



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 705/084/2014

o ceně nemovitostí v k.ú. Hrádek nad Nisou

- | | |
|------------|---|
| I. | cenou administrativní – dle oceňovacího předpisu |
| II. | cenou v čase a místě obvyklou |

Objednatel znaleckého posudku:

pan JUDr. Břetislav KOMAN
Bubenská 25
17000 Praha 7

Účel znaleckého posudku:

Ocenění nemovitosti se provádí pro převod majetku dobrovolnou dražbou

Dle 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 3.8.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

Znalecký posudek obsahuje 47 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 25.8.2014

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je vytvoření znaleckého posudku na:

- nemovitosti v k.ú. Hrádek nad Nisou .

- **administrativním způsobem** cenou dle aktuálního cenového předpisu platného pro rok 2014.

- **cenou v čase a místě obvyklou**

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Nemovitosti v k.ú. Hrádek nad Nisou
Adresa předmětu ocenění: Václavská 131
463 34 Hrádek nad Nisou
Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Hrádek nad Nisou
Katastrální území: Hrádek nad Nisou
Počet obyvatel: 7 642
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 870,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{752,10 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.8.2014 za přítomnosti objednatele a znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Znalci byly předloženy následující podklady:

- informace z evidence ČUZK a z LV č. 1268, č. 2616 a č. 2617
- snímky katastrálních map a ortofotomap
- částečná projektová dokumentace

a dále bylo použito pro vytvoření znaleckého posudku

- fotodokumentace znalce
- místní šetření
- očeňovací předpisy, pomůcky pro zaměřování, digitální fotoaparát, digitální laser,

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: AUTO HATAŠ s.r.o., Václavská 131, 46334 Hrádek nad Nisou, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: AUTO HATAŠ s.r.o., Václavská 131, 46334 Hrádek nad Nisou, vlastnictví: výhradní

Vlastnické údaje jsou zřejmé z výše uvedených informací o nemovitostech z evidence ČUZK pro předmětné k.ú., které jsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

6. Celkový popis nemovité věci

Nemovitosti v k.ú. Hrádek nad Nisou, objekt bývalého autosalonu se servisem a provozním zázemím, se nacházejí jižně od centra obce, při komunikaci Václavské a Francouzské. Objekt je usazen v rovinatém terénu s orientací hlavního vstupu na západ a východ. Oceňovaný objekt není v současné době aktivní. Všechna technická i technologická zařízení (mimo vzduchotechniky) jsou demontována a odstraněna. Areál sestává z několika objektů vzájemně spojených. Jedná se o administrativní část s původním autosalonem a s bj, samotnou část opravárenskou s částí obytnou (1 bj - nevyčleněno prohlášením vlastníka), prodejní – showroom, a skladovou.

Původní objekt (starý salon) byl postaven v roce 1938, ostatní v roce 1955 až 1960 a nově pak od let 1993 až do roku 1999. Stav areálu je přiměřený jeho současnému využití, byl do nedávné doby řádně udržován, v rámci provozu. V současné době je zakonzervován do stavu před prodejem dobrovolnou dražbou. Jeho provoz lze bez problémů zahájit, vyjma technologií a opravárenských zařízení, která jsou již odstraněna.

Nemovitosti jsou napojeny na veřejný kanalizační řad, (má i žumpu), Lapol, na rozvod zemního plynu, na obecní vodovodní řad a rozvod elektro. 240/380 V.

Administrativní část s bj - starý salon.

Nachází se na ul. Francouzské. Znalci se nepodařilo zjistit, zda je dům podsklepený, popř. rozsah sklepních prostor a proto neuvažuje s PP. Dům je dispozičně členěn na dvě části – komerční - salon a původně administrativní v 2. NP a v podkroví. Tyto prostory jsou v současné době využívány k ubytování. Objekt je nyní prohlášením vlastníka rozdělen na bytové a nebytové jednotky. Nebytová jednotka, autosalon, je také uvažována k pronájmu, i když patří do firemního prostorového portfolia. Pronajímány jsou 4 bj s měsíčním výnosem 24 tis Kč. Dopočet 1nbj ve výši prům.ceny za obdobné prostory ve výši 10 tis Kč/měs.

Stavba je založena na kamenných základech, zdivo cihelné, podlahy betonové (1. a 2. NP), stropní konstrukce v podkroví dřevěné, trámové spalné. Vlivem neexistence horizontálních izolací je obvodové zdivo, zejména v 1.NP významně zvlhlé, což se projevuje odlupováním a opadáváním omítek vnitřních i vnějších. Vnitřní omítka štuková, vnější omítka štuková. Střecha sedlová a pultová, rizalit, krov vázaný, umožňující zřízení podkroví, střešní krytina asfaltový šindel, klempířské konstrukce pozink. Kryt podlah dlažebný a s textilním krytem. Okna plast, výkladce ocel a plast, dveře dřevěné a plastové. Vytápění plyn.kombi kotlem, ohřev TUV kotel, rozvody v plastu. Rozvod el částečně v Cu. WC, sprch.kout, umývadla, vana. Zaveden el. proud, rozvod obecní vody, kanalizace do řadu, připojení na rozvod zemního plynu.

Stavba servisu

Je situována na severovýchod od starého salonu a nachází se mezi salonem starým a novým. Servis je koncipován na provádění mechanických karosářských a lakýrnických prací, čemuž odpovídalo i technické vybavení staveb (vzduchotechnika a odsávání, rozvod stlačeného vzduchu). Objekt servisu je přízemní, nepodsklepený, pouze v části je 2.NP. Stavba má plochou střechu.

Objekt je založen na obvodových betonových pasech s izolací, obvodové zdivo v 1. NP a v 2.NP z páleného sortimentu, bez dalšího zateplení. Zastropení je provedeno monolitické betonové, podlahy s vrchním krytem (dlažba a betonová mazanina), vnitřní omítky štukové, vnější stříkané, bez dodatečné izolace. Střecha rovná, vyspádovaná doprostřed stavby, střešní plášť je tvořen asfaltovými navařenými pasy, střešní světlíky, klempířské konstrukce pozink, okna plastová, dveře dřevěné a plastové, vrata sekvenční ocelová. Ohřev TUV bojler, vytápění kotlem na plyn. Rozvod vody v ocelových a plastových trubkách, umývadla a splachovací WC, sprcha, rozvod el. energie v Cu.

