

# Dodatek č.2 ke ZNALECKÉMU POSUDKU

**číslo položky: 6539/2022**

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .

Dodatek č.2 jednotlivě určuje cenu zjištěnou pro nemovité věci, samostatně evidované  
v účetnictví zadavatele

## **Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

o ceně pozemku p.č.1448/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 208 m<sup>2</sup>, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti v Šenově u Nového Jičína, Dukelská č.p.566, pozemku p.č.1449, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 282 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti v Šenově u Nového Jičína, ul.Dukelská, pozemku p.č.1450/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 711 m<sup>2</sup>, jehož součástí je administrativní objekt v Šenově u Nového Jičína, Dukelská č.p.676, vč.příslušenství a pozemků p.č.1451/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 3870m<sup>2</sup>, p.č.1451/11, ostatní plocha, manipulační plocha, o velikosti 2371 m<sup>2</sup>, a p.č.1451/15, zahrada, o velikosti 73 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.4497 pro k.ú.Šenov u Nového Jičína. Zároveň bude stanoveno obvyklé nájemné.

**Znalec:** Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice  
telefon: 602719124  
e-mail: hon.sima@seznam.cz  
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320

**Zadavatel:** Česká pošta, s.p., RČ/IČO: 47114983  
Politických vězňů 909/4  
225 99 Praha

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>32 000 000 Kč</b>
<b>OBVYKLÉ NÁJEMNÉ</b>	<b>2 040 000 Kč ročně</b>

**Počet stran:** 44

**Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 08.06.2022

**Vyhotoveno:** V Tršicích 30.05.2023

## **3.2. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

#### **Budova č.p.566**

1. Pozemek s objektem č.p.566

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Objekt č.p.566

#### **Budova bez č.p.**

1. Pozemek s objektem bez č.p.

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Objekt bez č.p.

#### **Budova č.p.676**

1. Pozemek s objektem č.p.676

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Objekt č.p.676

1.3. Ocenění venkovních úprav samostatně neevidovaných

#### **Bez zařazení do částí**

1. Pozemky

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Zpevněné plochy na pozemku p.č.1451/1, 1451/11

1.3. Zpevněné plochy na pozemku p.č.1451/1

- 1.4. Oplocení
- 1.5. Rampa u objektu na p.č.1449
- 1.6. Kabelové vedení el.připojení
- 1.7. Přípojka plynu na p.č.1450/1
- 1.8. Přípojka kanalizační
- 1.9. Přípojka vody p.č.1451/10, 1451/1, 1448/1
- 1.10. Telefonní přípojka
- 1.11. Stanice dobíjecí

## **Obsah tržního ocenění majetku**

na pozemku p.č.1448/1

### **Budova č.p.566**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Objekt č.p.566

na pozemku p.č.1449

### **Budova bez č.p.**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Objekt bez č.p.

na pozemku p.č.1450/1

### **Budova č.p.676**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Objekt č.p.676

## **Bez zařazení do částí**

### **1. Věcná břemena**

1.1. Věcné břemeno

1.2. Věcné břemeno

1.3. Věcné břemeno

1.4. Věcné břemeno

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Areál Šenov
Adresa předmětu ocenění:	Dukelská 742 42 Šenov u Nového Jičína
LV:	4497
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Šenov u Nového Jičína
Katastrální území:	Šenov u Nového Jičína
Počet obyvatel:	2 058
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = <b>893,00 Kč/m<sup>2</sup></b>	

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{441,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,224}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00

3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nežjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,826}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,011}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,876}$$

## **Budova č.p.566**

na pozemku p.č.1448/1

### **1. Pozemek s objektem č.p.566**

#### **1.1. pozemky**

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,826}$

## Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,060 * 1,000 * 0,826 = 0,876$$

**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 [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	441,-	0,876		386,32	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1448/1	208	386,32	80 354,56
Stavební pozemek - celkem			208		<b>80 354,56</b>

## 1.2. Objekt č.p.566

### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### 1.2.1. Budova

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:  
Svislá nosná konstrukce:  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:  
Nemovitá věc je součástí pozemku

F. budovy administrativní  
montovaná z dílců betonových tyčových  
122

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	208,00 m <sup>2</sup>	3,27 m	680,16
2.NP	182,28 m <sup>2</sup>	3,32 m	605,17
3.NP	182,28 m <sup>2</sup>	3,34 m	608,82
Součet	<b>572,56 m<sup>2</sup></b>		<b>1 894,15</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 894,15 / 572,56	= 3,31 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	572,56 / 3	= 190,85 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	208,0*3,47	=	721,76 m <sup>3</sup>
2.NP	182,28*3,62	=	659,85 m <sup>3</sup>
3.NP	182,28*3,74	=	681,73 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	721,76 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	659,85 m <sup>3</sup>

3.NP

Obestavěný prostor - celkem:

