1,54 / 1,1134$	+ 3,328 %	
12. Vrata – nadstandardní opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$ $36,667 \% \times 0,30 \% \times 1,54 / 1,1134$	+ 0,152 %	
13. Okna – standardní opotřebení: $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$ $27,500 \% \times 5,20 \% / 1,1134$	+ 1,284 %	
14. Povrchy podlah – standardní opotřebení: $11 / (11 + 4) \times 100 = 73,333 \%$ $73,333 \% \times 2,90 \% / 1,1134$	+ 1,910 %	
15. Vytápění – standardní opotřebení: $11 / (11 + 9) \times 100 = 55,000 \%$ $55,000 \% \times 3,80 \% / 1,1134$	+ 1,877 %	
16. Elektroinstalace – standardní opotřebení: $11 / (11 + 14) \times 100 = 44,000 \%$ $44,000 \% \times 6,40 \% / 1,1134$	+ 2,529 %	
17. Bleskosvod – standardní opotřebení: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$ $66,667 \% \times 0,30 \% / 1,1134$	+ 0,180 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní opotřebení: $11 / (11 + 9) \times 100 = 55,000 \%$ $55,000 \% \times 2,20 \% / 1,1134$	+ 1,087 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$ $36,667 \% \times 2,00 \% / 1,1134$	+ 0,659 %	
21. Ohřev vody – standardní opotřebení: $11 / (11 + 9) \times 100 = 55,000 \%$ $55,000 \% \times 1,70 \% / 1,1134$	+ 0,840 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$ $36,667 \% \times 2,90 \% / 1,1134$	+ 0,955 %	
25. Ostatní – nadstandardní opotřebení: $11 / (11 + 4) \times 100 = 73,333 \%$ $73,333 \% \times 5,20 \% \times 1,54 / 1,1134$	+ 5,274 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 50,615 %	
Odpočet opotřebení: 24 208 023,- Kč × 50,615 %		- 12 252 890,84 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		= 11 955 132,16 Kč

**Budova č.p. 987, občanská vybavenost, na pozemku
parc. č. 786, – zjištěná cena:**

11 955 132,16 Kč

**a.7) Budova č.p. 988, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 787,
zastavěná plocha a nádvoří – § 12**

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: L. budovy pro průmysl

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..1 budovy pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,106

Průměrná výška podlaží PVP: 4,13 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: 322,67 m²

Obestavěný prostor: 2 662,05 m³

Koeficient vybavení stavby: 1,0229

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 786,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9405	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8085	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0229	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,1000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1060	
Základní jednotková cena upravená:	=	4 713,78 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 2 662,05 m ³ × 4 713,78 Kč/m ³	=		12 548 318,05 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní
opotřebení: $60 / (60 + 50) \times 100 = 54,545 \%$
 $54,545 \% \times 8,30 \% / 1,0229$ + 4,426 %
2. Svislé konstrukce – standardní 80 %
opotřebení: $60 / (60 + 40) \times 100 = 60,000 \%$
 $60,000 \% \times 21,40 \% \times 80 \% / 1,0229$ + 10,042 %
2. Svislé konstrukce – standardní 20 %
opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$
 $22,000 \% \times 21,40 \% \times 20 \% / 1,0229$ + 0,921 %
3. Stropy – standardní 60 %
opotřebení: $22 / (22 + 58) \times 100 = 27,500 \%$
 $27,500 \% \times 11,30 \% \times 60 \% / 1,0229$ + 1,823 %
3. Stropy – nadstandardní 40 %
opotřebení: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$
 $22,000 \% \times 11,30 \% \times 40 \% \times 1,54 / 1,0229$ + 1,497 %
4. Krov, střecha – standardní 80 %
opotřebení: $60 / (60 + 10) \times 100 = 85,714 \%$
 $85,714 \% \times 6,20 \% \times 80 \% / 1,0229$ + 4,156 %
4. Krov, střecha – standardní 20 %
opotřebení: $11 / (11 + 59) \times 100 = 15,714 \%$
 $15,714 \% \times 6,20 \% \times 20 \% / 1,0229$ + 0,190 %

5. Krytiny střech – standardní
opotřeбені: $20 / (20 + 20) \times 100 = 50,000 \%$
 $50,000 \% \times 2,20 \% / 1,0229$ + 1,075 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
opotřeбені: $20 / (20 + 20) \times 100 = 50,000 \%$
 $50,000 \% \times 0,60 \% / 1,0229$ + 0,293 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní
opotřeбені: $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$
 $27,500 \% \times 5,80 \% / 1,0229$ + 1,559 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
opotřeбені: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$
 $66,667 \% \times 3,20 \% / 1,0229$ + 2,086 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní 60 %
opotřeбені: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$
 $36,667 \% \times 0,80 \% \times 60 \% / 1,0229$ + 0,172 %
9. Vnitřní obklady keramické – nadstandardní 40 %
opotřeбені: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$
 $36,667 \% \times 0,80 \% \times 40 \% \times 1,54 / 1,0229$ + 0,177 %
10. Schody – standardní
opotřeбені: $60 / (60 + 10) \times 100 = 85,714 \%$
 $85,714 \% \times 3,10 \% / 1,0229$ + 2,598 %
11. Dveře – standardní 70 %
opotřeбені: $47 / (47 + 3) \times 100 = 94,000 \%$
 $94,000 \% \times 3,20 \% \times 70 \% / 1,0229$ + 2,058 %
11. Dveře – nadstandardní 30 %
opotřeбені: $11 / (11 + 39) \times 100 = 22,000 \%$
 $22,000 \% \times 3,20 \% \times 30 \% \times 1,54 / 1,0229$ + 0,318 %
12. Vrata – nadstandardní
opotřeбені: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$
 $36,667 \% \times 0,30 \% \times 1,54 / 1,0229$ + 0,166 %
13. Okna – standardní
opotřeбені: $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$
 $27,500 \% \times 5,20 \% / 1,0229$ + 1,398 %
14. Povrchy podlah – standardní
opotřeбені: $11 / (11 + 4) \times 100 = 73,333 \%$
 $73,333 \% \times 2,90 \% / 1,0229$ + 2,079 %
15. Vytápění – standardní
opotřeбені: $11 / (11 + 9) \times 100 = 55,000 \%$
 $55,000 \% \times 3,80 \% / 1,0229$ + 2,043 %
16. Elektroinstalace – standardní
opotřeбені: $11 / (11 + 14) \times 100 = 44,000 \%$
 $44,000 \% \times 6,40 \% / 1,0229$ + 2,753 %
17. Bleskosvod – standardní
opotřeбені: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$
 $66,667 \% \times 0,30 \% / 1,0229$ + 0,196 %
18. Vnitřní vodovod – standardní
opotřeбені: $11 / (11 + 9) \times 100 = 55,000 \%$
 $55,000 \% \times 2,20 \% / 1,0229$ + 1,183 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní
opotřeбені: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$

	$36,667 \% \times 2,00 \% / 1,0229$	+	0,717 %	
21. Ohřev vody – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 4) \times 100 = 73,333 \%$			
	$73,333 \% \times 1,70 \% / 1,0229$	+	1,219 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 19) \times 100 = 36,667 \%$			
	$36,667 \% \times 2,90 \% / 1,0229$	+	1,040 %	
25. Ostatní – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 4) \times 100 = 73,333 \%$			
	$73,333 \% \times 5,20 \% / 1,0229$	+	3,728 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:		=	49,913 %	
Odpočet opotřebení: 12 548 318,05 Kč × 49,913 %		–		6 263 241,99 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		=		6 285 076,06 Kč

**Budova č.p. 988, občanská vybavenost, na pozemku
parc. č. 787, zastavěná plocha a nádvoří – zjištěná
cena:**

6 285 076,06 Kč

a.8) Objekt - technická vybavenost bez č.p., na pozemku parc. č. 788 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: M. budovy výrobní pro energetiku (stavby elektráren, díla energetická výrobní)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 125112 Budovy výrobní pro energetiku

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.51.2..1 budovy výrobní pro energetiku

Koeficient změny ceny stavby: 2,106

Průměrná výška podlaží PVP: 3,40 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: 36,00 m²

Obestavěný prostor: 122,40 m³

Koeficient vybavení stavby: 0,8360

Ocenění:

Základní cena ZC:		3 076,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	1,1033	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9176	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8360	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,1000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1060	
Základní jednotková cena upravená:	=	5 663,13 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 122,40 m ³ × 5 663,13 Kč/m ³	=		693 167,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 57 roků

Předpokládaná další životnost: 13 roků

Opotřebení: $100 \times 57 / (57 + 13) = 81,429 \%$

Odpočet opotřebení: 693 167,11 Kč × 81,429 %

– 564 439,05 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 128 728,06 Kč

Objekt - technická vybavenost bez č.p., na pozemku
parc. č. 788 – zjištěná cena: 128 728,06 Kč

a.8.1) Zpevněná plocha na pozemku parc. č. 789, ostatní plocha – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm: 1 690,00 m²

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,242

Ocenění

Základní cena: 1 690,00 m² × 235,- Kč/m² 397 150,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K₅: × 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,2420

Cena stavby: = 979 451,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 49 roků

Předpokládaná další životnost: 6 roků

Opotřebení: 100 × 49 / (49 + 6) = 89,091 %

Odpočet opotřebení: 979 451,33 Kč × 89,091 % – 872 602,98 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 106 848,35 Kč

Zpevněná plocha na pozemku parc. č. 789, ostatní
plocha – zjištěná cena: 106 848,35 Kč

a.8.2) Betonové oplocení – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.4. Plot z prefa desek, sloupky rovněž prefa do bet. patek: 2×78 = 156,00 m² PP

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,292

Ocenění

Základní cena: 156,00 m² PP × 600,- Kč/m² PP 93 600,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K₅: × 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,2920

Cena stavby: = 235 984,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 48 roků

Předpokládaná další životnost: 12 roků

Opotřebení: $100 \times 48 / (48 + 12) = 80,000 \%$

Odpočet opotřebení: $235\,984,32 \text{ Kč} \times 80,000 \%$

– 188 787,46 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 47 196,86 Kč

Betonové oplocení – zjištěná cena:

47 196,86 Kč

a.8.3) Oplocení z vlnitého plechu – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.11. Plot z vlnitého plechu na ocel. sloupky do patek: $47 \times 2 = 94,00 \text{ m}^2 \text{ PP}$

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,292

Ocenění

Základní cena: $94,00 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 645,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$

60 630,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

× 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_j :

× 2,2920

Cena stavby:

= 152 860,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 48 roků

Předpokládaná další životnost: 2 roky

Opotřebení: $100 \times 48 / (48 + 2) = 96,000 \%$

Odpočet opotřebení: $152\,860,36 \text{ Kč} \times 96,000 \%$

– 146 745,95 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 6 114,41 Kč

Oplocení z vlnitého plechu – zjištěná cena:

6 114,41 Kč

a.8.4) Brána z vlnitého plechu – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků: 1 ks

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,292

Ocenění

Základní cena: $1 \text{ ks} \times 1\,600,- \text{ Kč/ks}$

1 600,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

× 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2920
Cena stavby:	=	4 033,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 48 roků

Předpokládaná další životnost: 2 roky

Opotřebení: $100 \times 48 / (48 + 2) = 96,000 \%$

Odpčet opotřebení: $4\,033,92 \text{ Kč} \times 96,000 \%$

	-	3 872,56 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	161,36 Kč

Brána z vlnitého plechu – zjištěná cena: 161,36 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení - věcná hodnota:

1) Budova č.p. 987, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 786,	11 955 132,16 Kč
2) Budova č.p. 988, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 787, zastavěná plocha a nádvoří	6 285 076,06 Kč
3) Objekt - technická vybavenost bez č.p., na pozemku parc. č. 788	128 728,06 Kč
4) Zpevněná plocha na pozemku parc. č. 789, ostatní plocha	106 848,35 Kč
5) Betonové oplocení	47 196,86 Kč
6) Oplocení z vlnitého plechu	6 114,41 Kč
7) Brána z vlnitého plechu	161,36 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	18 529 257,26 Kč
Cena po zaokrouhlení:	18 529 260,- Kč

a.9) Výnosová hodnota

Nemovitostí jsou pronajaty za symbolickou cenu 1,- Kč/měsíc. Nájemné ve výši 1,- Kč neodpovídá obvyklému nájemnému, proto, při výpočtu výnosové metody, bylo vycházeno z obvyklého nájemného, zjištěného porovnávací metodou, váženým průměrem, z důvodu, že nabídkové ceny jsou vždy maximální, stanovené pro počátek vyjednávání a za takto stanovené nájemné se obvykle pronájem nerealizuje. Z důvodu velké nabídky výrobních prostorů v dané lokalitě a blízkých lokalitách je uvažováno s tím, že objekt bude pronajat ze 75% - 80%.

a.9.1) Budova č.p. 987, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 786,

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímaných ploch:			
Výrobních plochy:		m ²	1 054,00
b) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Výrobní plochy			
Pronájem budovy č.p. 987	$876,00 \text{ Kč} \times 1\,054,00 \text{ m}^2$	Kč/rok	923 304,-
Dosahované procento pronajmutí	PP	%	75,00
Výnosy po korekci	$VC_k = VC \times PP / 100$	Kč/rok	692 478,-
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Časová cena	C	Kč	11 955 132,16

Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300
Další předpokládaná životnost	T	roků	20
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1+i_A)^T - 1}$	Kč/rok	444 918,70
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	444 918,70
Čisté výnosy	$V = VC_k - N_R$	Kč/rok	247 559,30
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,1100
Výnosová hodnota	V/i	Kč	2 250 540,-

a.9.2) Budova č.p. 988, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 787, zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
e) Výměry pronajímaných ploch:			
Výrobních plochy:		m ²	532,66
f) Výnosy z pronajímaných ploch:			
Výrobní plochy			
Budova č.p. 988, I. NP	876,00 Kč × 276,12 m ²	Kč/rok	241 881,12
Budova č.p. 988, II. NP	876,00 Kč × 256,54 m ²	Kč/rok	224 729,04
Výrobní plochy celkem		Kč/rok	466 610,16
Výnosy celkem	VC	Kč/rok	466 610,16
Dosahované procento pronajmutí	PP	%	75,00
Výnosy po korekci	$VC_k = VC \times PP / 100$	Kč/rok	349 957,62
g) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Časová cena	C	Kč	6 285 076,06
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300
Další předpokládaná životnost		roků	53
Omezit životnost na maximum 30 let	T	roků	30
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1+i_A)^T - 1}$	Kč/rok	132 107,64
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	132 107,64
Čisté výnosy	$V = VC_k - N_R$	Kč/rok	217 849,98
h) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,1100
Výnosová hodnota	V/i	Kč	1 980 450,-

a.9.3) Objekt - technická vybavenost bez č.p., na pozemku parc. č. 788

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
i) Výměry pronajímaných ploch:			
Výrobních plochy:		m ²	36,00
j) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Výrobní plochy			
technická budova k objektům	360,00 Kč ×	36,00 m ²	Kč/rok 12 960,-
k) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Časová cena	<i>C</i>	Kč	128 728,06
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	<i>i_A</i>		0,0300
Další předpokládaná životnost	<i>T</i>	roků	14
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	7 533,98
Roční náklady celkem	<i>N_R</i>	Kč/rok	7 533,98
Čisté výnosy	<i>V = VC - N_R</i>	Kč/rok	5 426,02
l) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,1100
Výnosová hodnota	<i>V / i</i>	Kč	49 330,-

a.9.4) Zpevněná plocha na pozemku parc. č. 789, ostatní plocha

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
m) Výměry pronajímaných ploch:			
Výrobních plochy:		m ²	1 690,00
n) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Výrobní plochy			
Zpevněná plocha	60,00 Kč ×	1 690,00 m ²	Kč/rok 101 400,-
Dosahované procento pronajmutí	<i>PP</i>	%	85,00
Výnosy po korekci	<i>VC_k = VC × PP / 100</i>	Kč/rok	86 190,-
o) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Časová cena	<i>C</i>	Kč	106 848,35
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	<i>i_A</i>		0,0300
Další předpokládaná životnost	<i>T</i>	roků	6
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	16 518,49
Roční náklady celkem	<i>N_R</i>	Kč/rok	16 518,49
Čisté výnosy	<i>V = VC_k - N_R</i>	Kč/rok	69 671,51
p) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,1100

