

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 416-13/2019

O ceně pozemku parcelní číslo 394/1 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.16 včetně příslušenství



Účel ocenění: Cena dle cenového předpisu, tržní ocenění

Objednavatel : BENKO KLIMA s.r.o
Naměstí sv. trojice 111/15, 746 01 Opava

Zhotovitel: Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45, 747 05 Opava
IČ: telefon: 734 462 558 e-mail:
lumir.sebrle@seznam.cz

Datum místního šetření: 26.4.2019 Stav ke dni : 26.4.2019
Za přítomnosti: zástupce majitele
Počet stran: 33 stran Počet příloh: 8 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 7.5.2019

Ing. Lumír Šebrle

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

- 1, Ocenění dle cenového předpisu
- 2, Ocenění tržní

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v

nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Jaktář
Adresa nemovité věci: Přemyslovců 16, 747 07 Opava

Vlastnické a evidenční údaje:

Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 01 Opava, podíl 1 / 1

Přehled podkladů

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č. 740 ze dne 23.6.2017 - vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Prohlídka dne 15.7.2017

Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky č.441Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0
- Zazvonil Zbyněk - Odhad hodnoty pozemků, VŠE Praha- Institut oceňování majetku 2009
- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.
- Databáze znalce.
- Databáze realitního serveru S reality.

Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu s 57 019 obyvateli. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost. Je sídlem několika středních škol a jedné vysoké školy.

Současný stav			Budoucí stav		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Celkový popis:

Jedná se o nemovitost, která je vedena v katastru nemovitostí jako RD. Reálně se jedná o bývalou zemědělskou usedlost, skládající se ze dvou původních částí a přístavby z 80-tých let. Doklady o stáří nejsou dohledatelné. Původní stavby mohou pocházet někdy z přelomu 19 a 20století. V místě původních chlévů v levé části při pohledu z ulice byla v 80 tých letech vybudována přístavba, v jejímž 1.NP se nachází garáže, šatna, WC a ve 2.NP jsou kanceláře, sociální zázemí, šatny. Bývalá původní obytná část byla upravena na kanceláře, skladové prostory. V pravé části v původní budově se nachází prostory, které si částečně pronajímá jako svou pobočku Česká pošta, za ní se nachází skladové prostory v bývalé hospodářské části. Vjezd je přímo z ulice Přemyslovců přes pozemek ve vlastnictví SMO. Objekty jsou napojeny na vodu, kanalizaci, plyn, elektro. V současné době je využívána pouze část v pronájmu Pošty, garáž a myčka v jedné z garáží pro údržbu vozidel SMO. Ostatní prostory jsou dlouhodobě bez využití. Vjezd a nádvoří je využíváno pro příjezd k provozovně v majetku jiného vlastníka. K tomuto není zřízen žádný právní titul jako věcné břemeno. Příjezd je možné vyřešit jiným způsobem.

Silné stránky

Mírně lepší (průměrný) stav přístavby z 80 tých let.

Slabé stránky

Zhoršený technický stav, stavby morálně zastaralé s vybavením poplatným době pořízení.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova č.p. 16, část vlevo - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Budova vpravo (pošta) - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
3. Přípojka vody DN 40
4. Přípojka kanalizace DN 200
5. Plocha ze zámkové dlažby
6. Asfaltová plocha
7. Plynovodní přípojka
8. Pozemek p.č. 394/1

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova vpravo (pošta)
- 1.2. Budova č.p. 16, část vlevo

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Asfaltová plocha
- 2.2. Plocha ze zámkové dlažby
- 2.3. Přípojka kanalizace DN 200
- 2.4. Přípojka vody DN 40
- 2.5. Přípojka plynu

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemek p.č. 394/1 k.ú.Jaktař

4. Výnosová hodnota

- 4.1. Budovy č.p.16

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcelní číslo 394/1 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.16 včetně příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Přemyslovců 16 747 07 Opava
LV:	740
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Jaktař
Počet obyvatel:	57 019
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce	$ZC_v = 1\,179,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

$$i = 1$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

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

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

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

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

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

1. Budova č.p. 16, část vlevo - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Budova vlevo při pohledu z ulice se skládá ze dvou, dnes propojených částí.

První je **původní** bývalá obytná část původní usedlosti. Jedná se o zděný dům částečně podsklepený, o jednom nadzemním podlaží a podkroví. Základy kamenné, zdivo tl 60 a více cm. Stropy částečně klenbové, částečně trámové. Okna dvojitá kaslíková původní, dveře částečně původní, částečně novější z doby přístavby, při které došlo k rekonstrukci podlah a některých dveří. V původní části ve všech prostorách provedeny podlahy z teracové nebo keramické dlažby v době přístavby v 80 tých letech. Střecha sedlová, krov vázaný, krytina z AC šablon na konci životnosti. Krov v jednom místě poškozen hnilobou, v částech s podhledem stav nezjištěn. V celé 1.Np vzlínající vlhkost ve zdech z důvodu nefunkční či chybějící izolace proti vlhkosti. Zavlhlé a padající omítky jsou rovněž v suterénu budovy. V suterénu se nachází kotelna, jejíž plynofikace byla provedena v roce 2001 se dvěma plynovými kotly. Ústřední vytápění v celém objektu. Ohřev TUV el bojleru, otázkou je jejich funkčnost.