NP

$$\frac{681,73 \text{ m}^3}{2\,063,34 \text{ m}^3}$$

**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	standardní založení	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	standardní	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná, částečně plastová	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, PVC, koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední nefunkční	P	100
16. Elektroinstalace	nefunkční	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	nefunkční	P	100
19. Vnitřní kanalizace	nefunkční	P	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	P	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10

6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	P	4,20	100	0,46	1,93
16. Elektroinstalace	P	5,70	100	0,46	2,62
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,00	100	0,46	1,38
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,43
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8043</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	10,19			70,00	7,1330
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	21,63			70,00	15,1410
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	11,56			70,00	8,0920
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,07			70,00	6,3490
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,61			70,00	1,8270
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,75			70,00	0,5250
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,58			70,00	6,0060
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,10			70,00	2,8700
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,24			80,00	1,7920
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,61			70,00	2,5270
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,85			75,00	2,8875
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,47			80,00	5,1760
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,98			65,00	2,5870
15. Vytápění	P	4,20	100,00	0,46	1,93	2,40			85,00	2,0400
16. Elektroinstalace	P	5,70	100,00	0,46	2,62	3,26			85,00	2,7710
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,37			85,00	0,3145
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100,00	0,46	1,47	1,83			85,00	1,5555
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,78			85,00	1,5130

23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,72	85,00	1,4620
Opotřebení:							<b>72,6 %</b>	

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9546
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9344
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8043
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 479,52</b>
<b>Plná cena:</b> 2 063,34 m <sup>3</sup> * 4 479,52 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>9 242 772,80 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 72,6 % /100)	*	0,274
<b>Budova - zjištěná cena</b>	=	<b>2 532 519,75 Kč</b>

## Rekapitulace nákladových cen:

Budova	=	2 532 519,75 Kč
<b>Nákladové ceny - celkem</b>	=	<b>2 532 519,75 Kč</b>

## Ocenění výnosovým způsobem

Analýza obvyklého nájemného (kanceláře se zázemím):

1) dvě na sebe navazující kanceláře / 16,16m<sup>2</sup> a 20,65m<sup>2</sup>/ v budově na ul. Jugoslávská /servis a prodej zn. Ford/. Kanceláře se nacházejí v 2.N.P. budovy a nabízejí se bez vybavení. Cena pronájmu je 4900,- a zahrnuje jedno vyhrazené parkovací stání před budovou, ostrahu, úklid společných prostor, odvoz odpadu. Jednotkové nájemné - 133,12 Kč/m<sup>2</sup>, t.j.1597,- Kč/m<sup>2</sup> a rok. Korekce koeficientem polohy 0,95, velikosti 0,75, stavu a vybavení 0,85. Jednotková cena po korekci 967,- Kč/m<sup>2</sup> a rok.

2) kanceláře v centru města Nového Jičína. Jedná se o kanceláře různých výměr vhodné pro jakýkoliv účel. Kanceláře jsou vhodné jak pro menší živnostníky, tak i pro větší společnosti. V objektu jsou k dispozici jak vybavené kanceláře, tak i bez nábytku. Možnost kanceláře libovolně

stavebně přestavit. Jednotkové nájemné - 41,67 Kč/m<sup>2</sup>, t.j.500,- Kč/m<sup>2</sup> a rok. Korekce koeficientem polohy 0,95, velikosti 0,75, stavu a vybavení 1,4. Jednotková cena po korekci 499,- Kč/m<sup>2</sup> a rok.

3) Pronájem komerčních prostor o celkový výměře 60 m<sup>2</sup>. Prostory jsou využívány nyní jako kanceláře s možností změny užívání k jiným účelům (drobná výroba, služby). Prostory se nacházejí v 2.NP zděného domu v centru Nového Jičína. Dispozice prostor: kancelář 34,5 m<sup>2</sup>, kancelář 10,2 m<sup>2</sup>, vstupní vestibul 7,5 m<sup>2</sup>, kuchyňka se skladem 4,7 m<sup>2</sup>, toaleta s umyvadlem 3,25 m<sup>2</sup>. Parkování před domem na městském parkovišti. Jednotkové nájemné - 90,- Kč/m<sup>2</sup>, t.j.1080,- Kč/m<sup>2</sup> a rok. Korekce koeficientem polohy 0,95, velikosti 0,75, stavu a vybavení 0,8. Jednotková cena po korekci 616,- Kč/m<sup>2</sup> a rok.