Výnosová hodnota	V/i	Kč	633 380,-
------------------	-------	----	-----------

a.9.5) Betonové oplocení

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
q) Výměry pronajímaných ploch:			
Výrobních plochy:		m ²	78,00
r) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Výrobní plochy			
Plot	1,00 Kč ×	78,00 m ²	Kč/rok 78,-
s) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Časová cena	C	Kč	47 196,86
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300
Další předpokládaná životnost	T	roků	7
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1+i_A)^T - 1}$	Kč/rok	6 159,49
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	6 159,49
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	-6 081,49
t) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,1100
Výnosová hodnota	V/i	Kč	0,-

a.9.6) Oplocení z vlnitého plechu

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
u) Výměry pronajímaných ploch:			
Výrobních plochy:		m ²	47,00
v) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Výrobní plochy			
Oplocení	1,00 Kč ×	47,00 m ²	Kč/rok 47,-
w) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Časová cena	C	Kč	6 114,41
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300
Další předpokládaná životnost	T	roků	2
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1+i_A)^T - 1}$	Kč/rok	3 012,02
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	3 012,02
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	-2 965,02
x) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,1100
Výnosová hodnota	V/i	Kč	0,-

a.9.7) Brána z vlnitého plechu

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
y) Výměry pronajímaných ploch:			
Ostatních plochy:		m ²	1,00
z) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Ostatní plochy			
Brána	1,00 Kč ×	1,00 m ²	Kč/rok 1,-
aa) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Časová cena	<i>C</i>	Kč	161,36
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	<i>i_A</i>		0,0300
Další předpokládaná životnost	<i>T</i>	roků	2
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	79,49
Roční náklady celkem	<i>N_R</i>	Kč/rok	79,49
Čisté výnosy	<i>V = VC - N_R</i>	Kč/rok	-78,49
bb) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,0700
Výnosová hodnota	<i>V / i</i>	Kč	0,-

Výnosové ceny objektů:

1) Budova č.p. 987, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 786,	2 250 540,- Kč
2) Budova č.p. 988, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 787, zastavěná plocha a nádvoří	1 980 450,- Kč
3) Objekt - technická vybavenost bez č.p., na pozemku parc. č. 788	49 330,- Kč
4) Zpevněná plocha na pozemku parc. č. 789, ostatní plocha	633 380,- Kč
5) Betonové oplocení	0,- Kč
6) Oplocení z vlnitého plechu	0,- Kč
7) Brána z vlnitého plechu	0,- Kč
Výnosové ceny objektů činí celkem:	4 913 700,- Kč
Cena po zaokrouhlení:	4 913 700,- Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 345/2015 Sb.

b.1.1) Pozemky parc. č. 786, parc. č. 787 a parc. č. 788, vše zastavěná plocha a nádvoří – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Kladno 3

Základní cena pozemku: ZC = 1 500,- Kč/m²

Index trhu: $I_T = 0,600$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	III. Stavba pod povrchem pozemku	-0,02
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$

Index polohy: $I_P = 0,412$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,242$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 363,0000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
786	zastavěná plocha a nádvoří	831	301 653,-
787	zastavěná plocha a nádvoří	258	93 654,-
788	zastavěná plocha a nádvoří	36	13 068,-
	Součet:	1 125	408 375,-

Pozemky parc. č. 786, parc. č. 787 a parc. č. 788, vše zastavěná plocha a nádvoří – zjištěná cena:

408 375,- Kč

b.1.2) Pozemek parc. č. 789, ostatní plocha, jiná plocha – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Kladno 3

Základní cena pozemku: $ZC = 1 500,- \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 0,600$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_p = 0,412$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,247$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 370,5000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
789	Ostatní plocha, jiná plocha	2 064	764 712,-

Pozemek parc. č. 789, ostatní plocha, jiná plocha – zjištěná cena:

764 712,- Kč

Ceny pozemků:

- | | |
|--|--------------|
| 1) Pozemky parc. č. 786, parc. č. 787 a parc. č. 788, vše zastavěná plocha a nádvoří | 408 375,- Kč |
| 2) Pozemek parc. č. 789, ostatní plocha, jiná plocha | 764 712,- Kč |

Cena pozemků činí celkem:

1 173 087,- Kč

Cena po zaokrouhlení:

1 173 090,- Kč

b.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 345/2015 Sb.