Dispozice: V 1.PP se nachází kotelna a prostory za kotelnou, v minulosti zřejmě uhelna. V 1.NP se nachází nefunkční původní schodiště, chodba, jedna větší místnost se samostatným vchodem ze dvora, dvě menší místnosti a další místnost provozně související a propojená s přístavbou. Ve 2.NP se nachází chodba, kancelář či sklad, šatna provozně spojená s přístavbou a nevyužité prostory půdy. Žádné sociální zařízení.

Přístavba z 80 tých let.

Jedná se o zděnou, nepodsklepenou budovu o dvou nadzemních podlažích s pultovou plochou střechou. Přístavba byla postavena na místě původní hospodářské části. 1.NP je vyzděné z plných cihel, 2.NP z plynosilikátových tvárnic. Strop nad 1.NP z PZD desek, Zastřešení z ocelových příhradových vazníků s podhledem a bedněním. Krytina svařovaná z asfaltových pásů. Vrata plechová, okna v části garáží ocelová s výplní z polykarbonátu, ve zbytku dřevěná zdvojená, převážně kyvná. Dveře plně hladké i částečně prosklené do ocelových zárubní. Podlahy v garážích betonový potěr, v myčce teracová dlažba, na chodbách a soc. zařízeních, šatnách keramické dlažby, v kancelářských prostorech PVC.

Dispozice:

V 1.NP se nachází 5 garáží, veranda, vstupní hala se schodištěm, sprchy, WC propojené se šatnou v původní části. (ve sprchách chybí umyvadla, sprchové baterie)

Ve 2. NP se nachází hala se schodištěm, hlavní chodba, ze které jsou přístupné kanceláře, sociální zařízení, kuchyňka a dvě šatny s hygienickým zázemím (jedna šatna se nachází v původní části)

Ocenění nákladovým způsobem

Vzhledem k významnému rozdílu ve stáří a stavu konstrukcí původní a přistavěné části bylo opotřebení provedeno analytickou metodou.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova č.p. 16, část vlevo

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	$8,75*5,9+5,1*5,46$	=	79,47
1NP	$19,64*9,65+28,31*9,7+4,4*2,71$	=	476,06
2.NP+zastřešení	$19,64*9,65+28,31*10,7+(3,96*9,7)-(3,96*9,7)$	=	492,44

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	79,47 m ²	3,00 m	238,41
1NP	476,06 m ²	3,55 m	1 690,01
2.NP+zastřešení	492,44 m ²	3,50 m	1 723,54
Součet	1 047,97 m²		3 651,96

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,651,96 / 1\,047,97 = 3,48$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,047,97 / 3 = 349,32$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(8,75*5,9+5,1*5,46)*(3,00)$	=	238,41 m ³
1NP	$(19,64*9,65)*3,55+28,31*9,7*3,55$	=	1 647,67 m ³
2.NP+zastřešení	$(19,64*9,65*0,72)+(19,64*9,65*4*1/2)-(3,96*9,7$	=	1 694,20 m ³

$$*3,12/2)-(3,96*9,7*0,72)+28,31*10,7*3,15+3,96*9,7*3,15+0,56*28,3*10,7+0,56*3,96*9,7$$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	238,41 m ³
1NP	NP	1 647,67 m ³
2.NP+zastřešení	NP	1 694,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 580,28 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	Zděné kamenné	P	40
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	60
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více vlhkost	P	20
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	20
2. Svislé konstrukce	zděné z plynosilikátových tvárnic	S	60
3. Stropy	klenbové,dřevěné trámové s podhledem	S	40
3. Stropy	I nosiče + PZD desky	S	60
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	35
4. Krov, střecha	ocelové vazníky	S	65
5. Krytiny střech	AC šablony	S	40
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	60
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	40
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	60
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky vlhké	P	15
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	25
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	60
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná omítka	S	40
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	60
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	50
10. Schody	kovové s povrchem dlažba	S	50
11. Dveře	Plné i prosklené	P	30
11. Dveře	hladké plné dveře i částečně prosklené	S	70
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová neopravená	P	30
13. Okna	dřevěná zdvojená okna i kovová	S	70
14. Povrchy podlah	PVC, dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	20
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	80
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100

20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojlery	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	30
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	70
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vnitřní obklady	keramické obklady	A	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,90	40	0,46	2,01
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	60	1,00	6,54
2. Svislé konstrukce	P	25,80	20	0,46	2,37
2. Svislé konstrukce	S	25,80	20	1,00	5,16
2. Svislé konstrukce	S	25,80	60	1,00	15,48
3. Stropy	S	12,00	40	1,00	4,80
3. Stropy	S	12,00	60	1,00	7,20
4. Krov, střecha	S	6,30	35	1,00	2,21
4. Krov, střecha	S	6,30	65	1,00	4,10
5. Krytiny střech	S	2,30	40	1,00	0,92
5. Krytiny střech	S	2,30	60	1,00	1,38
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	40	1,00	0,28
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	60	1,00	0,42
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,30	15	0,46	0,30
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	25	1,00	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	60	1,00	2,58
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	40	1,00	1,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	60	1,00	1,80
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	2,20	50	0,46	0,51
10. Schody	S	2,20	50	1,00	1,10
11. Dveře	P	2,30	30	0,46	0,32
11. Dveře	S	2,30	70	1,00	1,61
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	P	3,30	30	0,46	0,46
13. Okna	S	3,30	70	1,00	2,31
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	1,20	100	1,00	1,20
16. Elektroinstalace	S	7,20	20	1,00	1,44
16. Elektroinstalace	S	7,20	80	1,00	5,76
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100	1,00	1,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	30	1,00	0,60