Průměrné požadované nájemné činí 694,- Kč/m<sup>2</sup> a rok. Vzhledem k tomu, že jde o poptávané (inzerované) nájemné, koriguji koeficientem 0,91. Jednotková cena po korekci a zaokrouhlení činí 632,- Kč.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,5 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP	184,08	632,-	9 694,88	116 338,56
2.NP	156,80	632,-	8 258,13	99 097,60
3.NP	157,99	632,-	8 320,81	99 849,68
Výnosy celkem				315 285,84

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 315 285,84 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	80 354,56 Kč
- výměra stavebního pozemku:	208,00 m <sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha:	208,00 m <sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy:	80 354,56 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 4 017,73 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

315 285,84 \* 40 % - 126 114,34 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 185 153,77 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 848 519,50 Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):  
stabilizovaná oblast

Ocenění nákladovým způsobem CN = 2 532 519,75 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 848 519,50 Kč

Rozdíl R = 315 999,75 Kč

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

CV \* 1,10 = 3 133 371,45 Kč

**Objekt č.p.566 - zjištěná cena = 3 133 371,45 Kč**

### Pozemek s objektem č.p.566 – rekapitulace

**1.1. Pozemky: 80 354,56 Kč**

**Pozemek s objektem č.p.566 - zjištěná cena celkem = 3 213 726,01 Kč**

## **Budova bez č.p.**

na pozemku p.č.1449

### **1. Pozemek s objektem bez č.p.**

#### **1.1. pozemky**

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,826$

#### **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná 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  $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,826 = 0,876$**

**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 [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	441,-	0,876		386,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1449	282	386,32	108 942,24
Stavební pozemek - celkem			282		<b>108 942,24</b>

## 1.2. Objekt bez č.p.

### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

### 1.2.1. Budova

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	240,10 m <sup>2</sup>	2,60 m	624,26
Součet	<b>240,10 m<sup>2</sup></b>		<b>624,26</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	624,26 / 240,10	= 2,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	240,10 / 1	= 240,10 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	240,1*5,2	=	1 248,52 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 248,52 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 248,52 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	standardní založení	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	nefunkční	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40

3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
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	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,87
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8987</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100,00	1,00	13,20	14,68			75,00	11,0100
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	33,82			75,00	25,3650
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	15,36			75,00	11,5200
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,79			75,00	5,8425
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,23			75,00	2,4225
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,78			75,00	0,5850
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,67			75,00	3,5025
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,23			75,00	2,4225
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,67			80,00	2,1360
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,34			80,00	2,6720
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,78			85,00	3,2130
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,23			80,00	2,5840
16. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67	2,97			85,00	2,5245
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,45			85,00	0,3825
Opotřebení:										<b>76,2 %</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9475
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1077
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8987
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4380
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 585,02</b>
<b>Plná cena:</b> 1 248,52 m <sup>3</sup> * 4 585,02 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>5 724 489,17 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 76,2 % /100)	*	0,238
<b>Budova - zjištěná cena</b>	=	<b>1 362 428,42 Kč</b>

## Rekapitulace nákladových cen:

Budova	=	1 362 428,42 Kč
<b>Nákladové ceny - celkem</b>	=	<b>1 362 428,42 Kč</b>

## Ocenění výnosovým způsobem

Analýza obvyklého nájemného (sklady se zázemím):

1) Pronájem skladových, případně také výrobních či obchodních prostor. Prostory o výměře 144m<sup>2</sup>, 432m<sup>2</sup>, 540m<sup>2</sup>, 228m<sup>2</sup>, 150m<sup>2</sup>, 150m<sup>2</sup> a také 36m<sup>2</sup> a 41m<sup>2</sup>, které jsou nyní k dispozici jsou součástí samostatného, plně oploceného areálu, který se nachází v Šenově u Nového Jičína. Areál je tvořený seskupením několika hal a patrovou administrativní budovu. Jednotlivé části areálu, haly, jsou s možností rozdělení, mají samostatné vjezdy, samostatné měření. Prostory mají několik příjezdových ramp, vjezdových vrat, různé výšky stropů od 3,5m až po 8m. V areálu jsou také prostory ideální pro vybudování vzorkové prodejny, obchodu. Velice dobrá manipulace, dostupnost. Areál z větší části prošel kompletní rekonstrukcí, nová střecha, nová podlaha, vrata, okna, nové rozvody, kanceláře, zázemí. Prostory jsou krásné, čisté, mají nové světlíky, které dávají prostoru dostatek denního světla. Vlastní trafostanice. Parkování v rámci areálu, který je plně oplocený. Jednotkové nájemné - 110,92 Kč/m<sup>2</sup>, t.j.1330,- Kč/m<sup>2</sup> a rok. Korekce koeficientem polohy 1,0, velikosti 1,0, stavu a vybavení 0,6. Jednotková cena po korekci 798,- Kč/m<sup>2</sup> a rok.

2) pronájem skladový prostor v logistickém areálu v blízkosti dálnice D1. - k dispozici ihned, - vhodné i pro lehkou výrobu (kompletování), - světlá výška 7,2 m, - parkování v areálu, - veškeré inženýrské sítě, - vstupy z rampy, možný přímý vjezd, - možnost využití železniční vlečky, - dostatečné manipulační a parkovací plochy, - sociální a kancelářské zázemí k dispozici, - oplocený

areál s ostrahou. Jednotkové nájemné - 100,- Kč/m<sup>2</sup>, t.j.1200,- Kč/m<sup>2</sup> a rok. Korekce koeficientem polohy 1,0, velikosti 1,0, stavu a vybavení 0,7. Jednotková cena po korekci 840,- Kč/m<sup>2</sup> a rok.

3) Pronájem dvou zděných zateplených hal o ploše 1284 m<sup>2</sup> a 1375 m<sup>2</sup> v Šenově u Nového Jičína. Haly se nacházejí v komerční zóně s odstavnými místy pro kamiony. Haly jsou umístěné vedle sebe, lze je pronajmout jako celek nebo jednotlivě. Haly jsou vhodné pro skladování a lehkou výrobu (kompletování). Světlá výška hal je 8 m, podlahy jsou drátkobetonové a asfaltové o nosnosti 5000 kg/m<sup>2</sup>. Vytápění je řešeno plynovými teplovzdušnými agregáty. Z přední strany hal se nachází rampa pro automobilovou dopravu, ze zadní strany je rampa pro zprovozněnou vlakovou vlečku. Součástí hal jsou kancelářské prostory, sociální zařízení a zázemí pro zaměstnance. K halám je možné dále pronajmout venkovní oplocenou plochu o výměře 1000 m<sup>2</sup> - plocha je zpevněná (kamenitý podklad). Pozemek je napojený na elektřinu a je pod kamerovým systémem. Haly jsou napojené na veškeré inženýrské sítě, část odběru elektrické energie je sanována pronajatou fotovoltaickou elektrárnou umístěnou na střeše hal. Energie jsou samostatně měřené. Haly jsou dále vybavené kamerovým systémem a PC sítí včetně internetu. Výborná dopravní dostupnost, v blízkosti dálnice a rychlostní komunikace. V logistickém areálu se dále nachází další skladovací haly, administrativní budova, garáže a nebytové přízemní prostory, vrátnice. Jednotkové nájemné - 100,- Kč/m<sup>2</sup>, t.j.1200,- Kč/m<sup>2</sup> a rok. Korekce koeficientem polohy 1,0, velikosti 1,0, stavu a vybavení 0,7. Jednotková cena po korekci 840,- Kč/m<sup>2</sup> a rok.

Průměrné požadované nájemné činí 826,- Kč/m<sup>2</sup> a rok. Vzhledem k tomu, že jde o poptávané (inzerované) nájemné, koriguji koeficientem 0,91. Jednotková cena po korekci a zaokrouhlení činí 752,- Kč.

### 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):	0,5 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP	213,05	752,-	13 351,13	160 213,60
Výnosy celkem				160 213,60

## Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 160 213,60 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 108 942,24 Kč

- výměra stavebního pozemku: 282,00 m<sup>2</sup>

- skutečně zastavěná plocha: 240,10 m<sup>2</sup>

- cena skutečně zastavěné plochy: 92 755,43 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 4 637,77 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

160 213,60 \* 40 % - 64 085,44 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 91 490,39 Kč

Míra kapitalizace 6,00 % / 6,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 524 839,80 Kč**

## Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

stabilizovaná oblast

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 362 428,42 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 524 839,80 Kč

Rozdíl R = 162 411,38 Kč

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

CV \* 1,10 = 1 677 323,78 Kč

**Objekt bez č.p. - zjištěná cena = 1 677 323,78 Kč**

## Pozemek s objektem bez č.p. – rekapitulace

**1.1. Pozemky: 108 942,24 Kč**

**Pozemek s objektem bez č.p. - zjištěná cena celkem = 1 786 266,02 Kč**

## **Budova č.p.676**

na pozemku p.č.1450/1

### **1. Pozemek s objektem č.p.676**

#### **1.1. pozemky**

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,826$

#### **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná 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  $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,826 = 0,876$**

**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 [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	441,-	0,876		386,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1450/1	711	386,32	274 673,52
Stavební pozemek - celkem			711		<b>274 673,52</b>

## 1.2. Objekt č.p.676

### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### 1.2.1. Budova

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	711,00 m <sup>2</sup>	2,96 m	2 104,56
2.NP	711,00 m <sup>2</sup>	2,96 m	2 104,56
Součet	<b>1 422,00 m<sup>2</sup></b>		<b>4 209,12</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 209,12 / 1 422,00	= 2,96 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 422,00 / 2	= 711,00 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	711,0*3,26	=	2 317,86 m <sup>3</sup>

$$2.NP \quad 711,0 \cdot 3,36 \quad = \quad 2\,388,96 \text{ m}^3$$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	2 317,86 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	2 388,96 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		4 706,82 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	standardní založení	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	standardní	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, beton	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	standardní	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	zásobníky	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňky	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	běžné	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
vrata	vrata	A	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
vrata	A	0,75	100	1,00	0,75
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K <sub>1</sub> * K <sub>2</sub> * K <sub>3</sub> * K <sub>5</sub> * K <sub>i</sub> )					
200 000,00 / (4 706,82 * 2 669,- * 0,9930 * 0,9293 * 1,0095 * 0,9000 * 2,5330) = 0,75					
Součet upravených objemových podílů					100,75
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0075</b>

## Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,05			40,00	2,4200
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	15,18			40,00	6,0720
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,03			40,00	3,2120
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,15			30,00	1,8450
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,87			30,00	0,8610

6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,59	30,00	0,1770
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,25	25,00	1,8125
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,28	25,00	0,8200
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,18	30,00	0,9540
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,68	15,00	0,4020
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,67	30,00	1,1010
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,76	30,00	1,7280
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,28	30,00	0,9840
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,76	30,00	1,4280
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,86	30,00	1,7580
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	30,00	0,0900
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,18	30,00	0,9540
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,08	20,00	0,6160
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	20,00	0,0800
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	1,99	30,00	0,5970
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,89	30,00	0,5670
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,17	30,00	1,2510
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,29	30,00	0,3870
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,37	30,00	1,3110
vrata		0,75	100,00	1,00	0,75	0,74	30,00	0,2220
Opotřebení:							<b>31,6 %</b>	

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9293
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0095
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0075
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 710,61</b>
<b>Plná cena:</b> 4 706,82 m <sup>3</sup> * 5 710,61 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>26 878 813,36 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 31,6 % /100)	*	0,684
<b>Budova - zjištěná cena</b>	=	<b>18 385 108,34 Kč</b>

## Rekapitulace nákladových cen:

Budova	=	18 385 108,34 Kč
<b>Nákladové ceny - celkem</b>	=	<b>18 385 108,34 Kč</b>

## Ocenění výnosovým způsobem

Analýza obvyklého nájemného (sklady se zázemím):

1) Pronájem skladových, případně také výrobních či obchodních prostor. Prostory o výměře 144m<sup>2</sup>, 432m<sup>2</sup>, 540m<sup>2</sup>, 228m<sup>2</sup>, 150m<sup>2</sup>, 150m<sup>2</sup> a také 36m<sup>2</sup> a 41m<sup>2</sup>, které jsou nyní k dispozici jsou součástí samostatného, plně oploceného areálu, který se nachází v Šenově u Nového Jičína. Areál je tvořený seskupením několika hal a patrovou administrativní budovu. Jednotlivé části areálu, haly, jsou s možností rozdělení, mají samostatné vjezdy, samostatné měření. Prostory mají několik příjezdových ramp, vjezdových vrat, různé výšky stropů od 3,5m až po 8m. V areálu jsou také prostory ideální pro vybudování vzorkové prodejny, obchodu. Velice dobrá manipulace, dostupnost. Areál z větší části prošel kompletní rekonstrukcí, nová střecha, nová podlaha, vrata, okna, nové rozvody, kanceláře, zázemí. Prostory jsou krásné, čisté, mají nové světlíky, které dávají prostoru dostatek denního světla. Vlastní trafostanice. Parkování v rámci areálu, který je plně oplocený. Jednotkové nájemné - 110,92 Kč/m<sup>2</sup>, t.j.1330,- Kč/m<sup>2</sup> a rok. Korekce koeficientem polohy 1,0, velikosti 1,0, stavu a vybavení 1,0. Jednotková cena po korekci 1.330,- Kč/m<sup>2</sup> a rok.

2) pronájem skladový prostor v logistickém areálu v blízkosti dálnice D1. - k dispozici ihned, - vhodné i pro lehkou výrobu (kompletování), - světlá výška 7,2 m, - parkování v areálu, - veškeré inženýrské sítě, - vstupy z rampy, možný přímý vjezd, - možnost využití železniční vlečky, - dostatečné manipulační a parkovací plochy, - sociální a kancelářské zázemí k dispozici, - oplocený areál s ostrahou. Jednotkové nájemné - 100,- Kč/m<sup>2</sup>, t.j.1200,- Kč/m<sup>2</sup> a rok. Korekce koeficientem polohy 1,0, velikosti 1,0, stavu a vybavení 1,1. Jednotková cena po korekci 1.320,- Kč/m<sup>2</sup> a rok.

3) Pronájem dvou zděných zateplených hal o ploše 1284 m<sup>2</sup> a 1375 m<sup>2</sup> v Šenově u Nového Jičína. Haly se nacházejí v komerční zóně s odstavnými místy pro kamiony. Haly jsou umístěné vedle sebe, lze je pronajmout jako celek nebo jednotlivě. Haly jsou vhodné pro skladování a lehkou výrobu (kompletování). Světlá výška hal je 8 m, podlahy jsou drátkobetonové a asfaltové o nosnosti 5000 kg/m<sup>2</sup>. Vytápění je řešeno plynovými teplovzdušnými agregáty. Z přední strany hal se nachází rampa pro automobilovou dopravu, ze zadní strany je rampa pro zprovozněnou vlakovou vlečku. Součástí hal jsou kancelářské prostory, sociální zařízení a zázemí pro zaměstnance. K halám je možné dále pronajmout venkovní oplocenou plochu o výměře 1000 m<sup>2</sup> - plocha je zpevněná (kamenitý podklad). Pozemek je napojený na elektřinu a je pod kamerovým systémem. Haly jsou napojené na veškeré inženýrské sítě, část odběru elektrické energie je sanována pronajatou fotovoltaickou elektrárnou umístěnou na střeše hal. Energie jsou samostatně měřené. Haly jsou dále vybavené kamerovým systémem a PC sítí včetně internetu. Výborná dopravní dostupnost, v blízkosti dálnice a rychlostní komunikace. V logistickém areálu se dále nachází další skladovací haly, administrativní budova, garáže a nebytové přízemní prostory, vrátnice. Jednotkové nájemné - 100,- Kč/m<sup>2</sup>, t.j.1200,- Kč/m<sup>2</sup> a rok. Korekce koeficientem polohy 1,0, velikosti 1,0, stavu a vybavení 1,1. Jednotková cena po korekci 1320,- Kč/m<sup>2</sup> a rok.