Showroom

Stavba prodejního místa z roku 1999. Novodobé materiály i konstrukce. Rozděleno na část prodejní a kancelářskou se soc. zázemím. Na salon navazuje průjezd, zastřešení, v němž se nachází válcová zkušebna brzd.

Objekt je založen na obvodových betonových patkách s izolací a na betonových pasech, obvodové zdivo v 1. NP a z páleného sortimentu, výkladce s izolačním sklem v plastových rámech. Zastropení je provedeno podhledové na spodní straně vazníkové střešní konstrukce, podlahy s vrchním krytem (dlažba a betonová mazanina), vnitřní omítky štukové, vnější stříkané, bez dodatečné izolace. Střecha sedlová, střešní plášť je tvořen asfaltovými navařenými pasy, klempířské konstrukce pozink, okna plastová, dveře plastové, vrata sekvenční ocelová. Ohřev TUV

a vytápění kotlem na plyn. Rozvod vody v plastových trubkách, umývadla a splachovací WC, rozvod el. energie v Cu.

Sklad karosářských dílů a PHM

Na průjezd navazuje sklad karosářských dílů a sklad PHM. Vstup vraty sekvenčními a dveřmi z průjezdu.

Sklad je založen na obvodových betonových na betonových pasech s izolací, obvodové zdivo v 1. NP a z páleného sortimentu. Zastropení je provedeno sádrokartonem na spodní straně pultové střešní konstrukce, podlahy s vrchním krytem (dlažba a betonová mazanina), vnitřní omítky štukové, vnější stříkané, bez dodatečné izolace. Střecha pultová a válcová, střešní plášť je tvořen asfaltovými navařenými pasy a polykarbonátem, klempířské konstrukce pozink, okna chybí, dveře plastové, vrata sekvenční ocelová a plastová. Ohřev TUV, vytápění, rozvod vody, kanalizace chybí. Ostatní mimo el.rozvody chybí, rozvod el. energie v Cu.

Sklad náhradních dílů

Navazuje na objekt skladu karosářských dílů a sklad PHM. Je stavbou přízemní s pultovou střechou. Sklad je přístupově „otevřen“ do prostoru manipulačního dvora.

Sklad je založen na obvodových betonových pasech s izolací, obvodové zdivo v 1. NP a z páleného sortimentu a z luxferových tyčí. Zastropení je provedeno sádrokartonem na spodní straně pultové střešní konstrukce a částečně bez zastropení, podlahy s vrchním krytem (dlažba a betonová mazanina), vnitřní omítky štukové, vnější stříkané, bez dodatečné izolace. Střecha pultová, střešní plášť je tvořen asfaltovými navařenými pasy, klempířské konstrukce pozink, okna chybí, dveře plastové, vrata sekvenční ocelová a plastová. Ostatní mimo el.rozvody chybí.

Předmětem ocenění jsou dále venkovní úpravy a pozemky.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Administrativní část s bj - starý autosalon
- 1.1.2. Autoservis
- 1.1.3. Autosalon nový - showroom
- 1.1.4. Sklad karosářských dílů. PHM sklad a průjezd s válcovou zkušebnou
- 1.1.5. Sklad náhradních dílů

1.2. Příslušenství

- 1.2.1. Přípojka vody
- 1.2.2. Přípojka plyn
- 1.2.3. Přípojka elektro
- 1.2.4. Elektrorozvodná skříň - 3x
- 1.2.5. Kanalizace 1
- 1.2.6. Kanalizace 2
- 1.2.7. Kanalizace - šachta
- 1.2.8. Lapol
- 1.2.9. Žumpa nefunkční
- 1.2.10. Zpevněná plocha 1 - dvůr a dvorek
- 1.2.11. Zpevněná plocha 1 - vně areálu
- 1.2.12. Obrubníky betonové
- 1.2.13. Oplocení - zděné
- 1.2.14. Oplocení - zděné parkoviště
- 1.2.15. Oplocení - zděné parkoviště - podezdívka
- 1.2.16. Oplocení - drátěné
- 1.2.17. Vrata ocelová - drátěná 1
- 1.2.18. Vrata ocelová - drátěná 2
- 1.2.19. Vrátko ocelové - drátěná

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

I. OCENĚNÍ DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,752}$$

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	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,05
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,726}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,546}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativní část s bj - starý autosalon

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	J. domy vícebytové (typové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(17,25*11,00)+(1,15*5,70)	=	196,31
2.NP	(17,25*11,00)+(1,15*5,70)	=	196,31
Zastřešení sedlem	(17,25*11,00)	=	189,75
Zastřešení pultem	(1,15*5,70)	=	6,56
Rizalit	2,50*4,00/2	=	5,00
Zastřešení rizalit	2,50*4,00	=	10,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	196,31 m ²	3,70 m	726,35
2.NP	196,31 m ²	3,10 m	608,56
Zastřešení sedlem	189,75 m ²	4,50 m	853,88
Zastřešení pultem	6,56 m ²	0,50 m	3,28
Rizalit	5,00 m ²	1,60 m	8,00
Zastřešení rizalit	10,00 m ²	0,80 m	8,00
Součet	603,93 m²		2 208,07

Průměrná výška podlaží:	PVP =	2 208,07 / 603,93	= 3,66 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	603,93 / 6	= 100,65 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$((17,25*11,00)+(1,15*5,70))*(3,70)$	=	726,33 m ³
2.NP	$((17,25*11,00)+(1,15*5,70))*(3,10)$	=	608,55 m ³
Zastřešení sedlem	$((17,25*11,00))*(4,50)$	=	853,88 m ³
Zastřešení pultem	$((1,15*5,70))*(0,50/2)$	=	1,64 m ³
Rizalit	$(2,50*4,00/2)*(1,60)$	=	8,00 m ³
Zastřešení rizalit	$(2,50*4,00)*(0,80/2)$	=	4,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	726,33 m ³
2.NP	NP	608,55 m ³
Zastřešení sedlem	Z	853,88 m ³
Zastřešení pultem	Z	1,64 m ³
Rizalit	Z	8,00 m ³
Zastřešení rizalit	Z	4,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 202,40 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 pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	betonové	S	66
3. Stropy	dřevěné	P	34
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové šindele	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	50
13. Okna	plastová	N	50
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	34
14. Povrchy podlah	parkety	S	66
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100

19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	kombi kotel a bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	66	1,00	5,54
3. Stropy	P	8,40	34	0,46	1,31
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100	1,54	4,47
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	50	1,00	2,65
13. Okna	N	5,30	50	1,54	4,08
14. Povrchy podlah	S	3,00	34	1,00	1,02
14. Povrchy podlah	S	3,00	66	1,00	1,98
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					94,45
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9445

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	5,40	100,00	1,00	5,40	5,71	77	175	44,00	2,5124

2. Svislé konstrukce	S	18,20	100,00	1,00	18,20	19,27	77	140	55,00	10,5985
3. Stropy	S	8,40	66,00	1,00	5,54	5,87	21	100	21,00	1,2327
3. Stropy	P	8,40	34,00	0,46	1,31	1,39	21	60	35,00	0,4865
4. Krov, střecha	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,19	77	90	85,56	4,4406
5. Krytiny střeš	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,44	21	40	52,50	1,2810
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,74	21	30	70,00	0,5180
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,03	21	50	42,00	2,5326
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100,00	1,54	4,47	4,73	21	30	70,00	3,3110
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,38	21	30	70,00	0,9660
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,07	77	140	55,00	1,6885
11. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,49	15	30	50,00	1,7450
13. Okna	S	5,30	50,00	1,00	2,65	2,81	21	50	42,00	1,1802
13. Okna	N	5,30	50,00	1,54	4,08	4,32	21	50	42,00	1,8144
14. Povrchy podlah	S	3,00	34,00	1,00	1,02	1,08	21	50	42,00	0,4536
14. Povrchy podlah	S	3,00	66,00	1,00	1,98	2,10	21	50	42,00	0,8820
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,08	15	30	50,00	2,5400
16. Elektroinstalace	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,40	15	40	37,50	2,0250
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	21	50	42,00	0,1764
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,39	21	50	42,00	1,4238
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,28	21	60	35,00	1,1480
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	21	50	42,00	0,1764
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,33	77	77	100,00	2,3300
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,01	10	10	100,00	2,0100
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,13	77	77	100,00	4,1300
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,92	77	77	100,00	3,9200
Opotřebení:										55,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	1 950,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9856
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8738
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9445
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1120
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 145,64
Plná cena: 2 202,40 m ³ * 3 145,64 Kč/m ³	=	6 927 957,54 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 55,5 % /100)	*	0,445

Administrativní část - starý autosalon - zjištěná cena = **3 082 941,11 Kč**

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Administrativní část - starý autosalon

3 082 941,11 Kč
3 082 941,11 Kč

Nákladové ceny - celkem = **3 082 941,11 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Bytové domy typové
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	5,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
BJ	254,00	1 133,86	24 000,-	288 000,-
Výnosy celkem				288 000,-

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
NBJ	139,00	863,31	10 000,-	120 000,-
Výnosy celkem				120 000,-

Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 408 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 81 719,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 199,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 199,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 81 719,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 4 085,95 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

408 000,00 * 40 % - 163 200,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 240 714,05 Kč

Míra kapitalizace 6,00 % / 6,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 4 011 900,80 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti
Ocenění nákladovým způsobem	CN = 3 082 941,11 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV = 4 011 900,80 Kč
Rozdíl	R = 928 959,69 Kč

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

$$CV * 0,85 = 3\,410\,115,68 \text{ Kč}$$

$$\text{Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu} = 3\,410\,115,68 \text{ Kč}$$

1.1.2. Autoservis

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(12,50*15,50)+(5,20*2,80)+(16,40*7,30)+ (13,30*7,10)+(2,05*5,55)	=	433,84
2.NP	16,40*7,30	=	119,72
Zastřešení plochá střecha	(12,50*15,50)+(5,20*2,80)+(16,40*7,30)+ (13,30*7,10)+(2,05*5,55)	=	433,84

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	433,84 m ²	3,80 m	1 648,59
2.NP	119,72 m ²	3,00 m	359,16
Zastřešení plochá střecha	433,84 m ²	0,60 m	260,30
Součet	987,40 m²		2 268,05

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 268,05 / 987,40 = 2,30 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 987,40 / 3 = 329,13 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	((12,50*15,50)+(5,20*2,80)+(16,40*7,30)+ +(13,30*7,10)+(2,05*5,55))*(3,80)	=	1 648,58 m ³
2.NP	(16,40*7,30)*(3,00)	=	359,16 m ³
Zastřešení plochá střecha	((12,50*15,50)+(5,20*2,80)+(16,40*7,30)+ +(13,30*7,10)+(2,05*5,55))*(0,60)	=	260,30 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 648,58 m ³

2.NP
Zastřešení plochá střecha
Obestavěný prostor - celkem:

NP	359,16 m ³
Z	260,30 m ³
	2 268,04 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 pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	zakázkové	N	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	N	100
16. Elektroinstalace	třířázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	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	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. vzduchotechnika a odsávání		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00

9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	N	2,70	100	1,54	4,16
13. Okna	N	3,30	100	1,54	5,08
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	N	1,20	100	1,54	1,85
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
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	1,90	100	1,00	1,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,80	100	1,00	5,80
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. vzduchotechnika a odsávání	A	4,42	100	1,00	4,42

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$560\,000,00 / (2\,268,04 * 2\,460,- * 0,9390 * 0,9401 * 1,2130 * 1,0000 * 2,1200) = 4,42$

Součet upravených objemových podílů 108,31

Koeficient vybavení K_4 : 1,0831

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	7,10	100,00	1,00	7,10	6,79	59	175	33,71	2,2889
2. Svislé konstrukce	S	32,20	100,00	1,00	32,20	30,84	59	140	42,14	12,9960
3. Stropy	S	20,60	100,00	1,00	20,60	19,73	59	140	42,14	8,3142
4. Krov, střecha	S	9,30	100,00	1,00	9,30	8,91	59	110	53,64	4,7793
5. Krytiny střech	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,46	22	40	55,00	3,0030
6. Klempířské konstrukce	S	1,60	100,00	1,00	1,60	1,53	22	40	55,00	0,8415
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,46	22	35	62,86	3,4322
10. Schody	S	4,60	100,00	1,00	4,60	4,41	59	140	42,14	1,8584
11. Dveře	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,20	10	30	33,33	0,7333
13. Okna	N	1,20	100,00	1,00	1,20	1,15	10	30	33,33	0,3833
14. Povrchy podlah	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,03	22	40	55,00	3,3165
16. Elektroinstalace	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,26	22	50	44,00	1,4344
27. vzduchotechnika a odsávání		4,42	100,00	1,00	4,42	4,23	22	40	55,00	2,3265
Opotřebení:										45,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9401
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,2130
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0831

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 048,39
Plná cena: 2 268,04 m ³ * 6 048,39 Kč/m ³	=	13 717 990,46 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 45,7 % /100)	*	0,543
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 448 868,82 Kč
Koeficient pp	*	0,546
Cena stavby CS	=	4 067 082,38 Kč
Autoservis - zjištěná cena	=	4 067 082,38 Kč

1.1.3. Autosalon nový - showroom

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(18,75*16,90)-(4,70*4,70/2)	=	305,83
Zastřešení nadezdívka	(18,75*16,90)-(4,70*4,70/2)	=	305,83
Zastřešení sedlem	(18,75*16,90)-(4,70*4,70/2)	=	305,83

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	305,83 m ²	3,50 m	1 070,41
Zastřešení nadezdívka	305,83 m ²	1,20 m	367,00
Zastřešení sedlem	305,83 m ²	1,00 m	305,83
Součet	917,49 m²		1 743,24

Průměrná výška podlaží:	PVP =	1 743,24 / 917,49	= 1,90 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	917,49 / 3	= 305,83 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	((18,75*16,90)-(4,70*4,70/2))*(3,50)	=	1 070,41 m ³
Zastřešení nadezdívka	((18,75*16,90)-(4,70*4,70/2))*(1,20)	=	367,00 m ³
Zastřešení sedlem	((18,75*16,90)-(4,70*4,70/2))*(1,00/2)	=	152,92 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 070,41 m ³

Zastřešení nadezdívka	Z	367,00 m ³
Zastřešení sedlem	Z	152,92 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 590,33 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 pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel POROTHERM tl. 44 cm	N	50
2. Svislé konstrukce	výkladce	N	50
3. Stropy	zavěšené, pochozí, nespalné	S	100
4. Krov, střecha	ocelový	N	100
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	50
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	50
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	50
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	50
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	kombi kotel a bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	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	N	15,30	50	1,54	11,78
2. Svislé konstrukce	N	15,30	50	1,54	11,78
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	N	6,20	100	1,54	9,55
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	C	7,30	50	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	50	1,00	1,65
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	50	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
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	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,04
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0104

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,03	15	150	10,00	0,6030
2. Svislé konstrukce	N	15,30	50,00	1,54	11,78	11,65	15	80	18,75	2,1844
2. Svislé konstrukce	N	15,30	50,00	1,54	11,78	11,66	15	80	18,75	2,1863
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,02	15	80	18,75	1,5038
4. Krov, střecha	N	6,20	100,00	1,54	9,55	9,45	15	70	21,43	2,0251
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,87	15	40	37,50	1,0763
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,59	15	30	50,00	0,2950
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	50,00	1,00	3,65	3,61	15	50	30,00	1,0830
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,63	15	30	50,00	0,8150
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,17	15	30	50,00	1,5850
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,66	15	50	30,00	1,0980
13. Okna	N	5,80	100,00	1,54	8,93	8,84	15	50	30,00	2,6520
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,27	15	15	100,00	3,2700
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,75	15	20	75,00	3,5625
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,84	15	25	60,00	3,5040
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	15	30	50,00	0,1500
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,17	15	20	75,00	2,3775
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,07	15	30	50,00	1,5350
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	15	20	75,00	0,3000
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	1,98	15	20	75,00	1,4850

22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,88	15	15	100,00	1,8800
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,16	15	30	50,00	2,0800
Opotřebení:										37,3 %

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):	*	0,9416
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,4053
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0104
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 103,61
Plná cena: 1 590,33 m ³ * 7 103,61 Kč/m ³	=	11 297 084,09 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 37,3 % /100)	*	0,627
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 083 271,72 Kč
Koeficient pp	*	0,546
Cena stavby CS	=	3 867 466,36 Kč
Autosalon nový - showroom - zjištěná cena	=	3 867 466,36 Kč

1.1.4. Sklad karosářských dílů. PHM sklad a průjezd s válcovou zkušebnou

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	11,00*16,00	=	176,00
Zastřešení pultem	11,00*16,00	=	176,00
Zastřešení válcem	5,00*11,50	=	57,50
nadezdívka			
Zastřešení válcem	5,00*11,50	=	57,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	176,00 m ²	3,50 m	616,00
Zastřešení pultem	176,00 m ²	1,20 m	211,20
Zastřešení válcem nadezdívka	57,50 m ²	1,20 m	69,00
Zastřešení válcem	57,50 m ²	1,00 m	57,50
Součet	467,00 m²		953,70

Průměrná výška podlaží:	PVP =	953,70 / 467,00	= 2,04 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	467,00 / 4	= 116,75 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(11,00*16,00)*(3,50)	=	616,00 m ³
Zastřešení pultem	(11,00*16,00)*(1,20/2)	=	105,60 m ³
Zastřešení válcem nadezdívka	(5,00*11,50)*(1,20)	=	69,00 m ³
Zastřešení válcem	(5,00*11,50)*(1,00/2)	=	28,75 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	616,00 m ³
Zastřešení pultem	Z	105,60 m ³
Zastřešení válcem nadezdívka	Z	69,00 m ³
Zastřešení válcem	Z	28,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		819,35 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 pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	protipožární	N	100
12. Vrata	zakázkové	N	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	třířázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100

21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	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	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	N	2,30	100	1,54	3,54
12. Vrata	N	2,70	100	1,54	4,16
13. Okna	C	3,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8360

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	10,90	100,00	1,00	10,90	13,04	15	150	10,00	1,3040
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100,00	1,00	25,80	30,86	15	80	18,75	5,7863
3. Stropy	S	12,00	100,00	1,00	12,00	14,35	15	80	18,75	2,6906
4. Krov, střecha	S	6,30	100,00	1,00	6,30	7,54	15	70	21,43	1,6158
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,75	15	40	37,50	1,0313
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,84	15	30	50,00	0,4200

7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,14	15	50	30,00	1,5420
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,59	15	30	50,00	1,7950
11. Dveře	N	2,30	100,00	1,54	3,54	4,23	15	50	30,00	1,2690
12. Vrata	N	2,70	100,00	1,54	4,16	4,98	15	30	50,00	2,4900
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,71	15	15	100,00	3,7100
16. Elektroinstalace	S	7,20	100,00	1,00	7,20	8,61	15	25	60,00	5,1660
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,36	15	30	50,00	0,1800
Opotřebení:										29,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9765
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,3294
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8360
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 314,60
Plná cena: 819,35 m ³ * 5 314,60 Kč/m ³	=	4 354 517,51 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 29,0 % /100)	*	0,710
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 091 707,43 Kč
Koeficient pp	*	0,546
Cena stavby CS	=	1 688 072,26 Kč
Sklad karosářských dílů. PHM sklad a průjezd s válcovou zkušebníou - zjištěná cena	=	1 688 072,26 Kč

1.1.5. Sklad náhradních dílů

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(22,55*6,35)+(3,00*7,60)	=	165,99
Zastřešení pultem	25,55*6,35	=	162,24
Zastřešení čtvrtoblouk	3,14*25,55	=	80,23

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	165,99 m ²	3,50 m	580,97
Zastřešení pultem	162,24 m ²	0,80 m	129,79
Zastřešení čtvrtoblouk	80,23 m ²	1,10 m	88,25
Součet	408,46 m²		799,01

Průměrná výška podlaží:	PVP =	799,01 / 408,46	= 1,96 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	408,46 / 3	= 136,15 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$((22,55*6,35)+(3,00*7,60))*(3,50)$	=	580,97 m ³
Zastřešení pultem	$(25,55*6,35)*(0,80)$	=	129,79 m ³
Zastřešení čtrrtoblouk	$(3,14*25,55)*(1,10*1,1/4)$	=	24,27 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	580,97 m ³
Zastřešení pultem	Z	129,79 m ³
Zastřešení čtrrtoblouk	Z	24,27 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		735,03 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 pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel POROTHERM tl. 44 cm	N	50
2. Svislé konstrukce	luxferové pasy	S	50
3. Stropy	trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástříky na bázi umělých hmot	S	65
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	35
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	prosklené	S	100
12. Vrata	zakázkové	N	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	třířázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100

23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	N	30,40	50	1,54	23,41
2. Svislé konstrukce	S	30,40	50	1,00	15,20
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	65	1,00	1,89
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,90	35	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	N	3,00	100	1,54	4,62
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,42
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9842

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100,00	1,00	13,20	13,41	15	150	10,00	1,3410
2. Svislé konstrukce	N	30,40	50,00	1,54	23,41	23,79	15	80	18,75	4,4606
2. Svislé konstrukce	S	30,40	50,00	1,00	15,20	15,44			0,00	0,0000
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	14,02	15	80	18,75	2,6288
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,11	15	70	21,43	1,5237
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,95	15	40	37,50	1,1063

6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,71	15	30	50,00	0,3550
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,27	15	50	30,00	1,2810
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	65,00	1,00	1,89	1,92	15	30	50,00	0,9600
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,44	15	50	30,00	0,7320
12. Vrata	N	3,00	100,00	1,54	4,62	4,69	15	30	50,00	2,3450
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,95	15	15	100,00	2,9500
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,89	15	25	60,00	3,5340
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	15	30	50,00	0,2050
Opotřebení:										23,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9685
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,3714
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9842
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 660,47
Plná cena: 735,03 m ³ * 5 660,47 Kč/m ³	=	4 160 615,26 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 23,4 % /100)	*	0,766
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 187 031,29 Kč
Koeficient pp	*	0,546
Cena stavby CS	=	1 740 119,08 Kč
Sklad náhradních dílů - zjištěná cena	=	1 740 119,08 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	34,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3020
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	966,84
Plná cena: 34,00 m * 966,84 Kč/m	=	32 872,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 50 = 82,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 82,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,180
=	5 917,06 Kč
*	0,546
=	3 230,71 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

= **3 230,71 Kč**

1.2.2. Přípojka plyn

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Délka:

30,00 m

Ocenění

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

= 305,-

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

* 1,0000

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

* 2,2770

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **694,49**

Plná cena: 30,00 m * 694,49 Kč/m

= **20 834,70 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Nákladová cena stavby CS_N

= **12 500,82 Kč**

Koeficient pp

* 0,546

Cena stavby CS

= **6 825,45 Kč**

Přípojka plyn - zjištěná cena

= **6 825,45 Kč**

1.2.3. Přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,01
3. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku	I	0,00
4. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	I	0,00
5. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez vlivu na komerční využití	I	0,00
6. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^6 P_i\right) = \mathbf{0,455}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,428}$$

Délka: 18,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2170
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	476,66
Plná cena: 18,00 m * 476,66 Kč/m	=	8 579,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 11 / 50 = 22,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 22,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,780
=	6 692,31 Kč
*	0,428
=	2 864,31 Kč
=	2 864,31 Kč

Přípojka elektro - zjištěná cena

= **2 864,31 Kč**

1.2.4. Elektrorozvodná skříň - 3x

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.3.1. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem
rozměrů 750 x 300 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,01
3. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku	II	0,00
4. Parkovací možnosti - Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,01
5. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná	II	0,00
6. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^6 P_i) = \mathbf{0,459}$$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,431$

Výměra:

1,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 6 900,-

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

= 1,0000

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

= 2,2170

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= 15 297,30

Plná cena: 1,00 m³ * 15 297,30 Kč/m³

= 15 297,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 50 = 22,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 22,0 % / 100)

= 0,780

Nákladová cena stavby CS_N

= 11 931,89 Kč

Koeficient pp

= 0,431

Cena stavby CS

= 5 142,64 Kč

Elektrorozvodná skříň - 3x - zjištěná cena

= 5 142,64 Kč

1.2.5. Kanalizace 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

135,00 m

Ocenění

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

= 1 180,-

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

= 1,0000

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

= 2,2960

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 2 709,28

Plná cena: 135,00 m * 2 709,28 Kč/m

= 365 752,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 50 = 44,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 44,0 % / 100)

= 0,560

Nákladová cena stavby CS_N

= 204 821,57 Kč

Koeficient pp

= 0,546

Cena stavby CS

= 111 832,58 Kč

Kanalizace 1 - zjištěná cena	=	111 832,58 Kč
-------------------------------------	---	----------------------

1.2.6. Kanalizace 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223

Délka:	55,00 m
---------------	---------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 329,20

Plná cena: 55,00 m * 3 329,20 Kč/m	=	183 106,- Kč
---	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 50 = 30,0 \%$

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

*	0,700
---	-------

Nákladová cena stavby CS_N

=	128 174,20 Kč
---	----------------------

Koeficient pp

*	0,546
---	-------

Cena stavby CS

=	69 983,11 Kč
---	---------------------

Kanalizace 2 - zjištěná cena	=	69 983,11 Kč
-------------------------------------	---	---------------------

1.2.7. Kanalizace - šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.2.2. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 3 m
-----------------------	---

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
--------------------------------------	------

Výměra:	4,00 ks
----------------	---------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	9 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2960
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	21 697,20

Plná cena: 4,00 ks * 21 697,20 Kč/ks	=	86 788,80 Kč
---	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 50 = 30,0 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,700
=	60 752,16 Kč
*	0,546
=	33 170,68 Kč

Kanalizace - šachta - zjištěná cena

= **33 170,68 Kč**

1.2.8. Lapol

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.7.3. Odlučovač přes 5 m³ OP

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Výměra:

8,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 4 425,-

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

* 1,0000

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

* 2,2960

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= **10 159,80**

Plná cena: 8,00 m³ * 10 159,80 Kč/m³

= **81 278,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 40 = 37,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,625
=	50 799,- Kč
*	0,546
=	27 736,25 Kč

Lapol - zjištěná cena

= **27 736,25 Kč**

1.2.9. Žumpa nefunkční

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.3.2. Žumpa zděná z cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Výměra:

5,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: 5,00 m³ * 4 936,40 Kč/m³

=	2 150,-
*	1,0000
*	2,2960

=	4 936,40
---	-----------------

=	24 682,- Kč
---	--------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 76 / 80 = 95,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
---	-------

=	3 702,30 Kč
---	--------------------

*	0,546
---	-------

=	2 021,46 Kč
---	--------------------

Žumpa nefunkční - zjištěná cena

=	2 021,46 Kč
---	--------------------

1.2.10. Zpevněná plocha 1 - dvůr a dvorek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.28. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:

600,00 m²

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 600,00 m² * 1 251,60 Kč/m²

=	560,-
---	-------

*	1,0000
---	--------

*	2,2350
---	--------

=	1 251,60
---	-----------------

=	750 960,- Kč
---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,667
---	-------

=	500 890,32 Kč
---	----------------------

*	0,546
---	-------

=	273 486,11 Kč
---	----------------------

Zpevněná plocha 1 - dvůr a dvorek - zjištěná cena

=	273 486,11 Kč
---	----------------------

1.2.11. Zpevněná plocha 1 - vně areálu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.28. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 510,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 560,-

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

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,2350

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = 1 251,60

Plná cena: 510,00 m² * 1 251,60 Kč/m² = 638 316,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100) * 0,667

Nákladová cena stavby CS_N = 425 756,77 Kč

Koeficient pp * 0,546

Cena stavby CS = 232 463,20 Kč

Zpevněná plocha 1 - vně areálu - zjištěná cena = 232 463,20 Kč

1.2.12. Obrubníky betonové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 9.8. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Délka: 100,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 80,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,2350

Základní cena upravená cena [Kč/m] = 178,80

Plná cena: 100,00 m * 178,80 Kč/m = 17 880,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 60 = 25,0 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,750
=	13 410,- Kč
*	0,546
=	7 321,86 Kč

Obrubníky betonové - zjištěná cena

= **7 321,86 Kč**

1.2.13. Oplocení - zděné

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ,
omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

$15,50 * 2,40 * 0,45 = 16,74 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

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

= 1 135,-

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

* 1,0000

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

* 2,3020

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **2 612,77**

Plná cena: $16,74 \text{ m}^2 * 2 612,77 \text{ Kč/m}^2$

= **43 737,77 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

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

* 0,333

Nákladová cena stavby CS_N

= **14 564,68 Kč**

Koeficient pp

* 0,546

Cena stavby CS

= **7 952,32 Kč**

Oplocení - zděné - zjištěná cena

= **7 952,32 Kč**

1.2.14. Oplocení - zděné parkoviště

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ,
omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

$(15,60 * 1,30) + (6,60 * 1,30) = 28,86 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 28,86 m² * 2 612,77 Kč/m²

=	1 135,-
*	1,0000
*	2,3020
=	2 612,77
=	75 404,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 30 = 50,0 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	37 702,27 Kč
*	0,546
=	20 585,44 Kč

Oplocení - zděné parkoviště - zjištěná cena

= **20 585,44 Kč**

1.2.15. Oplocení - zděné parkoviště - podezdívka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

29,00 m

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 29,00 m * 2 186,90 Kč/m

=	950,-
*	1,0000
*	2,3020
=	2 186,90
=	63 420,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,750
=	47 565,08 Kč
*	0,546
=	25 970,53 Kč

Oplocení - zděné parkoviště - podezdívka - zjištěná cena

= **25 970,53 Kč**

1.2.16. Oplocení - drátěné

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

Výměra: 4,20 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3020
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	552,48
Plná cena: 4,20 m ² * 552,48 Kč/m ²	=	2 320,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

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

* 0,333

Nákladová cena stavby CS_N

= 772,70 Kč

Koeficient pp

* 0,546

Cena stavby CS

= 421,89 Kč

Oplocení - drátěné - zjištěná cena

= 421,89 Kč

1.2.17. Vrata ocelová - drátěná 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3020
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	7 872,84
Plná cena: 1,00 ks * 7 872,84 Kč/ks	=	7 872,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	2 621,66 Kč
*	0,546
=	1 431,43 Kč

Vrata ocelová - drátěná 1 - zjištěná cena

= 1 431,43 Kč

1.2.18. Vrata ocelová - drátěná 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

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

= 3 420,-

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

* 1,0000

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

* 2,3020

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 7 872,84

Plná cena: 1,00 ks * 7 872,84 Kč/ks

= 7 872,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

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

* 0,333

Nákladová cena stavby CS_N

= 2 621,66 Kč

Koeficient pp

* 0,546

Cena stavby CS

= 1 431,43 Kč

Vrata ocelová - drátěná 2 - zjištěná cena

= 1 431,43 Kč

1.2.19. Vrátko ocelové - drátěná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

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

= 1 450,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3020
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 337,90
Plná cena: 1,00 ks * 3 337,90 Kč/ks	=	3 337,90 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 111,52 Kč
Koeficient pp	*	0,546
Cena stavby CS	=	606,89 Kč
Vrátka ocelová - drátěná - zjištěná cena	=	606,89 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Index trhu s nemovitostmi} \quad I_T = \mathbf{0,752}$$

$$\text{Index polohy pozemku} \quad I_P = \mathbf{0,726}$$

$$\text{Celkový index} \quad I = I_T * I_O * I_P = 0,752 * 1,000 * 0,726 = \mathbf{0,546}$$

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				
§ 4 odst. 1	752,10	0,546		410,65
§ 9 odst. 3 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 1)	752,10	0,546	0,300	123,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>	630/1	774,00	410,65	317 843,10
§ 4 odst. 1	<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>	630/2	148,00	410,65	60 776,20
§ 4 odst. 1	<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>	630/3	199,00	410,65	81 719,35
§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 1)	<i>ostatní plocha</i>	631	401,00	123,19	49 399,19
§ 4 odst. 1	<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>	636	478,00	410,65	196 290,70
§ 4 odst. 1	<i>ostatní plocha</i>	637	785,00	410,65	322 360,25
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					1 028 388,79

Pozemky - zjištěná cena = **1 028 388,79 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativní část - starý autosalon	3 410 115,70 Kč
1.1.2. Autoservis	4 067 082,40 Kč
1.1.3. Autosalon nový - showroom	3 867 466,40 Kč
1.1.4. Sklad karos. dílů. PHM sklad a průjezd s válcovou zkušebnou	1 688 072,30 Kč
1.1.5. Sklad náhradních dílů	1 740 119,10 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přípojka vody	3 230,70 Kč
1.2.2. Přípojka plyn	6 825,50 Kč
1.2.3. Přípojka elektro	2 864,30 Kč
1.2.4. Elektrorozvodná skříň - 3x	5 142,60 Kč
1.2.5. Kanalizace 1	111 832,60 Kč
1.2.6. Kanalizace 2	69 983,10 Kč
1.2.7. Kanalizace - šachta	33 170,70 Kč
1.2.8. Lapol	27 736,30 Kč
1.2.9. Žumpa nefunkční	2 021,50 Kč
1.2.10. Zpevněná plocha 1 - dvůr a dvorek	273 486,10 Kč
1.2.11. Zpevněná plocha 1 - vně areálu	232 463,20 Kč
1.2.12. Obrubníky betonové	7 321,90 Kč
1.2.13. Oplocení - zděné	7 952,30 Kč
1.2.14. Oplocení - zděné parkoviště	20 585,40 Kč
1.2.15. Oplocení - zděné parkoviště - podezdívka	25 970,50 Kč
1.2.16. Oplocení - drátěné	421,90 Kč
1.2.17. Vrata ocelová - drátěná 1	1 431,40 Kč
1.2.18. Vrata ocelová - drátěná 2	1 431,40 Kč
1.2.19. Vrátko ocelové - drátěná	606,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem **15 607 334,20 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky	1 028 388,80 Kč
--------------	-----------------

2. Ocenění pozemků celkem **1 028 388,80 Kč**

Celkem **16 635 723,- Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **16 635 723,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **16 635 720,- Kč**

slovy: Šestnáctmilionůšestsetřicetpěttisíc sedm set dvacet Kč

II. OCENĚNÍ CENOU V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLOU

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je v § 2, odst. 1 popsán „Způsob oceňování majetku a služeb“ takto :

- (1) Majetek a služba se oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

- (3) Cena určená dle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná

- (5) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je :

- a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Stanovená, resp. odhadnutá cena v čase a místě obvyklá je peněžním vyjádřením uznání hodnoty zboží (v našem případě nemovitostí) subjektů vstupujících na trh. Kriteriem uznání hodnoty zboží je ochota kupujícího subjektu vynaložit určitou částku za předmětné zboží, popř. službu v čase a místě. V drtivé většině se jedná o odraz zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností v čase, což je v tomto případě obtížně možné. Do poměření vstupují různé faktory se svými vahami, které rozhodně nemusí být identické u kupujících subjektů. Tyto faktory by objektivně měly odrážet proměnlivost reality, která rozhodně není statickým

prvkem, nýbrž významně dynamickým (to, co se bude pro jeden subjekt zdát velmi výhodné, nemusí být s ohledem na záměr výhodné pro subjekt druhý). Proto je využíván institut intervalu ceny. Je nutné mít na paměti, že zboží, tedy i nemovitost, mohu prodat pouze za ekvivalent vyjádřený např. v penězích pouze ve výši, kterou je kupující subjekt ochoten zaplatit. Jak již bylo shora uvedeno, na odhad ceny v čase a místě obvyklé má vliv celá plejáda faktorů. Budou jimi rozhodně umístění, dopravní dostupnost, současné i budoucí využití, výměra a tvar pozemku, dislokace v místě, okolní prostředí, návaznost na infrastrukturu, efektivnost eventuelního dalšího zpeněžení, komerční atraktivita nemovitostí, možnost dalšího rozvoje, míra nutnosti investic, region, v němž je dislokován oceňovaný majetek a řada dalších.

Takto stanovený odhad ceny v čase a místě obvyklé je poplatný zdroji vstupních dat v čase a místě, způsobu naložení s těmito daty a v neposlední řadě interpretace výstupů v poměření srovnatelných druhů zboží. S ohledem k výše uvedenému si znalec **nemůže osobovat licenci naprosté přesnosti stanovení takové ceny a z toho důvodu je cena obvyklá stanovena přibližně v reálném intervalu, do kterého by se mohly vejít záměry fiktivních kupujících subjektů.**

Stanovení obvyklé – tržní ceny šetřených objektů je relativně možné z důvodů existence alespoň vzdáleně srovnatelných nabízených objektů, v současném využití, budoucím využití, však s výhradou, že se nejedná v žádném nabízeném případě o autosalon se servisem pro značku Škoda (specifické požadavky továrny na dealerskou síť). V nabídce byly nalezeny nabídky servisů a prodejen automobilů v aktivním stavu a s méně rozsáhlým vybavením, než je tomu u nemovitostí AUTO HATAŠ sro. Stanovení obvyklé ceny bylo provedeno z internetového zdroje – Sreality.cz.

Pro hodnocení srovnání autosalonů se servisem bylo nalezeno celkem 7 nabídek málo podobných objektů s vlastnostmi, jaké má obecně šetřená nemovitost. 3 další nabídky byly velice podobné nemovitostem v Hrádku nad Nisou, však jednalo se o dražby, a to z let 2013. Tyto dražby ale nebyly realizovány. Proto nejsou do srovnání zahrnuty. Všechny porovnávané nemovitosti jsou uloženy v archivu znalce a nejsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

Výše obvyklé – tržní ceny, je provedeno porovnáním obdobných nemovitostí v čase a jak již shora uvedeno, v relativně blízkém okolí. Dále znalec zohlednil skutečnost požadované – inzerované ceny za nemovitost – pozemek v navýšení o 25 % z celkové ceny. Toto navýšení prodejní ceny je připočteno prodávajícím (popř. realitní kanceláři) k prodejní ceně, jednak průměrnou výší provize zprostředkovatele prodeje cca 5 % (realitní kanceláře) a dále navýšením ceny zhruba o 20% prodávajícím z důvodu možnosti jednání o prodejní/kupní ceně. Proto výše uvedené navýšení znalec z ceny odpočítává.

Důležitým faktem se jeví skutečnost, že se nejedná o cenu v čase a místě obvyklou zjišťovanou pro samotný přímý prodej, ale zjištění ceny pro účely dražby dobrovolné, tedy ceny prvního vyvolání.

Úroveň obvyklých (obecných, tržních) cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností a v čase. Specifikace „v místě“ znamená v blízkém okolí, což pro účely tohoto posudku bylo možné realizovat (viz text výše). Specifikace „v čase“ znamená optimální časové rozpětí - 2 měsíce od rozhodného data uveřejnění. Však s ohledem na fakt, že cena obvyklá nenaznačuje dynamické zvraty, má setrvalý charakter, je hledisko časové obvyklé ceny spíše marginální a z tohoto pohledu nemá kritériální váhu při zkoumání vstupů porovnání.

Předpoklady a skutečnosti prováděného výběru „přibližně“ srovnatelných nemovitostí :

Úvaha znalce pro využití oceňované nemovitosti:

Klady nemovitosti

- relativní velikost objektu
- umístění objektů u silnice (křížení komunikací)
- stavba je v relativně zachovalém stavu
- velký pozemek
- zajímavá lokalita
- dobrý přístup k objektu
- další stavby
- prodej včetně bj

Zápory nemovitosti

- vybydlenost objektu – bez technického a technologického vybavení
- umístění areálu u toku řeky Lužické Nisy (cca 100 m),
- nebezpečí záplav
- relativně vysoká pořizovací investice
- průměrná údržba a opravy
- nutnost rekonstrukcí krátkodobých životností např. omítky, sanace vlhkého zdiva,

umístění		cena celkem	koeficient redukce na pramen	cena po redukci na pramen	zastavěná plocha m2 hlavní stavbou	přepočet redukované ceny / m2
Autosalon se servisem, Hrádek nad Nisou					1242	
1	Autoservis Kaplice, JČ, bez autosalonu	8 500 000	0,75	6 375 000	4 703	1 356
2	Autoservis Fr.Lázně, Americká, bez autosalonu, autobazar	16 300 000	0,75	12 225 000	616	19 846
3	Autoservis Nezamyslice, bez salonu, pneuservis	5 000 000	0,75	3 750 000	160	23 438
4	Autoservis v Jeseníku, 28.října, bez salonu a pneu, s RD	4 000 000	0,75	3 000 000	350	8 571
5	Autosalon se servisem, Bělkovice-Lašťany, OL, benz.st, 2xautobazar	26 500 000	0,75	19 875 000	1 900	10 461
6	Autoservis Tábor-Všechov+autosalon+bistro+bj	6 900 000	0,75	5 175 000	530	9 764
7	Autoservis Litvínov, S.K.Neumanna	11 900 000	0,75	8 925 000	269	33 178

celkem průměr	12 418 503
maximum	18 241 628
minimum	6 598 690
směrodatná výběrová odchylka	4 722 756
pravděpodobná spodní hranice	11 321 446
pravděpodobná horní hranice	13 518 871
S ohledem na zdroj informací, srovnáním s ostatními nabízenými nemovitostmi, posouzením znalce a stavem realitního trhu, lze uvažovat pravděpodobnou cenu tržní etalonu srovnávaných nemovitostí kolem středu rozptylu.	12 420 159

V přepočtu na IOi - Index odlišnosti objektu činí cena srovnáním s etalonem částku

$$12\,420\,159,- \text{ Kč} \cdot 1,13 = 14\,034\,778,- \text{ Kč}$$

V propočtu k hraničním intervalu je pak:

min intervalu	12793234
max intervalu	15276325

D. Porovnání zjištěných cen

I.	Administrativní cena	16 635 720,- Kč
II.	Cena etalonu	12 420 159,- Kč
III.	Cena zjištěná přepočtem (střed)	14 034 778,- Kč

E. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí – areálu autosalonu se servisem firmy AUTO HATAŠ s.r.o. v Hrádku nad Nisou a s přihlédnutím k okolnostem vztahujícím se k předmětné nemovitosti, by se mohla, po zaokrouhlení, pohybovat v intervalu 12,8 mil Kč až 15,3 mil Kč. Po zvážení vstupů, zájmu o uvedený typ nemovitostí a s ohledem na neexistenci stejných nemovitostí, by bylo možné uvažovat o ceně v čase a místě obvyklé, pro stanovení výše vyvolávací ceny, okolo částky

14 050 000,- Kč

Ve Veselí nad Lužnicí 25.8.2014

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.5.2009 pod č.j. Spr 1158/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 705/084/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 084/2014.

G. PŘÍLOHY

- informace z evidence ČUZK a z LV č. 1268, č. 2616 a č. 2617
- snímky katastrálních map a ortofotomap
- fotodokumentace znalce