23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	70	1,00	1,40
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,80	100	1,00	5,80
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vnitřní obklady	A	0,80	100	1,00	0,80
Součet upravených objemových podílů					93,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9353

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	P	10,90	40,00	0,46	2,01	2,15	120	150	80,00	1,7200
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	60,00	1,00	6,54	7,00	37	150	24,67	1,7269
2. Svislé konstrukce	P	25,80	20,00	0,46	2,37	2,53	120	150	80,00	2,0240
2. Svislé konstrukce	S	25,80	20,00	1,00	5,16	5,52	120	150	80,00	4,4160
2. Svislé konstrukce	S	25,80	60,00	1,00	15,48	16,55	37	120	30,83	5,1024
3. Stropy	S	12,00	40,00	1,00	4,80	5,13	120	150	80,00	4,1040
3. Stropy	S	12,00	60,00	1,00	7,20	7,70	37	120	30,83	2,3739
4. Krov, střecha	S	6,30	35,00	1,00	2,21	2,36	120	140	85,71	2,0228
4. Krov, střecha	S	6,30	65,00	1,00	4,10	4,38	37	100	37,00	1,6206
5. Krytiny střech	S	2,30	40,00	1,00	0,92	0,98	50	55	90,91	0,8909
5. Krytiny střech	S	2,30	60,00	1,00	1,38	1,48	37	50	74,00	1,0952
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	40,00	1,00	0,28	0,30	37	60	61,67	0,1850
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	60,00	1,00	0,42	0,45	37	60	61,67	0,2775
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,30	15,00	0,46	0,30	0,32	120	122	98,36	0,3148
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	25,00	1,00	1,08	1,15	120	130	92,31	1,0616
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	60,00	1,00	2,58	2,76	37	70	52,86	1,4589
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	40,00	1,00	1,20	1,28	120	125	96,00	1,2288
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	60,00	1,00	1,80	1,92	37	60	61,67	1,1841
10. Schody	P	2,20	50,00	0,46	0,51	0,55	120	125	96,00	0,5280
10. Schody	S	2,20	50,00	1,00	1,10	1,18	37	120	30,83	0,3638
11. Dveře	P	2,30	30,00	0,46	0,32	0,34	60	65	92,31	0,3139
11. Dveře	S	2,30	70,00	1,00	1,61	1,72	37	60	61,67	1,0607
12. Vrata	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,89	37	50	74,00	2,1386
13. Okna	P	3,30	30,00	0,46	0,46	0,49	120	123	97,56	0,4780
13. Okna	S	3,30	70,00	1,00	2,31	2,47	37	50	74,00	1,8278
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,31	37	60	61,67	2,0413
15. Vytápění	S	1,20	100,00	1,00	1,20	1,28	18	50	36,00	0,4608
16. Elektroinstalace	S	7,20	20,00	1,00	1,44	1,54	60	65	92,31	1,4216
16. Elektroinstalace	S	7,20	80,00	1,00	5,76	6,16	37	50	74,00	4,5584
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,35	37	50	74,00	1,7390
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,03	37	60	61,67	1,2519
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,53	37	40	92,50	0,4903
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	30,00	1,00	0,60	0,64			0,00	0,0000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	70,00	1,00	1,40	1,50	37	50	74,00	1,1100
25. Ostatní	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,20	37	50	74,00	4,5880
27. Vnitřní obklady		0,80	100,00	1,00	0,80	0,86	37	50	74,00	0,6364
Opotřebení:										57,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³):	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9389
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9034
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9353
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 412,55
Plná cena: 3 580,28 m ³ * 4 412,55 Kč/m ³	=	15 798 164,51 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 57,8 % /100)	*	0,422
	=	6 666 825,42 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 6 666 825,42 * 2 % = - 133 336,51 Kč

Budova č.p. 16, část vlevo - zjištěná cena = **6 533 488,91 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 16, část vlevo = 6 533 488,91 Kč

Nákladové ceny - celkem = **6 533 488,91 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Prostory v levé části při pohledu z ulice nejsou s výjimkou jedné garáže a myčky dlouhodobě využívány. Prostory v původní části byly při přístavbě v 80 tých letech z touto částí propojeny a částečně rekonstruovány. V původní části v přízemí vzhledem k vlhkosti není možno počítat s plnohodnotným nájemným. V suterénu vzhledem k vlhkosti a úzkému schodišti nelze počítat s využitím k pronájmu.