Průměrné požadované nájemné činí 1323,30 Kč/m<sup>2</sup> a rok. Vzhledem k tomu, že jde o poptávané (inzerované) nájemné, koriguji koeficientem 0,91. Jednotková cena po korekci a zaokrouhlení činí 1204,- Kč.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,5 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

## Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP	656,96	1 204,-	65 914,99	790 979,84
2.NP	645,88	1 204,-	64 803,29	777 639,52
Výnosy celkem				1 568 619,36

## Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 568 619,36 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 274 673,52 Kč
- výměra stavebního pozemku: 711,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 711,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 274 673,52 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 13 733,68 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 568 619,36 \* 40 % - 627 447,74 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 927 437,94 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 13 249 113,40 Kč**

## Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zařídění do skupiny C):  
stabilizovaná oblast

Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	18 385 108,34 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	13 249 113,40 Kč
Rozdíl	R	=	5 135 994,94 Kč

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

$$CV + 0.20 R = 14\,276\,312,39 \text{ Kč}$$

$$\text{Objekt č.p.676 - zjištěná cena} = 14\,276\,312,39 \text{ Kč}$$

### 1.3. Ocenění venkovních úprav samostatně neevidovaných

#### Zařídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Počet:** 1,00 soubor

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/soubor]	=	85 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/soubor]	=	<b>85 000,-</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 soubor * 85 000,- Kč/soubor	=	<b>85 000,- Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 30 = 36,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 36,7 \% / 100)$

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,633
=	<b>53 805,- Kč</b>
*	0,876
=	<b>47 133,18 Kč</b>

$$\text{Ocenění venkovních úprav samostatně neevidovaných - zjištěná cena} = 47\,133,18 \text{ Kč}$$

## Pozemek s objektem č.p.676 – rekapitulace

### 1.1. Pozemky:

274 673,52 Kč

### Stavby a porosty na pozemku:

#### 1.2. Objekt č.p.676

14 276 312,39 Kč

#### 1.3. Ocenění venkovních úprav samostatně neevidovaných Stavby na pozemku - celkem

47 133,18 Kč

+	<b>14 323 445,57 Kč</b>
---	-------------------------

### Pozemek s objektem č.p.676 - zjištěná cena celkem

= 14 598 119,09 Kč

## Bez zařazení do částí

### 1. Pozemky

#### 1.1. pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,826$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná 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  $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,826 = 0,876$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	441,-	0,876		386,32	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1451/15	73	386,32	28 201,36
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	1451/11	2 371	386,32	915 964,72
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	1451/1	3 870	386,32	1 495 058,40
Stavební pozemky - celkem			6 314		2 439 224,48

## 1.2. Zpevněné plochy na pozemku p.č.1451/1, 1451/11

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živící
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	2 127,00 m <sup>2</sup> plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15: = 1 081,-

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>2 581,10</b>
<b>Plná cena:</b> 2 127,00 m <sup>2</sup> * 2 581,10 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>5 489 999,70 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 30 = 36,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 36,7 % / 100)	*	0,633
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>3 475 169,81 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,876
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>3 044 248,75 Kč</b>
<b>Zpevněné plochy na pozemku p.č.1451/1, 1451/11 - zjištěná cena</b>	=	<b>3 044 248,75 Kč</b>

### 1.3. Zpevněné plochy na pozemku p.č.1451/1

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní	
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací	
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	monolitický betonový	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211	
Množství:	400,60 m <sup>2</sup> plochy komunikace	
Nemovitá věc je součástí pozemku		

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 092,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>2 607,37</b>

$$\text{Plná cena: } 400,60 \text{ m}^2 * 2\,607,37 \text{ Kč/m}^2 = 1\,044\,512,42 \text{ Kč}$$

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 20 = 55,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 55,0 \% / 100)$

$$* 0,450$$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

$$= 470\,030,59 \text{ Kč}$$

Koeficient pp

$$* 0,876$$

Cena stavby CS

$$= 411\,746,80 \text{ Kč}$$

$$\text{Zpevněné plochy na pozemku p.č.1451/1 - zjištěná cena} = 411\,746,80 \text{ Kč}$$