b.2.1) Pozemky parc. č. 786, parc. č. 787 a parc. č. 788, vše zastavěná plocha a nádvoří – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Kladno 3

Základní cena pozemku: $ZC = 1 500,- \text{ Kč/m}^2$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	III. Stavba pod povrchem pozemku	-0,02
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_O = 0,980$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1 470,0000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
786	zastavěná plocha a nádvoří	831	1 221 570,-
787	zastavěná plocha a nádvoří	258	379 260,-
788	zastavěná plocha a nádvoří	36	52 920,-
	Součet:	1 125	1 653 750,-

**Pozemky parc. č. 786, parc. č. 787 a parc. č. 788, vše
zastavěná plocha a nádvoří – zjištěná cena:**

1 653 750,- Kč

b.2.2) Pozemek parc. č. 789, ostatní plocha, jiná plocha – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Kladno 3

Základní cena pozemku: ZC = 1 500,- Kč/m²

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

Index omezujících vlivů: $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index cenového porovnání dle § 4: I = I₀ = 1,000

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,500,0000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
789	Ostatní plocha, jiná plocha	2 064	3 096 000,-

**Pozemek parc. č. 789, ostatní plocha, jiná plocha –
zjištěná cena:**

3 096 000,- Kč

Ceny pozemků:

- 1) Pozemky parc. č. 786, parc. č. 787 a parc. č. 788, vše zastavěná plocha a nádvoří 1 653 750,- Kč
- 2) Pozemek parc. č. 789, ostatní plocha, jiná plocha 3 096 000,- Kč

Cena pozemků činí celkem:

4 749 750,- Kč

Cena po zaokrouhlení:

4 749 750,- Kč

c) Věcná práva

c.1) Cenový předpis

**c.1.1) Věcné břemeno práva vedení plynárenského zařízení – § 16b zákona
č. 151/1997 Sb. v účinném znění**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:

10 000,- Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného \times -1
Hodnota věcného břemene: = -10 000,- Kč

d) Ocenění porovnávací metodou

Porovnávané areály

Pro porovnání byly vybrány obdobné areály, které se v současné době vyskytují v dané lokalitě a v blízkých lokalitách. Vzhledem k tomu, že nabídkové ceny v databázi realitních kanceláří jsou vždy maximální, stanovené pro počátek vyjednávání, byly ceny nemovitostí poníženy na ceny, za které se prodej obvykle realizuje, tj. na 80 - 95 % jejich původní výše (zde to bylo provedeno pomocí koeficientu cenového). Dále byly ceny srovnatelných nemovitostí upraveny koeficienty tak, aby se co nejvíce vystihovaly oceňované, tj. lokalitu, stavebnětechnický stav, vybavení, příslušenství, lokalitu, včetně zohlednění celkové výměry pozemků.

1) Prodej výrobní haly, prostoru 1 400 m², Hut'ská, Kladno 10 990 000 Kč (7 850 Kč za m²)



Výrobní areál se skládá z **ocelové šestilodní výrobní haly a zděného administrativního přístavku**. Areál se nachází v Hut'ské ulici v centru Kladna a má celkem 1.400 m² užitné plochy. **K dispozici je 6 propojených hal, dále 8 místností, které sloužili jako kanceláře, sklad a archiv. Zázemí - 2x šatna, kuchyňka, 2x umývárna, 4x WC, denní místnost.** Většina vnitřních prostor je oddělena sádkkartonem což nabízí možnost přestavby dle potřeb. Před halami je prostor pro manipulaci a parkování o velikosti cca 160m². Prostor je oplocen a vjezd je zajištěn uzamykatelnými vraty. Velkou předností je poloha areálu v průmyslové zóně a přesto téměř v centru města. 5 min pěšky od hlavního autobusového nádraží, 2 min pěšky PP Klinika, Lidl a 600m centrální náměstí. Areál doposud sloužil jako výroba dveřních výplní. Vytápění zajišťují plynové kotle, které jsou umístěny v kotelnách objektu. Sítě: vodovod, elektřina, kanalizace, plyn, zabezpečovací systém.

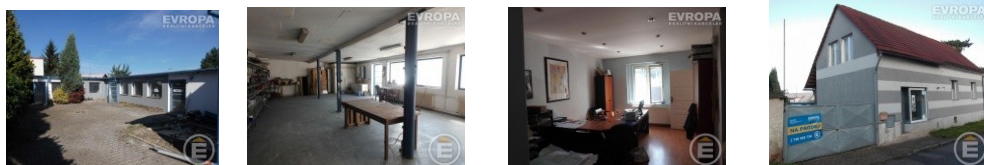
2) Prodej výrobní haly, prostoru 756 m², Koleč, okres Kladno 12 000 000 Kč (15 873 Kč za m²)



Nabízíme ke koupi kompletní provoz masokombinátu, zahrnující jatka s návazností na vlastní výrobu a prodejní síť. Nemovitosti představují soubor budov a pozemků o celkové výměře 5.787 m². Masokombinát splňuje normy EU, je vybaven moderními technologiemi a za svoji patnáctiletou historii byl vždy ziskový. Masokombinát s 20ti zaměstnanci pokrývá procesy od vlastního svozu (ze tří okresů), přes porážku (1.000 jat. jednotek/rok) a zpracování (110 druhů

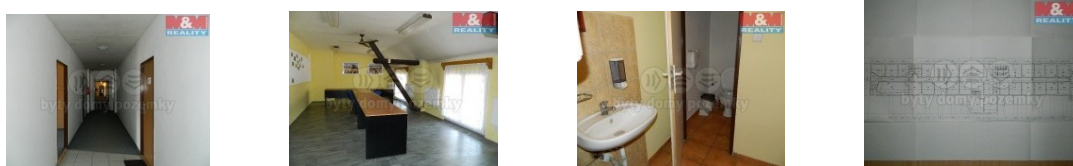
výrobních a polotovary), až po prodej ve vlastní prodejně (je součástí prodeje) a rozvoz do sítě odběratelů. Možnost rozšíření výroby. **Součástí prodeje je know-how** i převzetí smluvních vztahů. Aktualizace: **07.01.2016**, Stavba: **Cihlová**, Stav objektu: **Velmi dobrý**, Podlaží: **3. podlaží z celkem 3**, Užitná plocha: **756 m²**, Vybavení: ano

**3) Prodej výrobní haly, prostoru 180 m², Wolkerova, Kladno - Švermov
2 744 444 Kč (15 247 Kč za m²)**



Prodáme rodinný dům 5+1 v Kladně. Dispozice: 2 místnosti, chodba, wc, kuchyňka v přízemí, 2 pokoje, wc v 1 patře. **Dům o rozměrech 200 m² je momentálně využíván jako prodejna a kanceláře, v zadní části objektu se nachází dvůr o velikosti 342 m², na kterém stojí 2 vytápěné výrobní haly**, možnost autoservis, pneuservis nebo skladovací prostory, výroba, cca 250 m². Dům je podsklepen, vlastní studna, plynový kotel, kanalizace, elektřina, nová střecha. Vhodné ke komerčním účelům i bydlení.

**4) Prodej výrobní haly, prostoru 1 500 m², Pavlov, okres Kladno
9 500 000 Kč (6 333 Kč za m²)**



Výrobní haly, kancelářské prostory, část slouží v současné době jako ubytovna. Možnost využití pro výrobní nebo obchodní účely. Celkem 20 místností, zasedací místnost, WC, sprchy. V přízemí dvě haly, sklady, garáž. Dvě kotelny na tuhá paliva. Studna i veřejný vodovod, žumpa, kanalizace na hranici pozemku, který je oplocen. Výborné dopravní spojení i pro kamiony, nájezd na R6.

Z důvodu velké nabídky výrobních prostorů a z důvodu, že objekty jsou oceňované bez vybavení a technologií, čili i při případném prodeji je uvažováno s prodejem pouze budov a pozemků bez vybavení technologií, je pro obvyklou cenu stanovena **nižší, než průměrná hranice cenového rozpětí**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	K_{stavu}	$K_{vybavení}$	$K_{využití}$	$K_{cenový}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Kladno, Hut'ská					10 990 006,59 Kč	1 400,00 m ²
0,92	0,91	0,94	0,97	0,74	4 434,35 Kč	1,0
Koleč, okr. Kladno					12 000 000,- Kč	756,00 m ²
1,04	0,90	0,70	0,99	0,81	8 339,76 Kč	1,0
Kladno, Švermov					2 744 443,19 Kč	180,00 m ²

0,99	0,94	0,90	1,04	0,83	11 022,97 Kč	0,8
Pavlov, okr. Kladno					9 499 996,65 Kč	1 500,00 m ²
1,09	0,92	0,91	0,98	0,82	4 644,38 Kč	0,9

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{stavu} \times K_{vybaveni} \times K_{vyuziti} \times K_{cenovy})$

Minimální jednotková cena za m²: 4 434,35 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 6 965,52 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 11 022,97 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 4 434,35 Kč
 Jednotkové množství: × 1 616,00 m²
 Porovnávací hodnota: = 7 165 909,60 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 7 165 910,- Kč

C. Rekapitulace

Závěr - aplikace metod

Každá z metod pro tržní ocenění má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je **metoda porovnání tržních cen**, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů). Tato metoda nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu, pokud jsou k dispozici srovnatelné objekty, ale s obdobným způsobem využití je v našem případě je pouze jedna nemovitost. Proto tato metoda nebyla použita pro zjištění výsledné obvyklé ceny nemovitostí. Další metodou, která nebyla v našem případě ke stanovení výsledné obvyklé ceny použita, je **metoda ocenění podle cenových předpisů**, podle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku. Z dlouhodobého hlediska téměř ve všech lokalitách dochází stagnaci, případně ke snižování nájemného, z důvodu převyšující nabídky nad poptávkou, s tohoto důvodu se stále obtížně hledají zájemci o pronájem. Ocenění výnosovou metodou tak neustále nabývá na významu.

Výsledná obvyklá cena nemovitostí včetně součástí, příslušenství je zjištěná výnosovou metodou.

Ceny podle cenového předpisu		
Cena objektů	4 590 890,- Kč	
Cena pozemků	1 173 090,- Kč	
Cena věcných práv	-10 000,- Kč	
Celková cena podle cenového předpisu	5 753 980,- Kč	
Věcná hodnota objektů podle vyhlášky	18 529 260,- Kč	
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky	4 749 750,- Kč	
Stanovená věcná hodnota celkem	23 279 010,- Kč	
Výnosová hodnota	4 913 700,- Kč	
Odhad obvyklé ceny:	metoda střední hodnoty	14 096 360,- Kč
	vážený průměr dle Naegeliho	7 974 590,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		7 165 910,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce

4 913 700,- Kč

Cena slovy: čtyřmiliónydevětsettrinácttisícšedsmset Kč

Praha, 9.2. 2016

Znalecký ústav Montekala spol. s.r.o.
Hálova č. 34
190 00 Praha 9

Rozsah ocenění

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně patří:

- * historie a podstata nemovitosti (dle typu oceňovaného majetku)
- * obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- * účetní hodnota nemovitosti
- * realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
- * ekologické zatížení nemovitosti

Předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty

Tento posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Předpokládá se, že informace z jiných zdrojů, na nichž je založena část této zprávy, jsou věrohodné.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto odhadu, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

Výsledky této práce je možné použít pouze k účelu uvedenému v tomto posudku.

Praha, 9.2. 2016

Znalecký ústav Montekala spol. s.r.o.
Hálova č. 34
190 00 Praha 9

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav, zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování věcí movitých, nemovitostí, motorových vozidel, nehmotného investičního majetku, cenných papírů, podniků a obchodních společností.

Znalecký posudek vypracoval: Ing. Libuše Vášová

Za správnost znaleckého posudku odpovídá Ing. Jaroslav Karásek, jednatel a soudní znalec, což stvrzuje svým vlastnoručním podpisem.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5393/2016 znaleckého deníku. Je aktualizací znaleckého posudku č. 4977/2015.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.

Praha, 9.2. 2016

Znalecký ústav Montekala spol. s.r.o.
Hálova č. 34
190 00 Praha 9

E. Seznam příloh

- č.1 - Výpis z katastru nemovitostí, (4 strany)
- č.2 - Snímek z katastrální mapy a orto foto mapa (1 strana)
- č.3 – Foto příloha(2 strany)
- č.4 - Nájemní smlouva (2 strany)
- č.5 - Půdorysný plán podlaží (2 strany)
- Celkem 11 stran příloh