V přístavbě lze prostory chápat jako standardní, i když s menší záchovnou údržbou. Je nutno počítat s náklady do pronajímatelného stavu, co se týče chybějícího vybavení umyvadel, sprchových koutů. Pronájmy lze uvažovat v místě a čase obvyklé.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro garážování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	11,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,2 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	0,3 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	11,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Stará budova, kanceláře	123,36	700,-	7 196,-	86 352,-
Výnosy celkem				86 352,-

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
-------	--------------------------	----------------------------------	--------------------	------------------

Stará budova, kanceláře	123,36	700,-	7 196,-	86 352,-
Stará budova, sklady	50,78	500,-	2 115,83	25 390,-
Přístavba kanceláře	155,20	800,-	10 346,67	124 160,-
Přístavba garáže	185,25	500,-	7 718,75	92 625,-
Přístavba šatny	66,88	500,-	2 786,67	33 440,-
Přístavba kuchyňka	7,80	500,-	325,-	3 900,-
Výnosy celkem				365 867,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 452 219,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 011 613,38 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 814,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 492,44 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 274 619,01 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 13 730,95 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

452 219,00 * 40 % - 180 887,60 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 257 600,45 Kč

Míra kapitalizace 11,50 % / 11,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 240 003,90 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 6 533 488,91 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 240 003,90 Kč

Rozdíl R = 4 293 485,01 Kč

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

CV + 0.10 R = 2 669 352,40 Kč

Budova č.p. 16, část vlevo - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 2 669 352,40 Kč

2. Budova vpravo (pošta) - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Budova vpravo při pohledu z ulice se skládá ze dvou částí. První je bývalá obytná část původní usedlosti. Jedná se o zděný dům částečně podsklepený, o jednom nadzemním podlaží a podkroví. Základy kamenné, zdivo tl 60 a více cm. Stropy částečně klenbové, částečně trámové. Okna dvojitá kaslíková původní i dvojitá dřevěná, dveře novější z doby přestavby, při které došlo k rekonstrukci podlah, sociálního zařízení (zřejmě více než 20let). Podlahy-vstup teracová dlažba, soc zařízení keramická dlažba, v ostatních prostorách bývalé obytné části PVC. V zadní hospodářské části betonový potěr. Střecha sedlová, krov vázaný, krytina z AC šablon na konci životnosti. V přední části nejsou projevy vlhkosti. Suterén obtížně přístupný poklopem, bez využití, půda přístupná po sklápěcím schodišti, rovněž bez využití. Přední část budovy je vytápěna etážovým topením, kombinovaný plynový kotel i pro ohřev TUV umístěn v sociálním zařízení. Toto je vybaveno umyvadlem, sprchovým koutem, splachovacím záchodem. Plynofikace byla provedena po roce 2000.

Druhá část jsou bývalé hospodářské prostory. Jedná se o zděnou část, nepodsklepenou, se sedlovou střechou. Krytina z břidlice. Krov v jednom místě nad hospodářskou částí provizorně opravován, poškozen dřevomorkou. V zadní bývalé hospodářské části zdi se zvýšenou vlhkostí ve zdech z důvodu nefunkční či chybějící izolace proti vlhkosti. Prostory přístupné ocelovými vraty a vstupními dveřmi. Okna z luxferů, podlahy betonová mazanina.

Dispozice:

Původní obytná část

V 1.PP se nachází přípojka vody s měřením.

V1.NP se původně obytné části se nachází šest místností, využívaných jako pošta se zázemím příručních skladů, kanceláří a sociálního zařízení.

Původní dříve hospodářská část.

V zadní, dříve hospodářské části se nachází jeden menší sklad využívaný poštou a další dva větší prostory využitelné jako sklady, dílny. Nachází se zde chodba a schodiště na půdu, která je bez dalšího využití.

Ocenění nákladovým způsobem

Vzhledem k tomu, že části budovy jsou pravděpodobně stejného stáří a docházelo k určité zachovné údržbě, je pro výpočet opotřebení použito lineární metody.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova vpravo (pošta)

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	5*4	=	20,00
1.NP	14,28*7,6+9,59*23,17	=	330,73
Zastřešení	14,28*7,6+9,56*23,17	=	330,03

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	20,00 m ²	2,00 m	40,00
1.NP	330,73 m ²	3,15 m	1 041,80
Zastřešení	330,03 m ²	4,75 m	1 567,64
Součet	680,76 m²		2 649,44

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 649,44 / 680,76	= 3,89 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	680,76 / 3	= 226,92 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	5*4*2+14,28*7,6*(1+1,2+0+0)/4	=	99,69 m ³

Horní stavba	14,28*7,6*2,82+9,59*23,17*3,15	=	1 005,98 m ³
Zastřešení	14,28*7,6*0,76+14,28*7,6*2,92/2+9,59*23,17*0,61+9,59*23,17*4,14/2	=	836,43 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	Z	99,69 m ³
Horní stavba	NP	1 005,98 m ³
Zastřešení	Z	836,43 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 942,10 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střeš	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]: = 2 231,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9491
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,8398
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 886,52
Plná cena: 1 942,10 m ³ * 3 886,52 Kč/m ³	=	7 548 010,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 120 / 160 = 75,0 \%$

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

*	0,250
=	1 887 002,62 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: $1 887 002,62 * 5 \% =$

-	94 350,13 Kč
---	--------------

Budova vpravo (pošta) - zjištěná cena

=	1 792 652,49 Kč
---	------------------------

Rekapitulace nákladových cen:

Budova vpravo (pošta)

=	1 792 652,49 Kč
---	------------------------

Nákladové ceny - celkem

=	1 792 652,49 Kč
---	------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Prostory v bývalé obytné části lze vzhledem k jejich fyzickému stavu považovat z hlediska možného pronájmu za standardní s pronájmem v místě a čase obvyklým. Prostory zadní části vzhledem vlhkosti lze počítat se sníženým nájemným.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Budovy pro skladování

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

6,00 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):

0,3 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

6,30 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Prostory pošty	80,69	800,-	5 379,33	64 552,-
Výnosy celkem				64 552,-

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Sklady, dílny	145,20	400,-	4 840,-	58 080,-
Výnosy celkem				58 080,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 122 632,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 011 613,38 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 814,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 330,70 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 184 421,47 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 9 221,07 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

122 632,00 * 40 % - 49 052,80 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 64 358,13 Kč

Míra kapitalizace 6,30 % / 6,30 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 021 557,60 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 792 652,49 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 021 557,60 Kč

Rozdíl R = 771 094,89 Kč

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

CV + 0.10 R = 1 098 667,09 Kč

Budova vpravo (pošta) - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 1 098 667,09 Kč

3. Přípojka vody DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 360,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3820

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **943,27**

Plná cena: 15,00 m * 943,27 Kč/m = **14 149,05 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	2 829,81 Kč
*	0,473
=	1 338,50 Kč

Přípojka vody DN 40 - zjištěná cena

= **1 338,50 Kč**

4. Přípojka kanalizace DN 200

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

15,00 m

Ocenění

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

= 1 555,-

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

* 1,1000

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

* 2,3630

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **4 041,91**

Plná cena: 15,00 m * 4 041,91 Kč/m

= **60 628,65 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 40 / 80 = 50,0 \%$

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

* 0,500

Nákladová cena stavby CS_N

= **30 314,33 Kč**

Koeficient pp

* 0,473

Cena stavby CS

= **14 338,68 Kč**

Přípojka kanalizace DN 200 - zjištěná cena

= **14 338,68 Kč**

5. Plocha ze zámkové dlažby

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

100,00 m²

Ocenění

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

= 480,-

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

* 1,1000

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

* 2,3010

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **1 214,93**

Plná cena: $100,00 \text{ m}^2 * 1 214,93 \text{ Kč/m}^2$ = **121 493,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

* 0,333

Nákladová cena stavby CS_N

= **40 457,17 Kč**

Koeficient pp

* 0,473

Cena stavby CS

= **19 136,24 Kč**

Plocha ze zámkové dlažby - zjištěná cena = **19 136,24 Kč**

6. Asfaltová plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 800,00 m²

Ocenění

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

= 475,-

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

* 1,1000

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

* 2,3010

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **1 202,27**

Plná cena: $800,00 \text{ m}^2 * 1 202,27 \text{ Kč/m}^2$ = **961 816,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

* 0,333

Nákladová cena stavby CS_N

= **320 284,73 Kč**

Koeficient pp

* 0,473

Cena stavby CS

= **151 494,68 Kč**

Asfaltová plocha - zjištěná cena = **151 494,68 Kč**

7. Plynovodní 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: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3660
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	793,79
Plná cena: 10,00 m * 793,79 Kč/m	=	7 937,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 40 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

* 0,550

Nákladová cena stavby CS_N

= **4 365,85 Kč**

Koeficient pp

* 0,473

Cena stavby CS

= **2 065,05 Kč**

Plynovodní přípojka - zjištěná cena

= **2 065,05 Kč**

8. Pozemek p.č. 394/1

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_i
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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,473 = 0,473$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena	Index	Koef.	Upr. cena
-----------	------------	-------	-------	-----------

	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek		
§ 4 odst. 1	1 179,-	0,473
		557,67

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	394/1	1 814	557,67	1 011 613,38
Stavební pozemek - celkem			1 814		1 011 613,38

Pozemek p.č. 394/1 - zjištěná cena celkem = 1 011 613,38 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova vpravo (pošta)

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	5*4	=	20,00
1.NP	14,28*7,6+9,59*23,17	=	330,73
Zastřešení	14,28*7,6+9,56*23,17	=	330,03

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	20,00 m ²	2,00 m	40,00
1.NP	330,73 m ²	3,15 m	1 041,80
Zastřešení	330,03 m ²	4,75 m	1 567,64
Součet	680,76 m²		2 649,44

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 649,44 / 680,76	= 3,89 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	680,76 / 3	= 226,92 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	5*4*2+14,28*7,6*(1+1,2+0+0)/4	=	99,69 m ³
Horní stavba	14,28*7,6*2,82+9,59*23,17*3,15	=	1 005,98 m ³
Zastřešení	14,28*7,6*0,76+14,28*7,6*2,92/2+9,59*23,17*0,61+9,59*23,17*4,14/2	=	836,43 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	Z	99,69 m ³
Horní stavba	NP	1 005,98 m ³

Zastřešení
Obestavěný prostor - celkem:

$$Z \frac{836,43 \text{ m}^3}{1\,942,10 \text{ m}^3}$$

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střeš	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9491
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8398
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 886,52
Plná cena: 1 942,10 m ³ * 3 886,52 Kč/m ³	=	7 548 010,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 120 / 150 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

$$\begin{array}{r} * \\ = \end{array} \frac{0,200}{1\ 509\ 602,10\ \text{Kč}}$$

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: $1\ 509\ 602,10 * 5 \% =$

$$- \frac{75\ 480,11\ \text{Kč}}{= \ 1\ 434\ 122,-\ \text{Kč}}$$

Budova vpravo (pošta) - zjištěná cena

1.2. Budova č.p. 16, část vlevo

$$= \ 1\ 434\ 122,-\ \text{Kč}$$

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

R. (oprava, údržba)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	$8,75*5,9+5,1*5,46$	=	79,47
1NP	$19,64*9,65+28,31*9,7$	=	464,13
2.NP+zastřešení	$19,64*9,65+28,31*10,7+(3,96*9,7)-(3,96*9,7)$	=	492,44

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	79,47 m ²	3,00 m	238,41
1NP	464,13 m ²	3,55 m	1 647,66
2.NP+zastřešení	492,44 m ²	3,50 m	1 723,54
Součet	1 036,04 m²		3 609,61

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =

$$3\ 609,61 / 1\ 036,04$$

$$= 3,48\ \text{m}$$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =

$$1\ 036,04 / 3$$

$$= 345,35\ \text{m}^2$$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(8,75*5,9+5,1*5,46)*(3,00)$	=	238,41 m ³
1NP	$(19,64*9,65)*3,55+28,31*9,7*3,55$	=	1 647,67 m ³
2.NP+zastřešení	$(19,64*9,65*0,72)+(19,64*9,65*4*1/2)-(3,96*9,7 *3,12/2)-(3,96*9,7*0,72)+28,31*10,7*3,15+3,96*9,7*3,15+0,56*28,3*10,7+0,56*3,96*9,7$	=	1 694,20 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	238,41 m ³
1NP	NP	1 647,67 m ³
2.NP+zastřešení	NP	1 694,20 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

3 580,28 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	Zděné kamenné	P	40
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	60
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více vlhkost	P	20
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	20
2. Svislé konstrukce	zděné z plynosilikátových tvárnic	S	60
3. Stropy	klenbové,dřevěné trámové s podhledem	S	40
3. Stropy	I nosiče + PZD desky	S	60
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	35
4. Krov, střecha	ocelové vazníky	S	65
5. Krytiny střech	AC šablony	S	40
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	60
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	40
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	60
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky vlhké	P	15
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	25
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	60
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná omítka	S	40
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	60
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	50
10. Schody	kovové s povrchem dlažba	S	50
11. Dveře	Plné i prosklené	P	30
11. Dveře	hladké plné dveře i částečně prosklené	S	70
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová neopravená	P	30
13. Okna	dřevěná zdvojená okna i kovová	S	70
14. Povrchy podlah	PVC, dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	20
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	80
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojlery	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	30
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	70
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vnitřní obklady		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,90	40	0,46	2,01
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	60	1,00	6,54
2. Svislé konstrukce	P	25,80	20	0,46	2,37
2. Svislé konstrukce	S	25,80	20	1,00	5,16
2. Svislé konstrukce	S	25,80	60	1,00	15,48
3. Stropy	S	12,00	40	1,00	4,80
3. Stropy	S	12,00	60	1,00	7,20
4. Krov, střecha	S	6,30	35	1,00	2,21
4. Krov, střecha	S	6,30	65	1,00	4,10
5. Krytiny střech	S	2,30	40	1,00	0,92
5. Krytiny střech	S	2,30	60	1,00	1,38
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	40	1,00	0,28
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	60	1,00	0,42
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,30	15	0,46	0,30
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	25	1,00	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	60	1,00	2,58
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	40	1,00	1,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	60	1,00	1,80
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	2,20	50	0,46	0,51
10. Schody	S	2,20	50	1,00	1,10
11. Dveře	P	2,30	30	0,46	0,32
11. Dveře	S	2,30	70	1,00	1,61
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	P	3,30	30	0,46	0,46
13. Okna	S	3,30	70	1,00	2,31
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	1,20	100	1,00	1,20
16. Elektroinstalace	S	7,20	20	1,00	1,44
16. Elektroinstalace	S	7,20	80	1,00	5,76
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100	1,00	1,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	30	1,00	0,60
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	70	1,00	1,40
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,80	100	1,00	5,80
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vnitřní obklady	A	0,80	100	1,00	0,80
Součet upravených objemových podílů					93,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9353

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	P	10,90	40,00	0,46	2,01	2,15	120	150	80,00	1,7200
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	60,00	1,00	6,54	7,00	37	150	24,67	1,7269
2. Svislé konstrukce	P	25,80	20,00	0,46	2,37	2,53	120	150	80,00	2,0240
2. Svislé konstrukce	S	25,80	20,00	1,00	5,16	5,52	120	150	80,00	4,4160
2. Svislé konstrukce	S	25,80	60,00	1,00	15,48	16,55	37	120	30,83	5,1024
3. Stropy	S	12,00	40,00	1,00	4,80	5,13	120	150	80,00	4,1040
3. Stropy	S	12,00	60,00	1,00	7,20	7,70	37	120	30,83	2,3739
4. Krov, střecha	S	6,30	35,00	1,00	2,21	2,36	120	140	85,71	2,0228
4. Krov, střecha	S	6,30	65,00	1,00	4,10	4,38	37	100	37,00	1,6206
5. Krytiny střech	S	2,30	40,00	1,00	0,92	0,98	50	55	90,91	0,8909
5. Krytiny střech	S	2,30	60,00	1,00	1,38	1,48	37	50	74,00	1,0952
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	40,00	1,00	0,28	0,30	37	60	61,67	0,1850
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	60,00	1,00	0,42	0,45	37	60	61,67	0,2775
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,30	15,00	0,46	0,30	0,32	120	122	98,36	0,3148
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	25,00	1,00	1,08	1,15	120	130	92,31	1,0616
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	60,00	1,00	2,58	2,76	37	70	52,86	1,4589
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	40,00	1,00	1,20	1,28	120	125	96,00	1,2288
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	60,00	1,00	1,80	1,92	37	60	61,67	1,1841
10. Schody	P	2,20	50,00	0,46	0,51	0,55	120	125	96,00	0,5280
10. Schody	S	2,20	50,00	1,00	1,10	1,18	37	120	30,83	0,3638
11. Dveře	P	2,30	30,00	0,46	0,32	0,34	60	65	92,31	0,3139
11. Dveře	S	2,30	70,00	1,00	1,61	1,72	37	60	61,67	1,0607
12. Vrata	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,89	37	50	74,00	2,1386
13. Okna	P	3,30	30,00	0,46	0,46	0,49	120	123	97,56	0,4780
13. Okna	S	3,30	70,00	1,00	2,31	2,47	37	50	74,00	1,8278
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,31	37	60	61,67	2,0413
15. Vytápění	S	1,20	100,00	1,00	1,20	1,28	18	50	36,00	0,4608
16. Elektroinstalace	S	7,20	20,00	1,00	1,44	1,54	60	65	92,31	1,4216
16. Elektroinstalace	S	7,20	80,00	1,00	5,76	6,16	37	50	74,00	4,5584
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,35	37	50	74,00	1,7390
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,03	37	60	61,67	1,2519
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,53	37	40	92,50	0,4903
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	30,00	1,00	0,60	0,64			0,00	0,0000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	70,00	1,00	1,40	1,50	37	50	74,00	1,1100
25. Ostatní	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,20	37	50	74,00	4,5880
27. Vnitřní obklady		0,80	100,00	1,00	0,80	0,86	37	50	74,00	0,6364
Opotřebení:										57,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9391
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9034
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9353
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 413,49

Plná cena:	$3\,580,28\text{ m}^3 * 4\,413,49\text{ Kč/m}^3$	=	15 801 529,98 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 57,8 % /100)		*	0,422
		=	6 668 245,65 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: $6\,668\,245,65 * 2\% =$	-	133 364,91 Kč
--	---	----------------------

Budova č.p. 16, část vlevo - zjištěná cena	=	6 534 880,74 Kč
---	---	------------------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Asfaltová plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 800,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 475,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3010

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **1 202,27**

Plná cena: 800,00 m² * 1 202,27 Kč/m² = **961 816,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 40 / 60 = 66,7\%$

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100) * **0,333**

Asfaltová plocha - zjištěná cena = **320 284,73 Kč**

2.2. Plocha ze zámkové dlažby

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 100,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 480,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3010

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **1 214,93**

Plná cena: 100,00 m² * 1 214,93 Kč/m² = **121 493,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

* 0,333

Plocha ze zámkové dlažby - zjištěná cena = **40 457,17 Kč**

2.3. Přípojka kanalizace DN 200

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 1 555,-
 Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3630
 Základní cena upravená cena [Kč/m] = **4 041,91**

Plná cena: 15,00 m * 4 041,91 Kč/m = **60 628,65 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 80 = 50,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

* 0,500

Přípojka kanalizace DN 200 - zjištěná cena = **30 314,33 Kč**

2.4. Přípojka vody DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 360,-
 Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3820
 Základní cena upravená cena [Kč/m] = **943,27**

Plná cena: 15,00 m * 943,27 Kč/m = **14 149,05 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

Přípojka vody DN 40 - zjištěná cena = **2 829,81 Kč**
2.5. Přípojka plynu

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 305,-
 Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3660
 Základní cena upravená cena [Kč/m] = **793,79**

Plná cena: 10,00 m * 793,79 Kč/m = **7 937,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 40 = 45,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$ * **0,550**

Přípojka plynu - zjištěná cena = **4 365,85 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p.č. 394/1 k.ú.Jaktař

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	394/1	1 814	800,00		1 451 200
Celková výměra pozemků		1 814	Hodnota pozemků celkem		1 451 200

4. Výnosová hodnota

4.1. Budovy č.p.16

V současné době jsou pronajímány pouze prostory v pravé části z pohledu z ulice pro potřeby provozování poštovní pobočky za nájemné, které neodpovídá nájemnému v místě a čase obvyklému. Ostatní prostory pronajímány nejsou. V prostorách s vlhkostí bylo počítáno s nájemným sníženým, v ostatních prostorách s nájemným v místě a čase obvyklým. Kapitalizace uvažována dle způsobu využití prostor ve výši 6-11%. Vzhledem k fyzickému stavu objektu a celkové zanedbanosti údržby je nutno uvažovat se zvýšenými náklady na údržbu a amortizaci. Rovněž tak s náklady na uvedení do pronajímatelného stavu, zahrnující náklady na doplnění chybějících zařizovacích předmětů a vybavení.

Výnosová metoda zahrnuje celkovou cenu včetně pozemků a příslušenství.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	Stará budova kanceláře	123	800	8 224	98 688	6,50
2.	Skladovací prostory	Stará budova sklady	51	600	2 539	30 468	6,00
3.	Kancelářské prostory	Přístavba kanceláře	155	800	10 347	124 160	6,50
4.	Ostatní prostory	Přístavba garáže	185	500	7 719	92 625	11,00
5.	Ostatní prostory	Přístavba šatny	67	500	2 787	33 440	6,50
6.	Ostatní prostory	Přístavba kuchyňka	8	500	325	3 900	6,50
7.	Kancelářské prostory	Pošta vpravo	81	800	5 379	64 548	6,50
8.	Skladovací prostory	Sklady vpravo	145	450	5 445	65 340	6,00
9.	Ostatní prostory	Plocha parkovacích stání	100	200	1 667	20 000	11,00
Celkový výnos za rok:						533 169	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	915
Reprodukční cena	RC	Kč	23 349 540
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	583
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	533 169
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	506 511
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění	3,00 % * Nh	Kč/rok	15 195
Opravy a údržba	0,60 % * RC	Kč/rok	140 097
Správa nemovitosti	2,50 % * Nh	Kč/rok	12 663
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	172 955
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	333 556
Míra kapitalizace		%	7,36
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	4 532 011
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	20 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 512 011

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p. 16, část vlevo - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 669 352,40 Kč
2. Budova vpravo (pošta) - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	1 098 667,10 Kč
3. Přípojka vody DN 40	1 338,50 Kč
4. Přípojka kanalizace DN 200	14 338,70 Kč
5. Plocha ze zámkové dlažby	19 136,20 Kč
6. Asfaltová plocha	151 494,70 Kč
7. Plynovodní přípojka	2 065,10 Kč
8. Pozemek p.č. 394/1	1 011 613,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

4 968 006,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

4 968 010,- Kč

slovy: Čtyřimilionydevětsetšedesátosmtisícdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova vpravo (pošta)	1 434 122,- Kč
1.2. Budova č.p. 16, část vlevo	6 534 880,70 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<u>7 969 002,70 Kč</u>

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Asfaltová plocha	320 284,70 Kč
2.2. Plocha ze zámkové dlažby	40 457,20 Kč
2.3. Přípojka kanalizace DN 200	30 314,30 Kč
2.4. Přípojka vody DN 40	2 829,80 Kč
2.5. Přípojka plynu	4 365,90 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	<u>398 251,90 Kč</u>

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p.č. 394/1 k.ú.Jaktař	1 451 200,- Kč
------------------------------------	----------------

4. Výnosová hodnota

4.1. Budovy č.p.16	4 512 010,90 Kč
--------------------	-----------------

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 968 010 Kč

slovy: Čtyřimilionydevětsetšedesátosmtisícdeset Kč

Výnosová hodnota	4 512 011 Kč
Věcná hodnota	9 818 455 Kč
z toho hodnota pozemku	1 451 200 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Věcná hodnota staveb byla stanovena s pomocí platného oceňovacího předpisu. Tato vychází zřejmě nad úroveň akceptovatelnou trhem vzhledem k poloze a technickému stavu i nezanedbatelnému morálnímu opotřebení. Porovnávací hodnota nebyla vzhledem k nedostatku srovnatelných porovnávacích vzorků s vypovídací hodnotou stanovena. Výnosová hodnota byla určena na základě pronajatelných ploch a doplnění nájmů v místě a čase obvyklých nebo snížených v některých prostorách vzhledem k technickému stavu nemovitosti. Podrobněji je popsáno v tržním ocenění výnosovou metodou. Vzhledem k těmto skutečnostem odhaduji tržní hodnotu nemovitosti v oblasti ceny výnosové.

Obvyklá cena

4 510 000 Kč

slovy: Čtyřimilionpětsetdesettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.19

Závěr

Cena stanovená dle cenového předpisu obvykle nevypovídá o tržní ceně nemovitosti a slouží pro potřeby daňové.

Cena tržní (zjednodušeně obvyklá) se stanovuje na základě ocenění věcné hodnoty, výnosové hodnoty a porovnávací hodnoty. V tomto případě porovnávací hodnota nebyla z důvodu nedostatku porovnání s vypovídající hodnotou stanovena. Věcná hodnota je nad úroveň akceptovatelnou trhem. Vzhledem k poloze a technickému stavu nemovitosti je tržní hodnota (zjednodušeně obvyklá cena) odhadnuta v oblasti výnosové metody, která je důležitým indikátorem u komerčních nemovitostí.

V Opavě 7.5.2019

Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45
747 05 Opava
telefon: 734 462 558
e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.2010 č.j. Spr 950/2010 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 416-13/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 416-13/2019.

F. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN, LV č. 740 pro k.ú. Jaktář	1
Snímek katastrální mapy	1
Mapový výřez - situace	1
Fotodokumentace	5