### 1.4. Oplocení

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou,  
ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

123

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**  $1,00 \text{ m}^2$  pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):  $[\text{Kč/m}^2]$

$$= 80\,000,-$$

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

$$* 0,9000$$

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

$$* 2,5330$$

Základní cena upravená cena  $[\text{Kč/m}^2]$

$$= 182\,376,-$$

**Plná cena:**  $1,00 \text{ m}^2 * 182\,376,- \text{ Kč/m}^2$

$$= 182\,376,- \text{ Kč}$$

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 20 = 55,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 55,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,450
=	<b>82 069,20 Kč</b>
*	0,876
=	<b>71 892,62 Kč</b>

Oplocení - zjištěná cena

= **71 892,62 Kč**

### 1.5. Rampa u objektu na p.č.1449

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

33.1. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi

242

Délka:

34,46 m

#### Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 34,46 m \* 8 251,43 Kč/m

=	3 250,-
*	0,9000
*	2,8210
=	<b>8 251,43</b>
=	<b>284 344,28 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků  
 Opotřeben:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 30 = 36,7 \%$   
 Koeficient opotřeben:  $(1 - 36,7 \% / 100)$

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,633
=	<b>179 989,93 Kč</b>
*	0,876
=	<b>157 671,18 Kč</b>

**Rampa u objektu na p.č.1449 - zjištěná cena**

= **157 671,18 Kč**

## 1.6. Kabelové vedení el.připojení

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

75,00 m

### Ocenění

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

= 690,-

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

\* 0,9000

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

\* 2,5960

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 612,12**

**Plná cena:** 75,00 m \* 1 612,12 Kč/m

= **120 909,- Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřeben:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 40 = 27,5 \%$

Koeficient opotřeben:  $(1 - 27,5 \% / 100)$

\* 0,725

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

= **87 659,03 Kč**

Koeficient pp

\* 0,876

<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>76 789,31 Kč</b>
<b>Kabelové vedení el.připojení - zjištěná cena</b>	=	<b>76 789,31 Kč</b>

### 1.7. Přípojka plynu na p.č.1450/1

#### 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:** 1,00 soubor

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč]	=	7 512,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7080
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>18 308,25</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 m * 18 308,25 Kč/m	=	<b>18 308,25 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 30 = 36,7 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 36,7 \% / 100)$	<div><div>*</div><div>0,633</div></div>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<div><div>=</div><div><b>11 589,12 Kč</b></div></div>
Koeficient pp	<div><div>*</div><div>0,876</div></div>
<b>Cena stavby CS</b>	<div><div>=</div><div><b>10 152,07 Kč</b></div></div>
<b>Přípojka plynu na p.č.1450/1 - zjištěná cena</b>	<div><div>=</div><div><b>10 152,07 Kč</b></div></div>

## 1.8. Přípojka kanalizační

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 127,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	790,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 938,19</b>
<b>Plná cena:</b> 127,00 m * 1 938,19 Kč/m	=	<b>246 150,13 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 80 = 12,5 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 12,5 \% / 100)$

	*	0,875
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>215 381,36 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,876
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>188 674,07 Kč</b>
<b>Přípojka kanalizační - zjištěná cena</b>	=	<b>188 674,07 Kč</b>

## 1.9. Přípojka vody p.č.1451/10, 1451/1, 1448/1

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 167,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	185,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>460,37</b>
<b>Plná cena:</b> 167,00 m * 460,37 Kč/m	=	<b>76 881,79 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 45 = 24,4 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 24,4 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,756
=	<b>58 122,63 Kč</b>
*	0,876
=	<b>50 915,42 Kč</b>

**Přípojka vody p.č.1451/10, 1451/1, 1448/1 - zjištěná cena** = **50 915,42 Kč**

### 1.10. Telefonní přípojka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Počet:** 1,00 soubor

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/soubor]	=	67 280,-
Základní cena upravená cena [Kč/soubor]	=	<b>67 280,-</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 soubor * 67 280,- Kč/soubor	=	<b>67 280,- Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 9 / 20 = 45,0 \%$

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

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,550
=	<b>37 004,- Kč</b>
*	0,876
=	<b>32 415,50 Kč</b>

**Telefonní přípojka - zjištěná cena** = **32 415,50 Kč**

## 1.11. Stanice dobíjecí

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Počet:** 1,00 soubor

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/soubor]	=	138 519,-
Základní cena upravená cena [Kč/soubor]	=	<b>138 519,-</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 soubor * 138 519,- Kč/soubor	=	<b>138 519,- Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 9 / 20 = 45,0 \%$

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

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,550
=	<b>76 185,45 Kč</b>
*	0,876
=	<b>66 738,45 Kč</b>

Stanice dobíjecí - zjištěná cena

= **66 738,45 Kč**

## Pozemky – rekapitulace

### 1.1. Pozemky:

**2 439 224,48 Kč**

### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Zpevněné plochy na pozemku p.č.1451/1, 1451/11

3 044 248,75 Kč

1.3. Zpevněné plochy na pozemku p.č.1451/1

411 746,80 Kč

1.4. Oplocení

71 892,62 Kč

1.5. Rampa u objektu na p.č.1449

157 671,18 Kč

1.6. Kabelové vedení el.připojení

76 789,31 Kč

1.7. Přípojka plynu na p.č.1450/1

10 152,07 Kč

1.8. Přípojka kanalizační

188 674,07 Kč

1.9. Přípojka vody p.č.1451/10, 1451/1, 1448/1

50 915,42 Kč

1.10. Telefonní přípojka

32 415,50 Kč

1.11. Stanice dobíjecí

66 738,45 Kč

Stavby na pozemku - celkem

**+ 4 111 244,17 Kč**

**Pozemky - zjištěná cena celkem**

**= 6 550 468,65 Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

---

#### Budova č.p.566

1. Pozemek s objektem č.p.566	3 213 726,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	80 354,56 Kč
1.2. Objekt č.p.566	3 133 371,50 Kč
	<hr/>
	= 3 213 726,- Kč

Budova č.p.566 - celkem: **3 213 726,- Kč**

#### Budova bez č.p.

1. Pozemek s objektem bez č.p.	1 786 266,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	108 942,24 Kč
1.2. Objekt bez č.p.	1 677 323,80 Kč
	<hr/>
	= 1 786 266,- Kč

Budova bez č.p. - celkem: **1 786 266,- Kč**

#### Budova č.p.676

1. Pozemek s objektem č.p.676	14 598 119,10 Kč
1.1. Oceňované pozemky	274 673,52 Kč
1.2. Objekt č.p.676	14 276 312,40 Kč
1.3. Ocenění venkovních úprav samostatně neevidovaných	47 133,20 Kč
	<hr/>
	= 14 598 119,10 Kč

Budova č.p.676 - celkem: **14 598 119,10 Kč**

#### Bez zařazení do částí

1. Pozemky	6 550 468,70 Kč
1.1. Oceňované pozemky	2 439 224,48 Kč
1.2. Zpevněné plochy na pozemku p.č.1451/1, 1451/11	3 044 248,80 Kč
1.3. Zpevněné plochy na pozemku p.č.1451/1	411 746,80 Kč
1.4. Oplocení	71 892,60 Kč
1.5. Rampa u objektu na p.č.1449	157 671,20 Kč
1.6. Kabelové vedení el.připojení	76 789,30 Kč
1.7. Přípojka plynu na p.č.1450/1	10 152,10 Kč
1.8. Přípojka kanalizační	188 674,10 Kč
1.9. Přípojka vody p.č.1451/10, 1451/1, 1448/1	50 915,40 Kč
1.10. Telefonní přípojka	32 415,50 Kč
1.11. Stanice dobíjecí	66 738,40 Kč
	<hr/>
	= 6 550 468,70 Kč

Bez zařazení do částí - celkem: **6 550 468,70 Kč**

**Výsledná cena - celkem: 26 148 579,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**26 148 580,- Kč**

slovy: Dvacetšestmilionůjednostočtyřicetostisícipětsetosmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**26 148 580 Kč**

slovy: Dvacetšestmilionůjednostočtyřicetostisícipětsetosmdesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

na pozemku p.č.1448/1

**Budova č.p.566**

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Objekt č.p.566

7 099 917,80 Kč

**Budova č.p.566 - Obvyklá cena**

**7 100 000 Kč**

slovy: Sedmmilionůjednostotisíc Kč

na pozemku p.č.1449

**Budova bez č.p.**

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Objekt bez č.p.

2 464 562,40 Kč

**Budova bez č.p. - Obvyklá cena**

**2 450 000 Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistapadesáttisíc Kč

na pozemku p.č.1450/1

**Budova č.p.676**

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Objekt č.p.676

22 470 081,50 Kč

**Budova č.p.676 - Obvyklá cena**

**22 450 000 Kč**

slovy: Dvacetdvamilionůčtyřistapadesáttisíc Kč

**Bez zařazení do částí**

**1. Věcná břemena**

1.1. Věcné břemeno

10 000,- Kč

1.2. Věcné břemeno

10 000,- Kč

1.3. Věcné břemeno

10 000,- Kč

1.4. Věcné břemeno

Věcná břemena - celkem:

10 000,- Kč

**40 000,- Kč**

Porovnávací hodnota	32 034 562 Kč
Věcné břemeno	40 000 Kč
<b>Obvyklá cena</b> <b>32 000 000 Kč</b> slovy: Třicetdvamilionů Kč	

**Obvyklé nájemné za soubor nemovitých věcí činí 2.044.118,60 Kč, po zaokrouhlení pak 2.040.000,- Kč ročně.**

# **ZNALCKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6539/2022.

V Tršicích 30.05.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice