

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny budovy pro výrobu a skladování č.p. 306, budovy pro výrobu bez č.p./č.e. na pozemku p.č. st. 669 vč. příslušenství a pozemků st. 256, st. 669, 560/2, 560/5, 560/6 v obci Studenec, okres Semily, katastrální území Studenec u Horek.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil skutečnosti ovlivňující závěr posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, cenová mapa, částečná stavební dokumentace, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost., V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Výrobní areál - jatky |
| Adresa předmětu ocenění: | Studenec č.p. 306, okres Semily |
| Kraj: | Liberecký kraj |
| Okres: | Semily |
| Obec: | Studenec |

Ulice:

Katastrální území:

Studenec u Horek

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.02.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: p. Nosek.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

LV 932 - SJM Nosek Miroslav a Nosková Jaroslava, [REDACTED] LV
1139 Nosek Miroslav, [REDACTED]

Nemovitosti:

budova pro výrobu a skladování č.p. 306, budova pro výrobu bez č.p./č.e. na pozemku p.č. st. 669 vč. příslušenství a pozemků st. 256, st. 669, 560/2, 560/5, 560/6 v obci Studenec, okres Semily, katastrální území Studenec u Horek.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Výrobní areál jatek a řeznictví s prodejnou. Jedná se o soubor nemovitostí:

1. objekt: multifunkční objekt - prodejna, administrativní část, výrobní část, byt.

Objekt se skládá ze dvou částí, které jsou stavebně propojené. K původnímu objektu ze začátku minulého století byl po roce 2003 přistavěn druhý nepodsklepený objekt, ve kterém se nachází v přízemí prodejna a v podkroví kanceláře a zázemí pro zaměstnance, prádelna, sklady, přípravná masa, 2. část objektu: celý objekt podsklepen - chladicí prostory pro uzenářskou výrobu, 1.NP: výrobná uzenin a uzených mas (vč. vybavení: udírna MAUTING, kutr 65l, narážka Hartman, 2x řezačka, 1x řezačka s mícháním), 2.NP: prostorná bytová jednotka 3+1 (obývací pokoj, kuchyň, ložnice, dětský pokoj, koupelna s í vanou, sprchovým koutem a WC).

Stavba má celkem 2 nadzemní podlaží a má 1 podzemní podlaží. V části domu se nachází půda a v části je vybudováno obytné podkroví. Základy jsou z betonu s izolací, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou tvořeny železobetonovým monolitem. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří eternitové šablony, plechová s nátěrem a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem a zateplení pláště není provedeno.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl průběžně rekonstruován a dostavěn v roce 2003.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vady vybavení nejsou zřejmé a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav domu je velmi dobrý.

Prostor je využíván pro obchod, výrobu, administrativu a bydlení. Součástí prostoru je sklad o výměře 15,30 m², sklad o výměře 21,93 m², sklad o výměře 10,80 m², sklad o výměře 12,00 m², schodiště o výměře 7,20 m², kotelna o výměře 21,50 m², sklad o výměře 5,46 m², koupelna o výměře 5,94 m², výrobná o výměře 33,18 m², výrobná o výměře 9,92 m², výrobná o výměře 4,18 m², schodiště o výměře 17,38 m², prodejna o výměře 61,92 m², přípravná o výměře 23,01 m², chodba o výměře 12,46 m², sklad o výměře 10,03 m², chladicí box o výměře 5,29 m², chodba o výměře 17,98 m², zádveří o výměře 12,84 m², sklad o výměře 23,65 m², chodba o výměře 47,10 m², sklad o výměře 5,83 m², sklad o výměře 11,38 m², sklad o výměře 9,50 m², sklad o výměře 3,13 m², předsíň o výměře 2,47 m², WC o výměře 1,35 m², WC o výměře 1,35 m², výrobná o výměře 4,60 m², výrobná o výměře 18,30 m², chodba o výměře 2,09 m², umývárna o výměře 9,39 m², sklad o výměře 5,54 m², koupelna o výměře 3,75 m², jídelna o výměře 19,40 m², šatna o výměře 15,49 m², sklad o výměře 1,96 m², ostatní o výměře 0,90 m², obývací pokoj o výměře 47,50 m², kuchyně o výměře 13,00 m², chodba o výměře 10,10 m², pokoj o výměře 21,50 m², pokoj o výměře 15,20 m², WC o výměře 1,70 m², koupelna s WC o výměře 12,20 m², šatna o výměře 12,60 m², kancelář o výměře 37,00 m², chodba o výměře 3,80 m², kuchyně o výměře 4,10 m², kancelář o výměře 29,40 m², WC o výměře 2,00 m², schodiště o výměře 8,40 m².

Podlahová plocha činí 714 m²

Vnitřní omítky: vápenocementové, ve velké míře keramické obklady. Okna jsou v přistavěné části plastová s dvojsklem, v původní dřevěná zdvojená, v podkroví střešní. Prostory jsou orientovány na jih, východ. V koupelně se nachází rohová vana, v umývárně sprchové kouty, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Použité vnitřní dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. V kuchyni se nachází kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, v administrativní části kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V prostorách je použita tato osvětlovací technika: lustry, bodová svítidla, zářivková svítidla.

V místnostech je podlaha řešena: v převážné míře keramická dlažba, dále lino, kuchyně má keramickou dlažbu, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je keramická dlažba.

V nebytovém prostoru se používá odvětrání prostorů ventilátory.

V objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Je zaveden vodovod, je napojen na vlastní velkokapacitní čističku odpadních vod a zemní plyn zde není zaveden. Řešení vytápění v objektu: kotel na tuhá paliva, rekuperace (z chladírenských zařízení) a topná tělesa představují závěsné radiátory. V objektu jsou pro ohřev vody instalovány bojler.

2. objekt: jatky včetně kompletního a plně funkčního technologického zařízení, kafilerní box, stáj, omračovací past, elevator, vykrvovací žlab, plošina, pařící vana, vepřová

porážka, hovězí porážka, manipulační chodba, střevarna, 5x chladárna, sklady, bourárny, mytí provozního zařízení, sociální zázemí a další příslušenství, manipulační prostor, expediční chladírny, expedice kancelář, expedice, 2. NP jatek: zázemí pro zaměstnance, šatny, prostory pro veterináře, technická místnost, sušárna, laboratoř, bourárna, hygienická smyčka, denní místnost pro jatky.

Stavba má celkem 2 nadzemní podlaží (v cca polovině objektu jednopodlažní). Základy jsou z betonu s izolací, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou tvořeny železobetonovým monolitem. Střeška je sedlová, střešní krytinu tvoří Onduline. Vnější omítky jsou tvořeny vápenocementové.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 2003.

Stěny objektu jsou bez vad, střeška je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vady vybavení nejsou zřejmé a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav domu je velmi dobrý.

Prostor je využíván pro výrobu. Součástí prostoru je hala o výměře 308,16 m², umývárna s WC o výměře 15,12 m², kanceláře, laboratoře o celkové výměře 109,89 m², technická místnost o výměře 46,20 m². Podlahová plocha činí 479,37 m²

Vnitřní omítky: vápenocementové, převážně keramické obklady Okna jsou střešní. V umývárně se nachází sprchové kouty, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Použité vnitřní dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové.

V místnostech je podlaha řešena: keramická dlažba.

V nebytovém prostoru je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Je zaveden vodovod, je napojen na vlastní velkokapacitní čističku odpadních vod a zemní plyn zde není zaveden. Řešení vytápění v nebytovém prostoru: rekuperace (z chladírenských zařízení).

Stěny nebytového prostoru jsou bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vady vybavení nejsou a rozvody jsou bez vad. Oceňovaný nebytový prostor je ve velmi dobrém stavu.

Na okolních pozemcích, které dle územního plánu leží v ploše bydlení, se nacházejí několik kusů okrasných dřevin (smrk, tůje), je oplocen pletivem kotveným do ocelových sloupků. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Plochy jsou zpevněny zámkovou dlažbou. Celková plocha pozemků činí 3149 m².

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

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů, možnost parkování je na vlastním pozemku.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis – multifunkční objekt č.p. 306 | | |
|---|--|---|
| Popis budovy | Typ domu | multifunkční objekt - prodejna, administrativní část, výrobní část, byt |
| | Počet nadzemních podlaží | 2 |
| | Počet podzemních podlaží | 1 |
| | Dům byl postaven v roce | 2003 |
| | Zdroj informace o době výstavby | na základě sdělení přítomné osoby |
| | Rozsah rekonstrukce domu | |
| | Základy | betonové izolované |
| | Konstrukce | cihlová |
| | Stropy | železobetonové monolitické |
| | Střecha | sedlová |
| | Krytina střechy | eternitové šablony, plechová s nátěrem |
| | Klempířské prvky | pozinkované |
| | Vnější omítky | břizolitové |
| | Vnitřní omítky | vápenocementové, keramické obklady |
| | Společné prostory domu | |
| | Popis stavu domu | velmi dobrý |
| Vady domu | zdivo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad vybavení: bez vad rozvody: bez vad | |
| Popis nebytového prostoru | Využití prostoru | obchod, výroba, administrativa, ubytování |
| | Umístění na podlaží | |
| | Typ oken v nebytovém prostoru | plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená, střešní |
| | Orientace oken místností | jih, východ |

| | | | | |
|--|--|--|---------------------|----------------------|
| | Vybavení koupelny | rohová vana, sprchový kout, umyvadlo | | |
| | Toaleta | klasická toaleta | | |
| | Vstupní dveře | plastové | | |
| | Typ zárubní | ocelové | | |
| | Vnitřní dveře | dýhované plné, dýhované prosklené | | |
| | Osvětlovací technika | lustry, bodová svítidla | | |
| | Kuchyňská linka | kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů | | |
| | Popis místností a rozměry v m ² | Ostatní prostory | Sklad | 15,30 m ² |
| | | Ostatní prostory | Sklad | 21,93 m ² |
| | | Ostatní prostory | Sklad | 10,80 m ² |
| | | Ostatní prostory | Sklad | 12,00 m ² |
| | | Ostatní prostory | Schodiště | 7,20 m ² |
| | | Ostatní prostory | Kotelna | 21,50 m ² |
| | | Ostatní prostory | Sklad | 5,46 m ² |
| | | Koupelna, WC | Koupelna | 5,94 m ² |
| | | Ostatní prostory | Výrobna | 33,18 m ² |
| | | Ostatní prostory | Výrobna | 9,92 m ² |
| | | Ostatní prostory | Výrobna | 4,18 m ² |
| | | Ostatní prostory | Schodiště | 17,38 m ² |
| | | Ostatní prostory | prodejna | 61,92 m ² |
| | | Ostatní prostory | Přípravná | 23,01 m ² |
| | | Ostatní prostory | Chodba | 12,46 m ² |
| | | Ostatní prostory | Sklad | 10,03 m ² |
| | | Ostatní prostory | Sklad | 5,29 m ² |
| | | Ostatní prostory | Chodba | 17,98 m ² |
| | | Ostatní prostory | Zádveří | 12,84 m ² |
| | | Ostatní prostory | Sklad | 23,65 m ² |
| | | Ostatní prostory | Chodba | 47,10 m ² |
| | | Ostatní prostory | Sklad | 5,83 m ² |
| | | Ostatní prostory | Sklad | 11,38 m ² |
| | Ostatní prostory | Sklad | 9,50 m ² | |
| | Ostatní prostory | Sklad | 3,13 m ² | |
| | Ostatní prostory | Předsíň | 2,47 m ² | |
| | Koupelna, WC | WC | 1,35 m ² | |

| | | | | |
|--|--------------------|--|---------------|----------------------|
| | | Koupelna, WC | WC | 1,35 m ² |
| | | Ostatní prostory | Výrobna | 4,60 m ² |
| | | Ostatní prostory | Výrobna | 18,30 m ² |
| | | Ostatní prostory | Chodba | 2,09 m ² |
| | | Koupelna, WC | Umývárna | 9,39 m ² |
| | | Ostatní prostory | Sklad | 5,54 m ² |
| | | Koupelna, WC | Koupelna | 3,75 m ² |
| | | Kuchyně | Jídelna | 19,40 m ² |
| | | Ostatní prostory | Šatna | 15,49 m ² |
| | | Ostatní prostory | Sklad | 1,96 m ² |
| | | Ostatní prostory | Ostatní | 0,90 m ² |
| | | Pokoj | Obývací pokoj | 47,50 m ² |
| | | Kuchyně | Kuchyně | 13,00 m ² |
| | | Ostatní prostory | Chodba | 10,10 m ² |
| | | Pokoj | Pokoj | 21,50 m ² |
| | | Pokoj | Pokoj | 15,20 m ² |
| | | Koupelna, WC | WC | 1,70 m ² |
| | | Koupelna, WC | Koupelna s WC | 12,20 m ² |
| | | Ostatní prostory | Šatna | 12,60 m ² |
| | | Pokoj | Kancelář | 37,00 m ² |
| | | Ostatní prostory | Chodba | 3,80 m ² |
| | | Kuchyně | Kuchyně | 4,10 m ² |
| | | Pokoj | Kancelář | 29,40 m ² |
| | | Koupelna, WC | WC | 2,00 m ² |
| | | Ostatní prostory | Schodiště | 8,40 m ² |
| | | Podlahová plocha | | 714 m ² |
| | Elektrína | 230V a 400V | | |
| | Vodovod | vodovod | | |
| | Svod splašek | vlastní ČOV | | |
| | Plynovod | ne | | |
| | Řešení vytápění | kotel na tuhá paliva, rekuperace (z chladírenských zařízení) | | |
| | Topná tělesa | závěsné radiátory | | |
| | Řešení ohřevu vody | bojler | | |
| | Podlahy | místnosti: keramická dlažba, lino kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba | | |

| | | |
|----------------------------------|--|--|
| | Popis stavu nebytového prostoru | velmi dobrý |
| | Rekonstrukce | |
| | Vady nebytového prostoru | podlahy: bez vad zdívo: bez vad vybavení: bez vad okna: bez vad rozvody: bez vad |
| Tabulkový popis - jatký | | |
| Popis budovy | Typ domu | výrobní objekt |
| | Počet nadzemních podlaží | 2 |
| | Počet podzemních podlaží | 0 |
| | Dům byl postaven v roce | 2003 |
| | Zdroj informace o době výstavby | na základě sdělení přítomné osoby |
| | Rozsah rekonstrukce domu | |
| | Základy | betonové izolované |
| | Konstrukce | cihlová |
| | Stropy | železobetonové monolitické |
| | Střecha | sedlová |
| | Krytina střechy | Onduline |
| | Klempířské prvky | pozinkované |
| | Vnější omítky | vápenocementové |
| | Vnitřní omítky | vápenocementové, keramické obklady |
| | Společné prostory domu | |
| | Popis stavu domu | velmi dobrý |
| Vady domu | zdívo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad vybavení: bez vad rozvody: bez vad | |
| Popis nebytového prostoru | Využití prostoru | výroba |
| | Umístění na podlaží | |
| | Typ oken v nebytovém prostoru | střešní |
| | Orientace oken místností | jih, východ |
| | Vybavení koupelny | sprchový kout, umyvadlo |
| | Toaleta | klasická toaleta |
| | Vstupní dveře | plastové |
| | Typ zárubní | ocelové |
| | Vnitřní dveře | dýhované plně, dýhované prosklené |
| | Osvětlovací technika | zářivky |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|--|---|------------------|------|-----------------------|--------------|---------------|----------------------|-------|-----------|-----------------------|------------------|--------------------|----------------------|------------------|--|-----------------------|
| | Kuchyňská linka | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Popis místností a rozměry v m ² | <table border="1"> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Hala</td> <td>308,16 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Umývárna s WC</td> <td>15,12 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Kanceláře</td> <td>109,89 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Technická místnost</td> <td>46,20 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>479,37 m²</td> </tr> </table> | Ostatní prostory | Hala | 308,16 m ² | Koupelna, WC | Umývárna s WC | 15,12 m ² | Pokoj | Kanceláře | 109,89 m ² | Ostatní prostory | Technická místnost | 46,20 m ² | Podlahová plocha | | 479,37 m ² |
| Ostatní prostory | Hala | 308,16 m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| Koupelna, WC | Umývárna s WC | 15,12 m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pokoj | Kanceláře | 109,89 m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ostatní prostory | Technická místnost | 46,20 m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| Podlahová plocha | | 479,37 m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Elektrína | 230V a 400V | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Vodovod | vodovod | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Svod splašek | vlastní ČOV | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Plynovod | ne | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Řešení vytápění | rekuperace (z chladírenských zařízení) | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Topná tělesa | závěsné radiátory | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Řešení ohřevu vody | bojler | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Podlahy | místnosti: keramická dlažba, lino kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Popis stavu nebytového prostoru | velmi dobrý | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Rekonstrukce | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Vady nebytového prostoru | podlahy: bez vad zdívo: bez vad vybavení: bez vad okna: bez vad rozvody: bez vad | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Popis pozemku | Trvalé porosty | okrasné dřeviny | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Sklon pozemku | mírně svažité | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Oplocení | pletivo do ocelových sloupků | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě | | | | | | | | | | | | | | | |
| Popis okolí | Popis okolí | zástavba rodinnými domy se zahradami | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Poloha v obci | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Vybavenost | dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Životní prostředí | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|------------------------|---|--|
| | Spojení a parkovací možnosti | pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku |
| | Sousedé a kriminalita | vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné |
| Věcná břemena | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny | |
| Další informace | | |

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10.02.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody ocenění:

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

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemky v ploše bydlení

Kraj: Liberecký
Okres: Semily
Obec: Studenec
Katastrální území: Studenec u Horek
Počet obyvatel: 1 929
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **504,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel | III | 0,70 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech | VI | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn | II | 0,85 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka | II | 0,95 |
| 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 137,00$
Kč/m²

Obchod a administrativa

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 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: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

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

Index polohy

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

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 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: Rezidenční zástavba | I | 0,08 |
| 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 částečně dostupná občanská vybavenost obce | II | -0,01 |
| 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 | 0,00 |
| 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 - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,858}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,772$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,858$

1. Objekt č.p. 306

Pro účel užití stavby nelze, vzhledem k velikosti obce a nedostatečnému množství objektů pro srovnání, objektivně zjistit obvyklé nájemné v místě. V souladu s vyhláškou se ocení tato stavba nákladovým způsobem podle části čtvrté, hlavy první.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba s víceúčelovým užitím dle § 28

Ocenění jednotlivých částí

1.1. Prodejna

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Budova § 12: | H. budovy pro obchod a služby |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 123 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|----------|---|---|-------------------|
| Prodejna | $(8,1 * 16,6) + (5,65 * 4,5) - (2,3 * 2,3)$ | = | 154,60 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|----------|-----------------------------|---------------|---------------|
| Prodejna | 154,60 m ² | 2,80 m | 432,88 |
| Součet | 154,60 m² | | 432,88 |

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | $432,88 / 154,60$ | = 2,80 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | $154,60 / 1$ | = 154,60 m ² |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|----------|---|---|-----------------------|
| Prodejna | $((8,1 * 16,6) + (5,65 * 4,5) - (2,3 * 2,3)) * (3)$ | = | 463,79 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| Prodejna | NP | 463,79 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 463,79 m ³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|---|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové (ŽB) pasy s izolací | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | keramické | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný krov, sedlová střecha | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech (kompletní) | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 50 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | standardní obklady | S | 50 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | břízolitové stříkané | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | dřevěné | P | 100 |
| 11. Dveře | plné či prosklené s ocelovými zárubněmi | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | plastová | N | 100 |
| 14. Povrchy podlah | keramická dlažba | S | 100 |
| 15. Vytápění | etážové, rekuperace | N | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | plastové trubky | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | chybí | C | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | bojler | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | pouze příprava pro kuchyňskou linku | P | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla, sprchové kouty | S | 100 |
| 24. Výtahy | nákladní výtah | S | 100 |
| 25. Ostatní | odvětrání ventilátory | S | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 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 | 50 | 1,00 | 3,65 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,30 | 50 | 1,00 | 3,65 |
| 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 | P | 2,70 | 100 | 0,46 | 1,24 |
| 11. Dveře | S | 3,70 | 100 | 1,00 | 3,70 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 13. Okna | N | 5,80 | 100 | 1,54 | 8,93 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 15. Vytápění | N | 4,80 | 100 | 1,54 | 7,39 |
| 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 | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,00 | 100 | 1,00 | 2,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | P | 1,90 | 100 | 0,46 | 0,87 |
| 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 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 102,83 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 1,0283 |

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 | 5,94 | 13 | 175 | 7,43 | 0,4413 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,30 | 100,00 | 1,00 | 15,30 | 14,88 | 13 | 140 | 9,29 | 1,3824 |
| 3. Stropy | S | 8,10 | 100,00 | 1,00 | 8,10 | 7,88 | 13 | 140 | 9,29 | 0,7321 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100,00 | 1,00 | 6,20 | 6,03 | 13 | 110 | 11,82 | 0,7127 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 2,82 | 13 | 60 | 21,67 | 0,6111 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,58 | 13 | 55 | 23,64 | 0,1371 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,30 | 50,00 | 1,00 | 3,65 | 3,55 | 13 | 65 | 20,00 | 0,7100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,30 | 50,00 | 1,00 | 3,65 | 3,55 | 13 | 65 | 20,00 | 0,7100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 3,21 | 13 | 45 | 28,89 | 0,9274 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,11 | 13 | 40 | 32,50 | 1,0108 |
| 10. Schody | P | 2,70 | 100,00 | 0,46 | 1,24 | 1,21 | 13 | 140 | 9,29 | 0,1124 |
| 11. Dveře | S | 3,70 | 100,00 | 1,00 | 3,70 | 3,60 | 13 | 65 | 20,00 | 0,7200 |
| 13. Okna | N | 5,80 | 100,00 | 1,54 | 8,93 | 8,68 | 13 | 65 | 20,00 | 1,7360 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 3,21 | 13 | 47 | 27,66 | 0,8879 |
| 15. Vytápění | N | 4,80 | 100,00 | 1,54 | 7,39 | 7,19 | 13 | 35 | 37,14 | 2,6704 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100,00 | 1,00 | 5,90 | 5,74 | 13 | 37 | 35,14 | 2,0170 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,29 | 13 | 40 | 32,50 | 0,0943 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,11 | 13 | 35 | 37,14 | 1,1551 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,01 | 13 | 45 | 28,89 | 0,8696 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,00 | 100,00 | 1,00 | 2,00 | 1,94 | 13 | 30 | 43,33 | 0,8406 |
| 22. Vybavení kuchyní | P | 1,90 | 100,00 | 0,46 | 0,87 | 0,85 | 13 | 22 | 59,09 | 0,5023 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,20 | 100,00 | 1,00 | 4,20 | 4,08 | 13 | 45 | 28,89 | 1,1787 |
| 24. Výtahy | S | 1,30 | 100,00 | 1,00 | 1,30 | 1,26 | 13 | 40 | 32,50 | 0,4095 |
| 25. Ostatní | S | 4,40 | 100,00 | 1,00 | 4,40 | 4,28 | 13 | 55 | 23,64 | 1,0118 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 21,6 % |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 669,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9627 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 1,0500 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 1,0283 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3440 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 5 495,59 |
| Plná cena: 463,79 m ³ * 5 495,59 Kč/m ³ | = | 2 548 799,69 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1 - 21,6 % /100) | * | 0,784 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 1 998 258,96 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,858 |
| Cena stavby CS | = | 1 714 506,19 Kč |
| Prodejna - zjištěná cena | = | 1 714 506,19 Kč |

1.2. Administrativní část

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Budova § 12: | F. budovy administrativní |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 122 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | [m ²] |
|----------------------|----------|-------------------|
| Administrativní část | 8,1*16,6 | = 134,46 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|----------------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| Administrativní část | 134,46 m ² | 2,80 m | 376,49 |
| Součet | 134,46 m² | | 376,49 |

| | | | |
|--|-------|-----------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 376,49 / 134,46 | = 2,80 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 134,46 / 1 | = 134,46 m ² |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|---------------------------------|---------------------|---|-----------------------|
| Administrativní část | (8,1*16,6)*(2) | = | 268,92 m ³ |
| Administrativní část zastřešení | (8,1*16,6)* (1,5/2) | = | 100,85 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|---------------------------------|-----|-----------------------------|
| Administrativní část | NP | 268,92 m ³ |
| Administrativní část zastřešení | Z | 100,85 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 369,77 m³ |

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 | 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 | S | 4,20 | 100 | 1,00 | 4,20 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,70 | 100 | 1,00 | 5,70 |
| 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 | 0,20 | 100 | 1,00 | 0,20 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 |
| 25. Ostatní | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 100,00 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 1,0000 |

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 | 8,20 | 13 | 175 | 7,43 | 0,6093 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 17,40 | 100,00 | 1,00 | 17,40 | 17,40 | 13 | 140 | 9,29 | 1,6165 |
| 3. Stropy | S | 9,30 | 100,00 | 1,00 | 9,30 | 9,30 | 13 | 140 | 9,29 | 0,8640 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,30 | 100,00 | 1,00 | 7,30 | 7,30 | 13 | 110 | 11,82 | 0,8629 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,10 | 100,00 | 1,00 | 2,10 | 2,10 | 13 | 60 | 21,67 | 0,4551 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,60 | 13 | 55 | 23,64 | 0,1418 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 100,00 | 1,00 | 6,90 | 6,90 | 13 | 65 | 20,00 | 1,3800 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 3,30 | 13 | 45 | 28,89 | 0,9534 |

| | | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------|--------|------|------|------|----|-----|---------------|--------|
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,80 | 100,00 | 1,00 | 1,80 | 1,80 | 13 | 40 | 32,50 | 0,5850 |
| 10. Schody | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 2,90 | 13 | 140 | 9,29 | 0,2694 |
| 11. Dveře | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,10 | 13 | 65 | 20,00 | 0,6200 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 5,20 | 13 | 65 | 20,00 | 1,0400 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,20 | 13 | 47 | 27,66 | 0,8851 |
| 15. Vytápění | S | 4,20 | 100,00 | 1,00 | 4,20 | 4,20 | 13 | 35 | 37,14 | 1,5599 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,70 | 100,00 | 1,00 | 5,70 | 5,70 | 13 | 37 | 35,14 | 2,0030 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,30 | 13 | 40 | 32,50 | 0,0975 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,20 | 13 | 35 | 37,14 | 1,1885 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,10 | 13 | 45 | 28,89 | 0,8956 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,20 | 100,00 | 1,00 | 0,20 | 0,20 | 13 | 35 | 37,14 | 0,0743 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100,00 | 1,00 | 1,70 | 1,70 | 13 | 30 | 43,33 | 0,7366 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,00 | 100,00 | 1,00 | 3,00 | 3,00 | 13 | 45 | 28,89 | 0,8667 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100,00 | 1,00 | 1,40 | 1,40 | 13 | 40 | 32,50 | 0,4550 |
| 25. Ostatní | S | 5,90 | 100,00 | 1,00 | 5,90 | 5,90 | 13 | 55 | 23,64 | 1,3948 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | 19,6 % | |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 807,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9691 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 1,0500 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 1,0000 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3150 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 5 588,04 |
| Plná cena: 369,77 m ³ * 5 588,04 Kč/m ³ | = | 2 066 289,55 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 19,6 % /100) | * | 0,804 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 1 661 296,80 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,858 |
| Cena stavby CS | = | 1 425 392,65 Kč |
| Administrativní část - zjištěná cena | = | 1 425 392,65 Kč |

1.3. Bytová část

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Budova § 12: | K. domy vícebytové (netypové) |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1122 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | [m ²] |
|----------------|--------------|-------------------|
| byt v podkroví | 10,05*16,450 | = 165,32 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

| | | | |
|----------------|-----------------------------|--------|---------------|
| byt v podkroví | 165,32 m ² | 2,80 m | 462,90 |
| Součet | 165,32 m² | | 462,90 |

| | | | |
|--|-------|-----------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 462,90 / 165,32 | = 2,80 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 165,32 / 1 | = 165,32 m ² |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|----------------|----------------------|---|-----------------------|
| byt v podkroví | (10,05*16,450)*(2) | = | 330,65 m ³ |
| půda | (10,05*16,450)*(3/2) | = | 247,98 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------------|
| byt v podkroví | NP | 330,65 m ³ |
| půda | Z | 247,98 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | <u>578,63 m³</u> |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|---|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové (ŽB) pasy s izolací | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | železobetonové monolitické | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný krov, sedlová střecha | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | osinkocementové šablony | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech (kompletní) | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenné dvouvrstvé omítky | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | koupelna, WC, okolo kuchyňské linky | S | 100 |
| 10. Schody | kamenné | S | 100 |
| 11. Dveře | plné či prosklené s ocelovými zárubněmi | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | dřevěná zdvojená | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | keramická dlažba | 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 | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | chybí | C | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | bojler | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | kuchyňská linka se spotřebiči | S | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla, vana | S | 100 |
| 24. Výtahy | chybí | C | 100 |
| 25. Ostatní | chybí | C | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 18,80 | 100 | 1,00 | 18,80 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 4. Krov, střecha | S | 5,30 | 100 | 1,00 | 5,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 100 | 1,00 | 6,90 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,40 | 100 | 1,00 | 5,40 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 15. Vytápění | S | 4,70 | 100 | 1,00 | 4,70 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 24. Výtahy | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 92,70 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9270 |

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 | 6,00 | 100,00 | 1,00 | 6,00 | 6,47 | 100 | 175 | 57,14 | 3,6970 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 18,80 | 100,00 | 1,00 | 18,80 | 20,28 | 100 | 140 | 71,43 | 14,4860 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100,00 | 1,00 | 8,20 | 8,84 | 100 | 140 | 71,43 | 6,3144 |
| 4. Krov, střecha | S | 5,30 | 100,00 | 1,00 | 5,30 | 5,72 | 100 | 110 | 90,91 | 5,2001 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,40 | 100,00 | 1,00 | 2,40 | 2,59 | 40 | 100 | 40,00 | 1,0360 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100,00 | 1,00 | 0,70 | 0,76 | 40 | 100 | 40,00 | 0,3040 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 100,00 | 1,00 | 6,90 | 7,44 | 5 | 50 | 10,00 | 0,7440 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,34 | 40 | 50 | 80,00 | 2,6720 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,10 | 100,00 | 1,00 | 2,10 | 2,27 | 5 | 30 | 16,67 | 0,3784 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100,00 | 1,00 | 3,00 | 3,24 | 100 | 140 | 71,43 | 2,3143 |

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|------|--------|------|------|------|----|----|-------|---------------|
| 11. Dveře | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,45 | 5 | 50 | 10,00 | 0,3450 |
| 13. Okna | S | 5,40 | 100,00 | 1,00 | 5,40 | 5,83 | 5 | 50 | 10,00 | 0,5830 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,34 | 5 | 15 | 33,33 | 1,1132 |
| 15. Vytápění | S | 4,70 | 100,00 | 1,00 | 4,70 | 5,07 | 40 | 50 | 80,00 | 4,0560 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 5,61 | 5 | 25 | 20,00 | 1,1220 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100,00 | 1,00 | 0,40 | 0,43 | 40 | 50 | 80,00 | 0,3440 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 3,56 | 5 | 50 | 10,00 | 0,3560 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,45 | 5 | 50 | 10,00 | 0,3450 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,10 | 100,00 | 1,00 | 2,10 | 2,27 | 5 | 20 | 25,00 | 0,5675 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 100,00 | 1,00 | 1,80 | 1,94 | 5 | 30 | 16,67 | 0,3234 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,80 | 100,00 | 1,00 | 3,80 | 4,10 | 5 | 30 | 16,67 | 0,6835 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 47,0 % |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 150,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9599 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 1,0500 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,9270 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3180 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 3 935,09 |
| Plná cena: 578,63 m ³ * 3 935,09 Kč/m ³ | = | 2 276 961,13 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 47,0 % /100) | * | 0,530 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 1 206 789,40 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,858 |
| Cena stavby CS | = | 1 035 425,31 Kč |
| Bytová část - zjištěná cena | = | 1 035 425,31 Kč |

1.4. Výrobní a skladová část

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| 1. PP | 267,00 m ² | 2,50 m | 667,50 |
| 1. NP | 267,00 m ² | 3,05 m | 814,35 |
| Součet | 534,00 m² | | 1 481,85 |

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 1 481,85 / 534,00 | = 2,78 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 534,00 / 2 | = 267,00 m ² |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|-------|--------------------|---|-----------------------|
| 1. PP | (267)*(2,50) | = | 667,50 m ³ |
| 1. NP | (267)*(3,05) | = | 814,35 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------|
| 1. PP | NP | 667,50 m ³ |
| 1. NP | NP | 814,35 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 1 481,85 m ³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|---|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové (ŽB) pasy s izolací | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | železobetonové monolitické | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný krov, sedlová střecha | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | osinkocementové šablony | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech (kompletní) | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 50 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | standardní obklady | S | 50 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenné dvouvrstvé omítky | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | kamenné | S | 100 |
| 11. Dveře | plné či prosklené s ocelovými zárubněmi | S | 100 |
| 12. Vrata | kovová | S | 100 |
| 13. Okna | dřevěná zdvojená | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | keramická dlažba | 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 | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | X | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | bojler | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla, sprchové kouty | N | 100 |
| 24. Výtahy | chybí | C | 100 |
| 25. Ostatní | rekuperace | N | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 8,30 | 1,00 | 8,30 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|-------|-----|------|---------------|
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 100 | 1,00 | 21,40 |
| 3. Stropy | S | 11,30 | 100 | 1,00 | 11,30 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 50 | 1,00 | 2,90 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 50 | 1,00 | 2,90 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 0,80 | 100 | 1,00 | 0,80 |
| 10. Schody | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 12. Vrata | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Povrchy podlah | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 15. Vytápění | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 16. Elektroinstalace | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 2,00 | 100 | 1,00 | 2,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | N | 2,90 | 100 | 1,54 | 4,47 |
| 24. Výtahy | C | 1,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | N | 5,20 | 100 | 1,54 | 8,01 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 103,38 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 1,0338 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

%)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 8,30 | 100,00 | 1,00 | 8,30 | 8,02 | 100 | 175 | 57,14 | 4,5826 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 100,00 | 1,00 | 21,40 | 20,70 | 100 | 140 | 71,43 | 14,7860 |
| 3. Stropy | S | 11,30 | 100,00 | 1,00 | 11,30 | 10,93 | 100 | 140 | 71,43 | 7,8073 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100,00 | 1,00 | 6,20 | 5,99 | 100 | 110 | 90,91 | 5,4455 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,13 | 30 | 80 | 37,50 | 0,7988 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,58 | 30 | 50 | 60,00 | 0,3480 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 50,00 | 1,00 | 2,90 | 2,81 | 30 | 50 | 60,00 | 1,6860 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 50,00 | 1,00 | 2,90 | 2,81 | 30 | 50 | 60,00 | 1,6860 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,10 | 30 | 40 | 75,00 | 2,3250 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 0,80 | 100,00 | 1,00 | 0,80 | 0,77 | 30 | 40 | 75,00 | 0,5775 |
| 10. Schody | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,00 | 100 | 140 | 71,43 | 2,1429 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,10 | 30 | 50 | 60,00 | 1,8600 |
| 12. Vrata | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,29 | 30 | 40 | 75,00 | 0,2175 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 5,03 | 50 | 70 | 71,43 | 3,5929 |
| 14. Povrchy podlah | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 2,81 | 30 | 40 | 75,00 | 2,1075 |

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|------|--------|------|------|------|----|----|-------|---------------|
| 15. Vytápění | S | 3,80 | 100,00 | 1,00 | 3,80 | 3,68 | 30 | 40 | 75,00 | 2,7600 |
| 16. Elektroinstalace | S | 6,40 | 100,00 | 1,00 | 6,40 | 6,19 | 30 | 50 | 60,00 | 3,7140 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,29 | 30 | 50 | 60,00 | 0,1740 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,13 | 30 | 50 | 60,00 | 1,2780 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 2,00 | 100,00 | 1,00 | 2,00 | 1,93 | 30 | 50 | 60,00 | 1,1580 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100,00 | 1,00 | 1,70 | 1,64 | 30 | 40 | 75,00 | 1,2300 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | N | 2,90 | 100,00 | 1,54 | 4,47 | 4,32 | 30 | 50 | 60,00 | 2,5920 |
| 25. Ostatní | N | 5,20 | 100,00 | 1,54 | 8,01 | 7,75 | 30 | 40 | 75,00 | 5,8125 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 68,7 % |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 786,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9447 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 1,0554 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 1,0338 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3080 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 5 601,09 |
| Plná cena: 1 481,85 m ³ * 5 601,09 Kč/m ³ | = | 8 299 975,22 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 68,7 % /100) | * | 0,313 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 2 597 892,24 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,858 |
| Cena stavby CS | = | 2 228 991,54 Kč |

Výrobní a skladová část - zjištěná cena = **2 228 991,54 Kč**

Přehled částí

| | |
|------------------------------|-----------------|
| 1.1. Prodejna | 1 714 506,20 Kč |
| 1.2. Administrativní část | 1 425 392,60 Kč |
| 1.3. Bytová část | 1 035 425,30 Kč |
| 1.4. Výrobní a skladová část | 2 228 991,50 Kč |

Objekt č.p. 306 - zjištěná cena = **6 404 315,69 Kč**

Výroba

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: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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: Výroba

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,40 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba | I | -0,03 |
| 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 pro nákladní dopravu | III | 0,00 |
| 5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných | III | 0,02 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané | IV | 0,11 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,440}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,396}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,440}$$

1. Jatky (stavba pro výrobu a skladování bez č.p/č.e.)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251
 Nemovitá věc není součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| 1. NP | 483,00 m ² | 4,40 m | 2 125,20 |
| 2. NP | 483,00 m ² | 2,40 m | 1 159,20 |
| Součet | 966,00 m² | | 3 284,40 |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 3 284,40 / 966,00 = 3,40 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 966,00 / 2 = 483,00 m²

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|-------|--------------------|---|-------------------------|
| OPp | (483)*(4,70) | = | 2 270,10 m ³ |
| OPs | (483)*(4,2/2) | = | 1 014,30 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| OPp | NP | 2 270,10 m ³ |
| OPs | NP | 1 014,30 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 3 284,40 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|---|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové (ŽB) pasy s izolací | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | železobetonové monolitické | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný krov, sedlová střecha | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | onduline | P | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech (kompletní) | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | standardní obklady | S | 75 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | běžné obklady nahrazující omítku | P | 25 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenné dvouvrstvé omítky | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | socální zázemí | S | 100 |
| 10. Schody | železobetonové, cementový potěr | S | 50 |
| 10. Schody | kovové | P | 50 |
| 11. Dveře | kovové | S | 50 |
| 11. Dveře | plné či prosklené s ocelovými zárubněmi | S | 50 |
| 12. Vrata | kovová | S | 100 |
| 13. Okna | dřevěná střešní | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | keramická dlažba | S | 100 |

| | | | |
|-----------------------------|------------------------------|---|-----|
| 15. Vytápění | etážové, rekuperace | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | plastové trubky | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | X | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | bojler | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla, sprchové kouty | N | 100 |
| 24. Výtahy | chybí | C | 100 |
| 25. Ostatní | rekuperace | N | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 8,30 | 100 | 1,00 | 8,30 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 100 | 1,00 | 21,40 |
| 3. Stropy | S | 11,30 | 100 | 1,00 | 11,30 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 5. Krytiny střech | P | 2,20 | 100 | 0,46 | 1,01 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 75 | 1,00 | 4,35 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | P | 5,80 | 25 | 0,46 | 0,67 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 0,80 | 100 | 1,00 | 0,80 |
| 10. Schody | S | 3,10 | 50 | 1,00 | 1,55 |
| 10. Schody | P | 3,10 | 50 | 0,46 | 0,71 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 50 | 1,00 | 1,60 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 50 | 1,00 | 1,60 |
| 12. Vrata | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Povrchy podlah | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 15. Vytápění | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 16. Elektroinstalace | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 2,00 | 100 | 1,00 | 2,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | N | 2,90 | 100 | 1,54 | 4,47 |
| 24. Výtahy | C | 1,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | N | 5,20 | 100 | 1,54 | 8,01 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 100,57 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 1,0057 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 8,30 | 100,00 | 1,00 | 8,30 | 8,25 | 18 | 150 | 12,00 | 0,9900 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 100,00 | 1,00 | 21,40 | 21,28 | 18 | 80 | 22,50 | 4,7880 |
| 3. Stropy | S | 11,30 | 100,00 | 1,00 | 11,30 | 11,24 | 18 | 80 | 22,50 | 2,5290 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100,00 | 1,00 | 6,20 | 6,16 | 18 | 70 | 25,71 | 1,5837 |
| 5. Krytiny střech | P | 2,20 | 100,00 | 0,46 | 1,01 | 1,00 | 18 | 40 | 45,00 | 0,4500 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,60 | 18 | 30 | 60,00 | 0,3600 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 75,00 | 1,00 | 4,35 | 4,33 | 18 | 50 | 36,00 | 1,5588 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | P | 5,80 | 25,00 | 0,46 | 0,67 | 0,67 | 18 | 50 | 36,00 | 0,2412 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,18 | 18 | 30 | 60,00 | 1,9080 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 0,80 | 100,00 | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 18 | 30 | 60,00 | 0,4800 |
| 10. Schody | S | 3,10 | 50,00 | 1,00 | 1,55 | 1,54 | 18 | 80 | 22,50 | 0,3465 |
| 10. Schody | P | 3,10 | 50,00 | 0,46 | 0,71 | 0,71 | 18 | 80 | 22,50 | 0,1598 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 50,00 | 1,00 | 1,60 | 1,59 | 18 | 50 | 36,00 | 0,5724 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 50,00 | 1,00 | 1,60 | 1,59 | 18 | 50 | 36,00 | 0,5724 |
| 12. Vrata | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,30 | 18 | 30 | 60,00 | 0,1800 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 5,17 | 18 | 50 | 36,00 | 1,8612 |
| 14. Povrchy podlah | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 2,88 | 18 | 28 | 64,29 | 1,8516 |
| 15. Vytápění | S | 3,80 | 100,00 | 1,00 | 3,80 | 3,78 | 18 | 20 | 90,00 | 3,4020 |
| 16. Elektroinstalace | S | 6,40 | 100,00 | 1,00 | 6,40 | 6,36 | 18 | 25 | 72,00 | 4,5792 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,30 | 18 | 30 | 60,00 | 0,1800 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,19 | 18 | 20 | 90,00 | 1,9710 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 2,00 | 100,00 | 1,00 | 2,00 | 1,99 | 18 | 30 | 60,00 | 1,1940 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100,00 | 1,00 | 1,70 | 1,69 | 18 | 20 | 90,00 | 1,5210 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | N | 2,90 | 100,00 | 1,54 | 4,47 | 4,44 | 18 | 30 | 60,00 | 2,6640 |
| 25. Ostatní | N | 5,20 | 100,00 | 1,54 | 8,01 | 7,96 | 18 | 18 | 100,00 | 7,9600 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 43,9 % |

Ocenění

| | | |
|--|---|-------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 786,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9337 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9176 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 1,0057 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3080 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 4 682,25 |
| Plná cena: 3 284,40 m ³ * 4 682,25 Kč/m ³ | = | 15 378 381,90 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 43,9 % /100) | * | 0,561 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 8 627 272,25 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,396 |
| Cena stavby CS | = | 3 416 399,81 Kč |
| Jatky (stavba pro výrobu a skladování bez č.p/č.e.) - zjištěná cena | = | 3 416 399,81 Kč |

2. ČOV - 600 EO

ČOV navržena jako balená technologie v plastových kontejnerech k obetonování nebo obezdění. Mechanická předčištěná voda je čerpána do aktivační a dosazovací nádrže. Přebytečný kal je uskladňován v kalojemu. Celkový objem nádrží je $21,4 \text{ m}^3 + 126 \text{ m}^3 + 8 \text{ m}^3 + 30 \text{ m}^3 = 185,4 \text{ m}^3$

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): z jiných materiálů
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 185,40 m³ obestavěného prostoru
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

| | | |
|--|---|----------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 15: | = | 1 640,- |
| Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,5500 |
| Základní cena upravená cena Kč/m ³ | = | 3 763,80 |
| Plná cena: 185,40 m ³ * 3 763,80 Kč/m ³ | = | 697 808,52 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|---|---|---------------|
| Stáří (S): 16 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků | | |
| Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$ | | |
| Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$ | * | 0,600 |
| | = | 418 685,11 Kč |

Výpočet ceny technologického zařízení

| | | |
|---|---|----------------------|
| Zařízení čistírny) 1 000 000,00Kč 64,00 % | + | 360 000,- Kč |
| rotační šnek, čerpadla, dmychadlo | | |
| Hodnota technologického zařízení celkem | = | 360 000,- Kč |
| Upravená cena technologického zařízení (vybavení) | + | 360 000,- Kč |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 778 685,11 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,440 |
| Cena stavby CS | = | 342 621,45 Kč |
| ČOV - 600 EO - zjištěná cena | = | 342 621,45 Kč |

3. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Venkovní úprava § 18: | 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 211 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |
| Výměra: | 1 200,00 m² |

Ocenění

| | | |
|--|---|-----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²] | = | 515,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4590 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ²] | = | 1 139,75 |
| Plná cena: 1 200,00 m ² * 1 139,75 Kč/m ² | = | 1 367 700,- Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | |
|--|------------------------|
| Stáří (S): 13 roků | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 40 = 32,5 % | |
| Koeficient opotřebení: (1 - 32,5 % / 100) | * 0,675 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = 923 197,50 Kč |
| Koeficient pp | * 0,440 |
| Cena stavby CS | = 406 206,90 Kč |
| Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - zjištěná cena | = 406 206,90 Kč |

4. Přípojka vody DN 40 mm

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: | 10,00 m |

Ocenění

| | | |
|--|---|--------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] | = | 360,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,5520 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m] | = | 826,85 |
| Plná cena: 10,00 m * 826,85 Kč/m | = | 8 268,50 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 60 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|--------------------|
| * | 0,700 |
| = | 5 787,95 Kč |
| * | 0,440 |
| = | 2 546,70 Kč |

Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena

= **2 546,70 Kč**

5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

20,00 m

Ocenění

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

= 195,-

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

* 0,9000

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

* 2,4160

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **424,01**

Plná cena: 20,00 m * 424,01 Kč/m

= **8 480,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 50 = 36,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|--------------------|
| * | 0,640 |
| = | 5 427,33 Kč |
| * | 0,440 |
| = | 2 388,03 Kč |

Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel - zjištěná cena

= **2 388,03 Kč**

6. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

80,00 m² pohledové plochy

Ocenění

| | | |
|--|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²] | = | 240,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,5520 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ²] | = | 551,23 |
| Plná cena: 80,00 m ² * 551,23 Kč/m ² | = | 44 098,40 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|---|---|--------------------|
| Stáří (S): 30 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 30 = 100,0 % | | |
| Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) | * | 0,150 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 6 614,76 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,440 |
| Cena stavby CS | = | 2 910,49 Kč |

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 2 910,49 Kč

7. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Venkovní úprava § 18: | 14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |
| Výměra: | 2,00 ks |

Ocenění

| | | |
|--|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] | = | 3 700,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,5520 |
| Základní cena upravená cena [Kč/ks] | = | 8 498,16 |
| Plná cena: 2,00 ks * 8 498,16 Kč/ks | = | 16 996,32 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|---|---|--------------------|
| Stáří (S): 30 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 30 = 100,0 % | | |
| Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) | * | 0,150 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 2 549,45 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,440 |
| Cena stavby CS | = | 1 121,76 Kč |

Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena = 1 121,76 Kč

8. Skládek

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ F |
| Svislá nosná konstrukce: | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|---------|------------------------------------|--------|
| skládek | 12,00 | 2,60 m |
| | 12,00 m² | |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|---------|--------------------------------------|
| NP | skládek | (12)*(2,60) = 31,20 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 31,20 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 | základové patky | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | pur panely | S | 100 |
| 3. Stropy | | C | 100 |
| 4. Krov | | X | 100 |
| 5. Krytina | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | chybí | C | 100 |
| 7. Úprava povrchů | nátěry | S | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | dřevěné | S | 100 |
| 10. Okna | chybí | C | 100 |
| 11. Podlahy | betonová | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | chybí | C | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 8,30 | 100 | 1,00 | 8,30 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,90 | 100 | 1,00 | 31,90 |
| 3. Stropy | C | 21,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | S | 11,10 | 100 | 1,00 | 11,10 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|-------|-----|------|---------------|
| 6. Klempířské práce | C | 1,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,70 | 100 | 1,00 | 3,70 |
| 10. Okna | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | S | 10,80 | 100 | 1,00 | 10,80 |
| 12. Elektroinstalace | C | 4,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 71,80 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,7180 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 970,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,7180 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,2850 |

| | | |
|---|---|---------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 1 432,27 |
| Plná cena: 31,20 m ³ * 1 432,27 Kč/m ³ | = | 44 686,82 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|---|---|---------------------|
| Stáří (S): 5 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 30 = 16,7 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 16,7 % / 100) | * | 0,833 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 37 224,12 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,440 |
| Cena stavby CS | = | 16 378,61 Kč |
| Skládek - zjištěná cena | = | 16 378,61 Kč |

9. Chladírna

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|--|
| Vedlejší stavba § 16: | typ D |
| Svislá nosná konstrukce: | dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|---------|------------------------------------|--------|
| 1. NP | 3*3,5 = | 10,50 | 2,40 m |
| | | 10,50 m² | |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|-------|--------------------------------------|
| NP | 1. NP | (3*3,5)*(2,40) = 25,20 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 25,20 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 | základové patky | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | oboustranně obíjené | S | 100 |
| 3. Stropy | dřevěné | S | 100 |
| 4. Krov | | X | 100 |
| 5. Krytina | asfaltové svařované pásy | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | žlaby a svody z pozinku | S | 100 |
| 7. Úprava povrchů | impregnace | S | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | dřevěné | S | 100 |
| 10. Okna | chybí | C | 100 |
| 11. Podlahy | betonová | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | světelná a motorová | N | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 8,00 | 100 | 1,00 | 8,00 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,30 | 100 | 1,00 | 31,30 |
| 3. Stropy | S | 21,80 | 100 | 1,00 | 21,80 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | S | 11,20 | 100 | 1,00 | 11,20 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,60 | 100 | 1,00 | 1,60 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,30 | 100 | 1,00 | 6,30 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 10. Okna | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | S | 9,70 | 100 | 1,00 | 9,70 |
| 12. Elektroinstalace | N | 5,00 | 100 | 1,54 | 7,70 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 101,40 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 1,0140 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 1 055,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 1,0140 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,2850 |

| | | |
|---|---|---------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 2 199,98 |
| Plná cena: 25,20 m ³ * 2 199,98 Kč/m ³ | = | 55 439,50 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 30 = 16,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 16,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,833 |
| = | 46 181,10 Kč |
| * | 0,440 |
| = | 20 319,68 Kč |
| = | 20 319,68 Kč |

Chladírna - zjištěná cena

Pozemky v ploše bydlení

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 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: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku

č.

P_i

| | | |
|--|---|------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,01 |
|--|---|------|

| | | |
|---|-----|-------|
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,03 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,00 |
| 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 částečně dostupná občanská vybavenost obce | II | -0,02 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností | IV | 0,02 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,945}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. Pozemky

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

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 |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] | |
|---|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | | |
| § 4 odst. 1 | 137,- | 1,050 | | 143,85 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 256 | 777 | 143,85 | 111 771,45 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 669 | 483 | 143,85 | 69 479,55 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 560/2 | 52 | 143,85 | 7 480,20 |
| § 4 odst. 1 | trvalý travní porost | 560/5 | 1 808 | 143,85 | 260 080,80 |
| § 4 odst. 1 | trvalý travní porost | 560/6 | 29 | 143,85 | 4 171,65 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 3 149 | | 452 983,65 |

1.2. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

| Název | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úpravy [%] | Stáří | Počet / Výměra |
|---|----------------------------|------------|---------------------------|----------------------|
| Typ | | | Upr. cena [Kč / jedn.] | Cena [Kč] |
| modřín opadavý na pozemku p.č.: 560/5 | | | 25 roků | 1,00 ks |
| Jehličnaté stromy I | 15 840,- | | 15 840,- | 15 840,- |
| zerav, tůje na pozemku p.č.: 560/6 | | | 15 roků | 6,00 ks |
| Jehličnaté stromy I | 7 620,- | | 7 620,- | 45 720,- |
| Součet: | | | | 61 560,- |
| Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39): | | | * | 0,750 |
| Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20) | | | * | 0,900 |
| Celkem - okrasné rostliny | | | = | 41 553,- Kč |
| Porosty - zjištěná cena celkem | | | = | 41 553,- Kč |
| Pozemky - rekapitulace | | | | |
| 1.1. Pozemky: | | | | 452 983,65 Kč |
| Pozemky - zjištěná cena celkem | | | = | 494 536,65 Kč |

Rekapitulace ceny zjištěné

Obchod a administrativa

| | |
|------------------------------|-------------------|
| 1. Objekt č.p. 306 | 6 404 315,70 Kč |
| 1.1. Prodejna | 1 714 506,20 Kč |
| 1.2. Administrativní část | 1 425 392,60 Kč |
| 1.3. Bytová část | 1 035 425,30 Kč |
| 1.4. Výrobní a skladová část | 2 228 991,50 Kč |
| | <hr/> |
| | = 6 404 315,69 Kč |

Obchod a administrativa - celkem:

6 404 315,70 Kč

Výroba

| | |
|---|-----------------|
| 1. Jatky (stavba pro výrobu a skladování bez č.p/č.e.) | 3 416 399,80 Kč |
| 2. ČOV - 600 EO | 342 621,50 Kč |
| 3. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm | 406 206,90 Kč |
| 4. Přípojka vody DN 40 mm | 2 546,70 Kč |
| 5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel | 2 388,- Kč |
| 6. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr | 2 910,50 Kč |
| 7. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků | 1 121,80 Kč |
| 8. Skládek | 16 378,60 Kč |
| 9. Chladírna | 20 319,70 Kč |

Výroba - celkem:

4 210 893,50 Kč

Pozemky v ploše bydlení

| | |
|------------------------|-----------------|
| 1. Pozemky | 494 536,70 Kč |
| 1.1. Oceňované pozemky | 452 983,65 Kč |
| 1.2. Porosty | 41 553,- Kč |
| | <hr/> |
| | = 494 536,70 Kč |

Pozemky v ploše bydlení - celkem:

494 536,70 Kč

Výsledná cena - celkem:

11 109 745,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

11 109 750,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Nebytový prostor č.

| Nebytový prostor / kancelář č.p. 306 obec Studenec | | | | | |
|--|---------------------------------------|------------------------|-------------|-----------------|--|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti |
| Oceňovaný objekt | Studenec, okres Semily | 1193.37 m ² | Velmi dobrý | Cihlová | viz popis |
| 1 | Malodoubská, Liberec, okres Liberec | 1455 m ² | Velmi dobrý | Cihlová | Samostatný, kompletně zasiťovaný areál ve výborném stavu o celkové výměře pozemků 4.414 m ² , který je užíván jako sídlo obchodní firmy, se sklady zboží a s kompletním zázemím. Dvoupodlažní budova o zastavěné ploše 970 m ² tvoří jeden funkční celek a zahrnuje administrativní plochy, prodejnu (showroom), prostorné sklady a dílny - podlahové plochy celkem cca 1.455 m ² (přízemí 800 m ² , 1. patro 655 m ²). Interiéry prošly celkovou rekonstrukcí, stav objektu je velmi dobrý. Pozemky nádvoří jsou zpevněné, areál je oplocen se 2 vjezdy s bránami a je průjezdný i pro nákladní dopravu. K areálu patří vlastní trafostanice, vlastník areálu je velkoodběratel. Plynová přípojka je středotlaká. Dle územního plánu areál spadá do ploch VD – drobná výroba, sklady, provozovny, stavebnictví |
| 2 | Držkov, okres Jablonec nad Nisou | 510 m ² | Dobrý | Smišená | Zastavěná plocha 558 m ² a související pozemky o celkové rozloze 1780 m ² . Hala se skládá ze tří sekcí. Administrativní prostory, výrobní prostory a obytné prostory v patře budovy. V přízemí u vstupu administrativní prostory se zasedací místností a sociálním vybavením, místnost pro šatny, přes které se vchází do hlavní výrobní haly. Výrobní úsek o celkové rozloze do 200 m ² , ostatní plochy vyplňuje administrativní a technické zázemí, sociální vybavení a skladové prostory. Administrativní část je po kompletní rekonstrukci, kde jsou aktivní všechny energie, vytápění plynem. Výrobní prostory vyžadují částečné opravy vodoinstalace a topení. V patře haly je bytová jednotka 3+1 o rozloze 90 m ² , která je v původním stavu, vyměněna pouze plastová okna, pro plnohodnotné využití je třeba celková rekonstrukce bytu |
| 3 | České mládeže, Liberec, okres Liberec | 750 m ² | Velmi dobrý | Smišená | areál s kancelářskou budovou, skladem a pozemkem 3702 m ² včetně pozemku před plotem v Liberci – Dolním Hanychově v průmyslové zóně za OC Nisa. Stáří budov je cca 20let staré. Kancelářská budova o 2.NP, celková užitná plocha 300 m ² . Budova je ve velmi dobrém stavu, udržovaná, o tom svědčí i výměna oken cca 4roky plus zabezpečení budovy. Výrobní hala cca 450m ² . Kanalizace je napojena na městský řád, topení zajištěno přímotopy. Sklad 1.NP a 3 nákladové rampy. Budovu lze využít ke skladování chlazených výrobků (dvě větší komory - mrazírenské, jedna malá na chlazené zboží a jedna na suché zboží). Je zde zřízena nová trafo stanice, výkon 400 kw. Dobrá dostupnost pro TIR. Areál je umístěn přímo u silnice, 1km od rychlostní komunikace R10 směr Praha. |

| č | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|--|--|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|-----------------------|--------------------|------------|---|
| 1 | 12.340,79 Kč | Nepoužit | 12.340,79 Kč | 1.10 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 1.00 | 1.1880 | 10.387,87 Kč |
| 2 | 5.352,94 Kč | Nepoužit | 5.352,94 Kč | 0.90 | 1.10 | 0.85 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 0.7574 | 7.067,52 Kč |
| 3 | 14.666,67 Kč | Nepoužit | 14.666,67 Kč | 1.10 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.3310 | 11.019,28 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | 9.491,56 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | | 7.067,52 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | | 11.019,28 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | | 2.122,88 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | | 7.368,68 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | | 11.614,44 Kč |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | |

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný areál leží v lepší lokalitě z pohledu vybavenosti a lukrativnosti (Koeficient K1). Srovnávaný areál má celkově větší užitnou plochu (K2). Je v obdobném stavu (K3). Velikost pozemků 4414 m² a ostatní vlastnosti zohledněny v K5.

Komentář k nemovitosti č. 2: Oceňovaný areál leží na hlavním tahu Praha - Špindlerův mlýn, tj. výhodnější poloha pro obchod (Koeficient K1). Srovnávaný areál má celkově menší užitnou plochu (K2). Je v horším stavu (K3). Velikost pozemků 1780 m². Oceňovaná nemovitost je zařízena pro okamžitý provoz (K5).

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný areál leží v lepší lokalitě z pohledu vybavenosti a lukrativnosti (Koeficient K1). Srovnávaný areál má celkově menší užitnou plochu (K2). Je v obdobném stavu (K3). Velikost pozemků 3712 m² a ostatní vlastnosti zohledněny v K5.

Komentář: Jedná se o realizované prodeje podobných víceúčelových areálů v dostupném okolí a ve srovnatelném stavu.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$9.491,56 \text{ Kč/m}^2$$

$$* \frac{1193,37 \text{ m}^2}{1193,37 \text{ m}^2}$$

$$= 11.326.940 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

11.327.000 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

11.109.750,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

11.327.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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

11.200.000 Kč

Slovy: jedenáctmilionůdvěstětisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Aleš Novák, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

V Praze, dne 17.02.2021

[REDACTED]

.....
Ing. Aleš Novák

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13035-257/2021 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

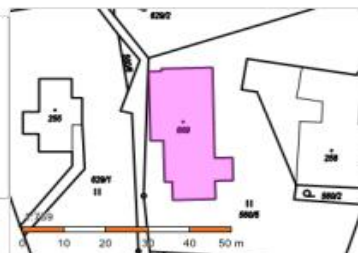
Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

16. 2. 2021

Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Katastrální území: [Studeneč u Horek \[758272\]](#)
Číslo LV: [1139](#)
Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 669](#)
Typ stavby: budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití: stavba pro výrobu a skladování



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl
Nosek Miroslav, [redacted]

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nosek Miroslav
Zahájení exekuce - Nosek Miroslav

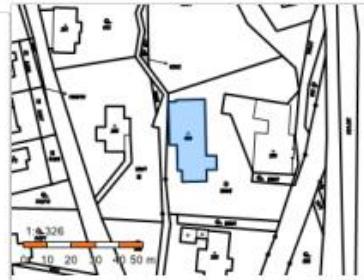
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.02.2021 12:00.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | st. 669 |
| Obec: | Studeneč [577553] |
| Katastrální území: | Studeneč u Horek [758272] |
| Číslo LV: | 932 |
| Výměra [m ²]: | 483 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na pozemku: | bez čp / č. ev., stavba pro výrobu a skladování |



Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|--|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| SJM Nosek Miroslav a Nosková Jaroslava, [REDACTED] | |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

| |
|---|
| Typ |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nosek Miroslav |
| Zahájení exekuce - Nosek Miroslav |

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-3383/2020](#).

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.02.2021 12:00.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | st. 256 |
| Obec: | Studeneč [577553] |
| Katastrální území: | Studeneč u Horek [758272] |
| Číslo LV: | 932 |
| Výměra [m ²]: | 777 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Součástí je stavba

| | |
|---------------------------|---|
| Budova s číslem popisným: | Studeneč [158275] ; č. p. 306; stavba pro výrobu a skladování |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. st. 256 |
| Stavební objekt: | č. p. 306 |
| Adresní místa: | č. p. 306 |

Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|--|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| SJM Nosek Miroslav a Nosková Jaroslava, [REDACTED] | |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

| |
|---|
| Typ |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nosek Miroslav |
| Zahájení exekuce - Nosek Miroslav |

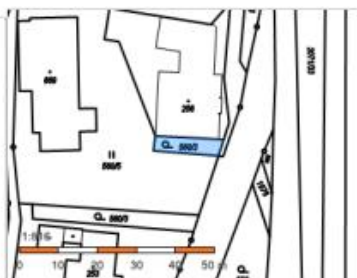
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-3383/2020](#).

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily](#).

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | 560/2 |
| Obec: | Studenec [577553] |
| Katastrální území: | Studenec u Horek [758272] |
| Číslo LV: | 932 |
| Výměra [m ²]: | 52 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zahrada |



Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|--|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| SJM Nosek Miroslav a Nosková Jaroslava, [REDACTED] | |

Způsob ochrany nemovitosti

| |
|-----------------------|
| Název |
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 85011 | 41 |
| 83421 | 11 |

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

| |
|---|
| Typ |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nosek Miroslav |
| Zahájení exekuce - Nosek Miroslav |

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-3383/2020](#).

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.02.2021 12:00.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | 560/5 |
| Obec: | Studenec [577553] |
| Katastrální území: | Studenec u Horek [758272] |
| Číslo LV: | 932 |
| Výměra [m ²]: | 1808 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|--|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| SJM Nosek Miroslav a Nosková Jaroslava, [REDACTED] | |

Způsob ochrany nemovitosti

| |
|-----------------------|
| Název |
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 86411 | 1009 |
| 85011 | 706 |
| 83421 | 93 |

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

| |
|---|
| Typ |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nosek Miroslav |
| Zahájení exekuce - Nosek Miroslav |

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-3383/2020](#).

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.02.2021 12:00.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | 560/6 |
| Obec: | Studenec [577553] |
| Katastrální území: | Studenec u Horek [758272] |
| Číslo LV: | 932 |
| Výměra [m ²]: | 29 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|--|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| SJM Nosek Miroslav a Nosková Jaroslava | |

Způsob ochrany nemovitosti

| |
|-----------------------|
| Název |
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 86411 | 29 |

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

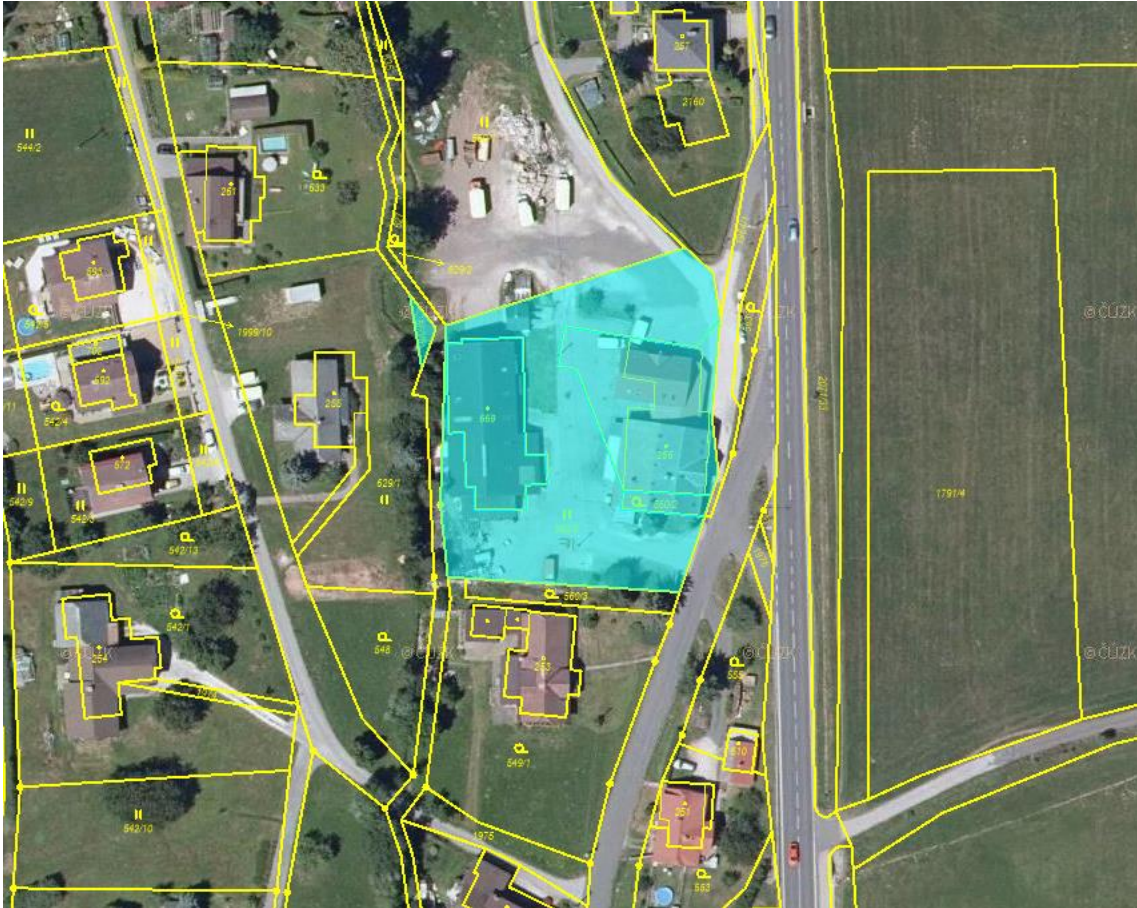
| |
|---|
| Typ |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nosek Miroslav |
| Zahájení exekuce - Nosek Miroslav |
| Změna číslování parcel |

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

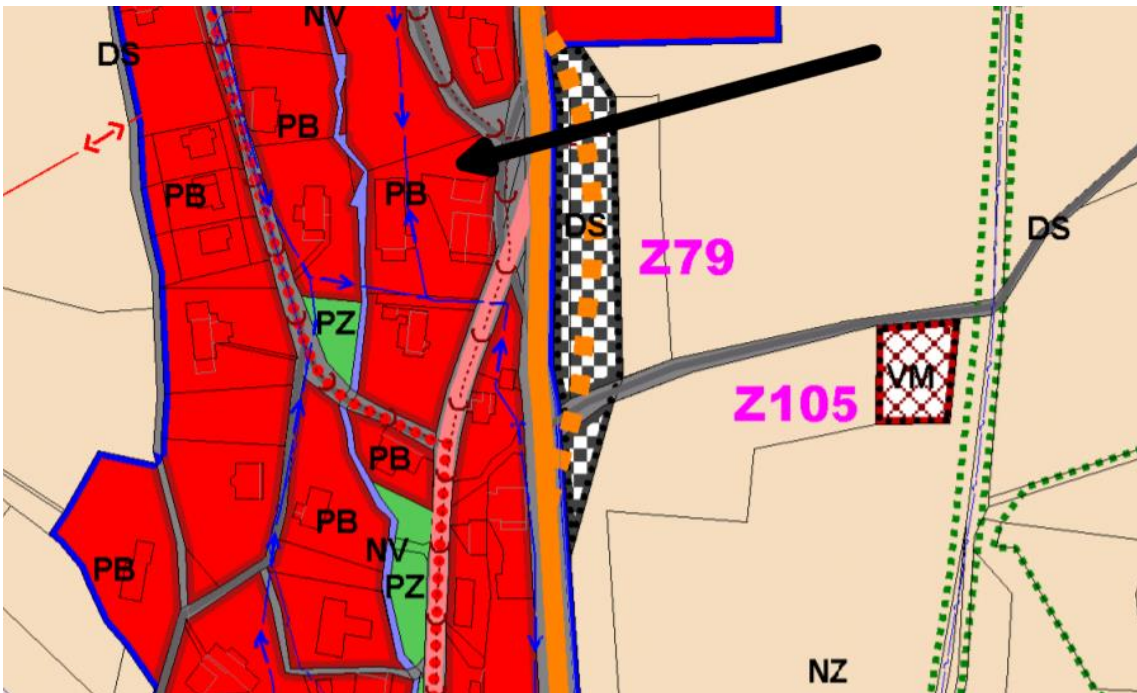
Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-3383/2020](#),

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.02.2021 12:00.



Výřez z mapy územního plánu



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Liberecký kraj
Okres: Semily
Obec - část obce: Studenec - Studenec

Ulice, č.p./č.o.: 306
PSČ: 51233

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

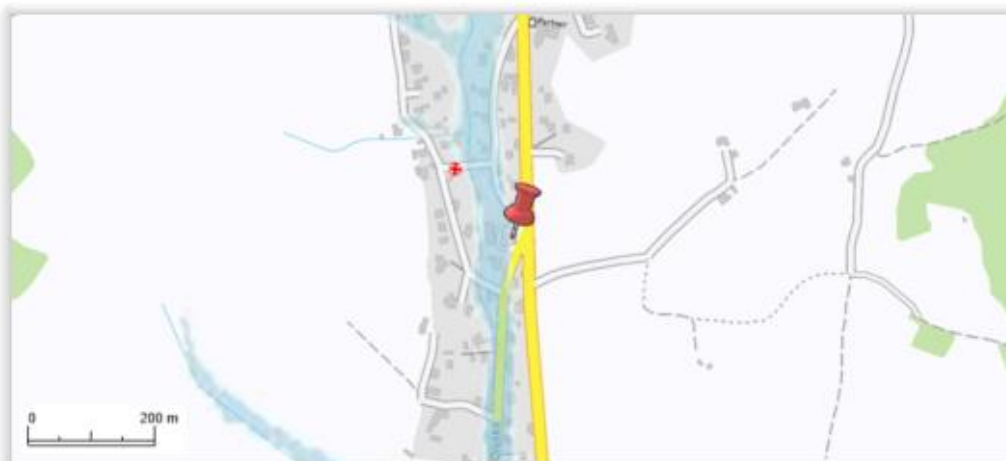
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -656658 Y: -1001037

Souřadnice GPS: N: 50°33'41,51" E: 15°32'42,14"

Kód adresy: 15134466 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 třídní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předává kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou poskytovány pojistným třhem k godpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky sdílení a zásady ochrany osobních údajů – upřesněné na stránce [zde](#).

Pořízená fotodokumentace

Objekt č.p. 306

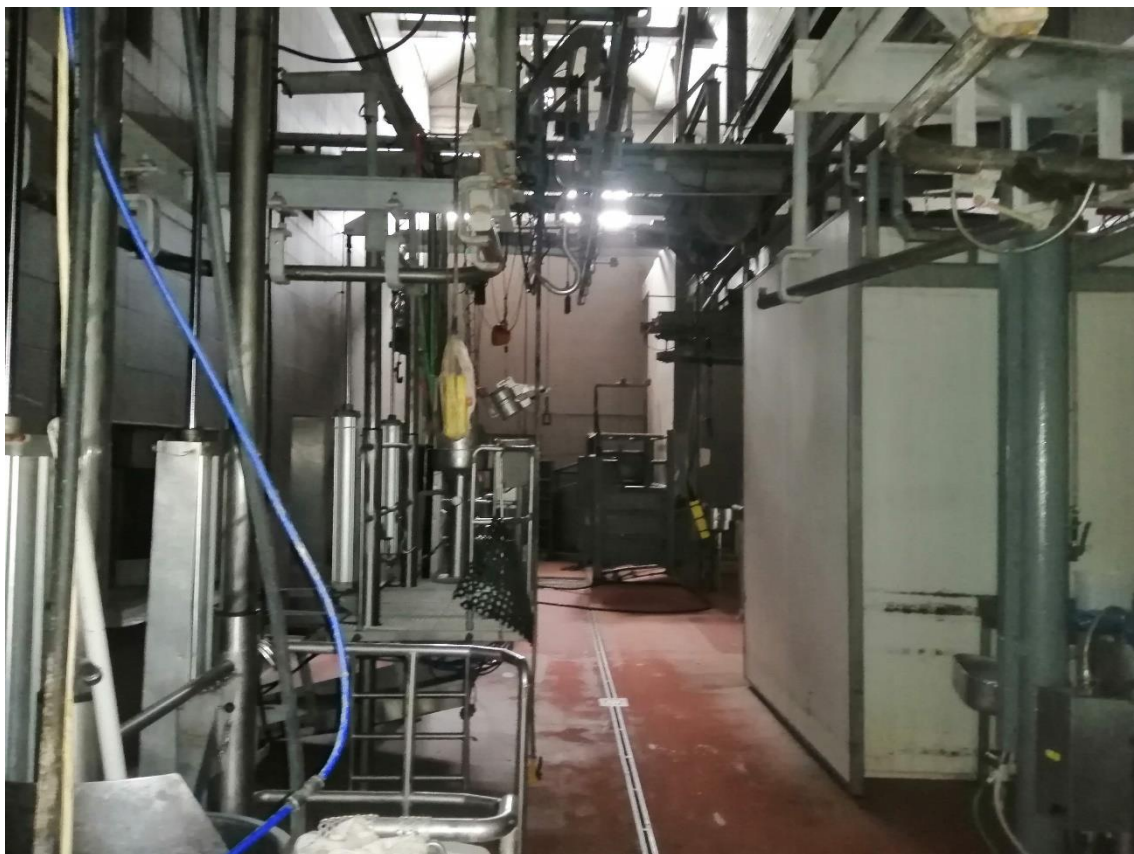








Výrobní hala



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

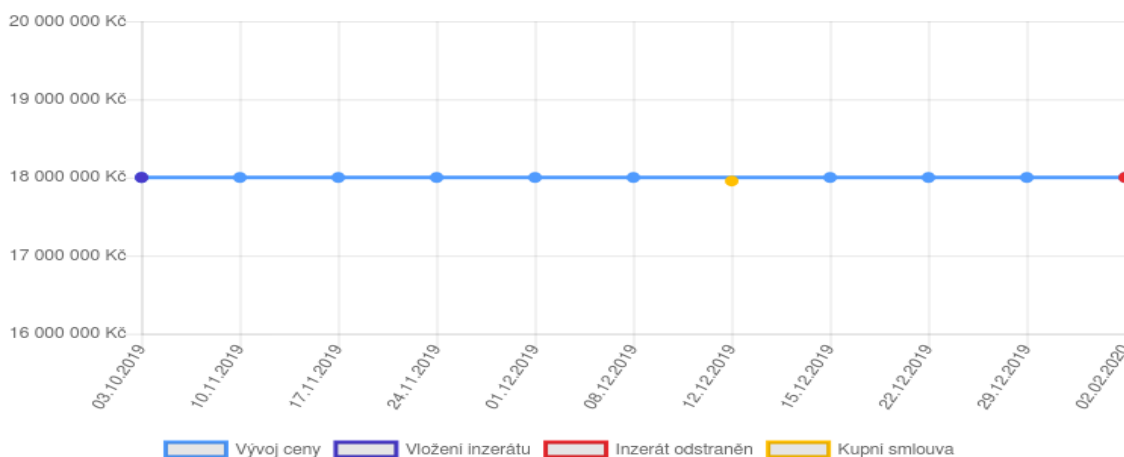


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
1455 m², Malodoubská č.p. 90/2,
Liberec, okres Liberec**

Celková cena: 17.955.844 Kč

Adresa: Malodoubská, Liberec, okres
Liberec

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



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

| | | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------|
| Adresa | Malodoubská, Liberec, okres Liberec | Počet podlaží | 2 |
| Cena dle kupní smlouvy | 17 955 844 Kč | Podlahová plocha | 1455 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 12.12.2019 | Plocha užitná | 3000 |
| Číslo řízení | V-364/2020 | Stav objektu | Velmi dobrý |
| Konstrukce budovy | Cihlová | | |

Slovní popis

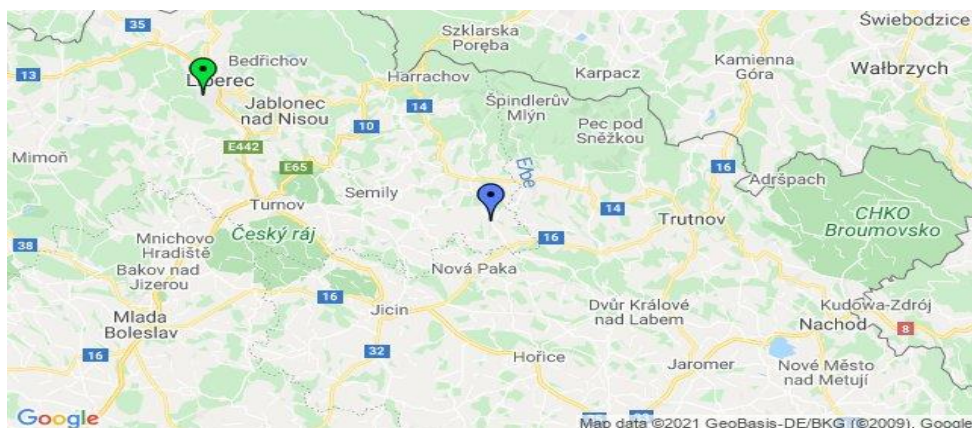
Samostatný, kompletně zasítovaný areál ve výborném stavu o celkové výměře pozemků 4.414 m², který je užíván jako sídlo obchodní firmy, se sklady zboží a s kompletním zázemím. Dvoupodlažní budova o zastavěné ploše 970 m² tvoří jeden funkční celek a zahrnuje administrativní plochy, prodejnu (showroom), prostorné sklady

a dílny - podlahové plochy celkem cca 1.455 m² (přízemí 800 m², 1. patro 655 m²). Interiéry prošly celkovou rekonstrukcí, stav objektu je velmi dobrý. Pozemky nádvoří jsou zpevněné, areál je oplocen se 2 vjezdy s bránami a je průjezdný i pro nákladní dopravu. K areálu patří vlastní trafostanice, vlastník areálu je velkooběratel. Plynová přípojka je středotlaká. Dle územního plánu areál spadá do ploch VD – drobná výroba, sklady, provozovny, stavebnictví. V areálu dnes působí 1 nájemník, a to se smlouvou do 30.4.2020.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

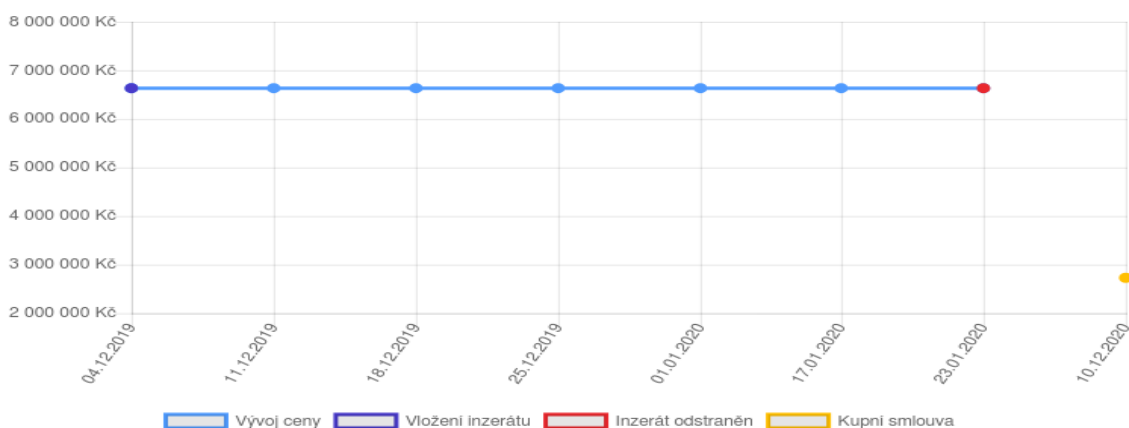


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
510 m², Držkov, okres Jablonec nad
Nisou**

Celková cena: 2.730.000 Kč

**Adresa: Držkov, okres Jablonec nad
Nisou**

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



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

| | | | |
|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|---------|
| Adresa | Držkov, okres Jablonec nad Nisou | Konstrukce budovy | Smíšená |
| Cena dle kupní smlouvy | 2 730 000 Kč | Podlahová plocha | 510 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 10.12.2020 | Plocha užitná | 510 |
| Číslo řízení | V-7465/2020-504 | Stav objektu | Dobrý |
| Poznámka k ceně | Informace o ceně na dotaz | | |

Slovní popis

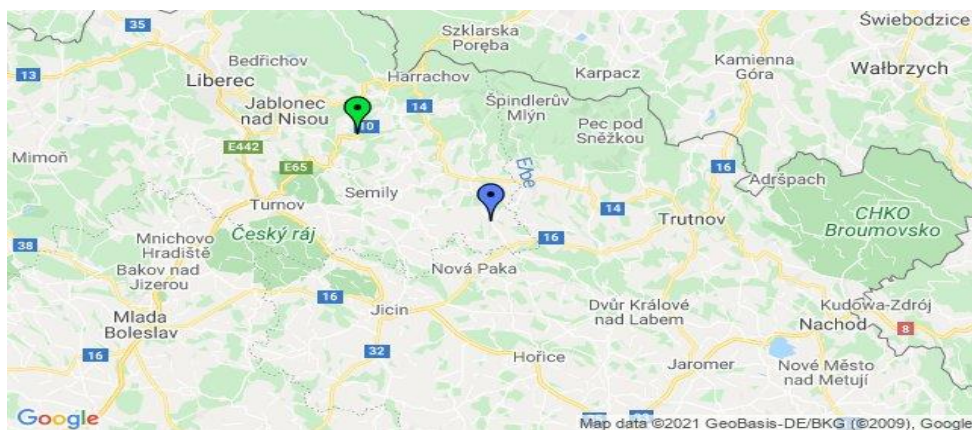
K prodeji areál průmyslových prostor v klidné lokalitě severních Čech obce Držkov, která se nachází cca 13 km od Jablonce nad Nisou. Zastavěná plocha 558 m² a související pozemky o celkové rozloze 1780 m². Hala se skládá ze tří sekcí. Administrativní prostory, výrobní prostory a obytné prostory v patře budovy. V přízemí u vstupu administrativní prostory se zasedací místností a sociálním vybavením, místnost

pro šatny, přes které se vchází do hlavní výrobní haly. Výrobní úsek o celkové rozloze do 200 m², ostatní plochy vyplňuje administrativní a technické zázemí, sociální vybavení a skladové prostory. Administrativní část je po kompletní rekonstrukci, kde jsou aktivní všechny energie, vytápění plynem. Výrobní prostory vyžadují částečné opravy vodoinstalace a topení. V patře haly je bytová jednotka 3+1 o rozloze 90 m², která je v původním stavu, vyměněna pouze plastová okna, pro plnohodnotné využití je třeba celková rekonstrukce bytu. Při rychlém jednání výrazné snížení kupní ceny!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

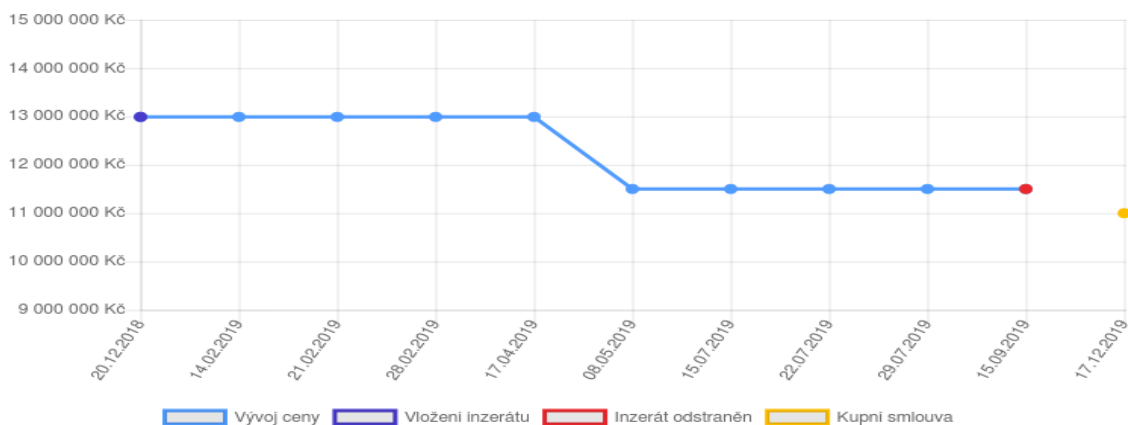


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
3702 m², České mládeže č.p. 462,
Liberec, okres Liberec**

Celková cena: 11.000.000 Kč

**Adresa: České mládeže, Liberec, okres
Liberec**

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



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

| | | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------|
| Adresa | České mládeže, Liberec, okres Liberec | Počet podlaží | 2 |
| Cena dle kupní smlouvy | 11 000 000 Kč | Podlahová plocha | 3702 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 17.12.2019 | Plocha užitná | 3702 |
| Číslo řízení | V-709/2020 | Stav objektu | Velmi dobrý |
| Konstrukce budovy | Smíšená | | |

Slovní popis

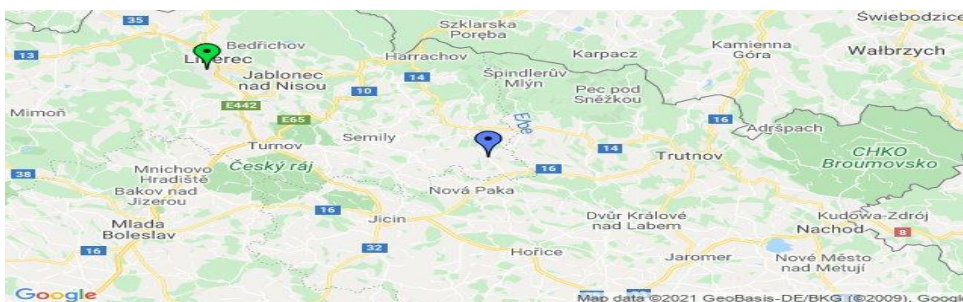
Exkluzivně nabízíme areál s kancelářskou budovou, skladem a pozemkem 3702 m² včetně pozemku před plotem v Liberci – Dolním Hanychově v průmyslové zóně za OC Nisa. Toto místo je velice atraktivní a žádané. Objekt je kompletně vystěhovaný, připravený k prodeji. Stáří budov je cca 20 let staré. Kancelářská budova o 2.NP, celková užitná plocha 300 m². Budova je ve velmi dobrém stavu, udržovaná, o tom svědčí i výměna oken cca 4 roky plus zabezpečení budovy. Výrobní hala cca 450 m². Kanalizace je napojena na městský řád, topení zajištěno přímotopy. Sklad 1.NP a 3 nákladové rampy. Budovu lze využít ke skladování chlazených výrobků (dvě větší

komory - mrazírenské, jedna malá na chlazené zboží a jedna na suché zboží). Je zde zřízena nová trafo stanice, výkon 400 kw. Velkou výhodou této nemovitosti je již podána žádost o dotace a pokud zájemce podá do konce dubna 2016 stavební žádost, lze významně finančně ušetřit, týká se pouze malých a středních podniků. Vydané stavební povolení na oba objekty. Počítáno je i s portálovým jeřábem, nosnost 25t. Parkování je přímo u objektu. Dobrá dostupnost pro TIR. Areál je umístěn přímo u silnice, 1km od rychlostní komunikace R10 směr Praha. V případě zájmu či více informací o objektu kontaktujte realitního makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost