

Znalecký posudek

č. 1760-346/2014

o odhadu ceny obvyklé provozního areálu s objekty s č. p. 168 a bez č.p. na pozemku p. č. 136 a pozemku p.č. 136 v k. ú. Litultovice, obci Litultovice, okresu Opava včetně součástí a příslušenství

Objednatel posudku:

JUDr. Ing. Daniela Majzlíková, LL.M
Opavská 522/5
794 01 Krnov

Účel posudku:

Odhad ceny obvyklé nemovitosti pro insolvenční řízení, č.j. **KSOS 36 INS 13060/2013**

Podle stavu ke dni 3.6.2014 odhad vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava

Odhad obsahuje 52 stran textu včetně titulního listu a příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, 11.7.2014

OBSAH:

- I. ÚVOD
 - 1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ceny obvyklé
 - 1.2. Základní pojmy
- II. ZÁKLADNÍ ÚDAJE
 - 2.1. Výchozí data vlastníka
 - 2.2. Výchozí data objednatele
 - 2.3. Podklady pro zpracování
 - 2.4. Posouzení právního stavu
- III. METODY OCENĚNÍ
 - 3.1. Metoda věcné hodnoty
 - 3.2. Metoda výnosové hodnoty
 - 3.3. Metoda srovnávací
- IV. VLASTNÍ OCENĚNÍ
 - 4.1. Nález
 - 4.2. Výpočet věcné hodnoty
 - 4.3. Stanovení hodnoty pozemku
 - 4.4. Stanovení hodnoty srovnávací metodou
 - 4.5. Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty)
- V. Závěr – zdůvodnění obvyklé ceny:
- VI. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- VII. POUŽITÁ LITERATURA
- VIII. PŘÍLOHY

I. Úvod

1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ceny obvyklé

- a) Tento materiál je zpracován na základě informací poskytnutých v písemné a ústní formě objednatelem, jakož i z podkladů a výpočtů zjištěných zpracovatelem.
- b) Vlastnická práva byla prověřena v rámci podkladů a údajů předaných objednatelem.
- c) Předpokládá se, že vlastník se bude starat o nemovitost odpovědně a s péčí dobrého hospodáře.
- d) Tržní ocenění je zpracováno podle podmínek trhu v době ocenění a zpracovatel neodpovídá za případné změny na trhu nemovitostí v následující době.
- e) Tržní ocenění respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování platné v době zpracování.
- f) Zpracovatel prohlašuje, že tržní ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti a že v současné době ani v budoucnu nebude mít prospěch nebo účast v podnikání, které je předmětem tohoto ocenění.

1.2. Základní pojmy

Následující pojmy jsou uváděny ve významu používaného v metodice tržního ocenění.

Cena reprodukční pořizovací – cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota – reprodukční cena, snižená o přiměřené opotřebení, případně dále snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je předpokládaná míra finančních výnosů po zdanění, které lze získat při provozování daného majetku v úplném vlastnictví s péčí řádného hospodáře, ve srovnání s alternativními možnostmi investování při srovnatelné míře návratnosti.

Srovnávací hodnota – vyjadřuje hodnotové srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány nebo jsou k datu ocenění nabízeny k prodeji.

Cena obvyklá (tržní hodnota) – je očekávaná hodnota majetku při jeho prodeji na volném trhu po uhrazení všech závazků a daňových povinností. Tato hodnota je důležitá, jelikož představuje pro majitele teoretickou minimální hodnotu oceňovaného majetku.

II. Základní údaje

2.1. Výchozí data vlastníka

Antonín Essler

Adresa: Říční okruh 2340/28, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov

2.2. Výchozí data objednatele

JUDr. Ing. Daniela Majzlíková, LL.M
Opavská 522/5
794 01 Krnov

2.3. Podklady pro zpracování

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 17.3.2014 LV č. 547 pro k.ú. Litultovice
- Kopie katastrální mapy
- Doplnující údaje zástupce objednavatele
- Místní prohlídka nemovitosti dne 3.6.2014

2.4. Posouzení právního stavu

Oceňovaná nemovitá věc – provozní areál s objekty č. p. 168 a bez č.p. na pozemku p. č. 136 v k. ú. Litultovice, obci Litultovice, okresu Opava. Přístup i příjezd k nemovitosti je zajištěn po obecní komunikaci, parcele č. 970. Stavba je napojena na tyto inž. sítě: voda, elektrina, plyn. Kanalizace je svedena do žumpy.

Objekty na parc. č. 136 jsou v KN vedeny ve způsobu využití jako výroba.

Vlastníkem dle výpisu z KN je:

Antonín Essler, Říční okruh 2340/28, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov

Omezení vlastnického práva:

Věcné břemeno: není zřízeno

Zástavní právo: sjednáno zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zástavní právo soudcovské

Nařízení exekuce

Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zahájení exekuce

Rozhodnutí o úpadku KSOS 36 INS-13060/2013

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

III. METODY OCENĚNÍ

3.1. Metoda věcné hodnoty

Věcnou hodnotou se rozumí časově reprodukční cena všech stavebních objektů, ke které se připočítá tržní hodnota pozemků tvořících se stavbami funkční celek. Tato metoda je u oceňovaných nemovitostí uplatněna výpočtem dle metodiky ČSN 734055 a ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku dle ÚRS Praha nebo odborným odhadem, příp. zjištěna dle prováděcích vyhlášek k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

3.2. Metoda výnosové hodnoty

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na její schopnost vytvářet zisk. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou.

3.3. Metoda srovnávací

Za metodu srovnávací se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitostí.

IV. VLASTNÍ OCENĚNÍ

4.1. Nález

Jedná se o budovy a haly s č. p. 168 a další provozní objekty bez č. p. na části pozemku parc. č. 136 a pozemek parc. č. 136 v obci Litultovice. Oceňovaná nemovitost se nachází v uzavřeném areálu, přístup je zajištěn z veřejné zpevněné komunikace. Areál je situován v místě, kde je možnost napojení na komplexní inženýrské sítě mimo splaškovou kanalizaci.

Příslušenství oceňovaných objektů tvoří inženýrské sítě včetně přípojek, zpevněné plochy a další venkovní úpravy včetně oplocení.

Specifikace hlavních staveb:

- a₁) Administrativní budova
- a₂) Výrobní budova
- a₃) Hala skladu
- a₄) Hala skladu
- a₅) Hala pro výrobu
- a₆) Hala pro výrobu
- a₇) Hala skladu
- a₈) Budova sušárny

- a₉) Budova skladu
- a₁₀) Budova skladu
- a₁₁) Kotelna

Specifikace vedlejších staveb:

- b₁) Vrátnice

Pozemky:

- c₁) Pozemek p. č. 136

4.2. Stanovení věcné hodnoty

a) Administrativní budova

Oceňovaný objekt je budova administrativy, přízemní, nepodsklepená. Základy objektu jsou betonové. Nosné zdivo zděné tl. 45 cm. Pultová střecha s živičnou krytinou. Klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu. Fasáda drhaná. Vnitřní omítky vápenné hladké. Stropy s rovným podhledem. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře dřevěné. Podlahy betonové. Vytápění objektu ústřední s plynovým kotlem. Rozvod studené i teplé vody. Elektroinstalace světelná i motorová.

Dispoziční řešení objektu - zádveří s plynovým kotlem, WC, denní místnost a 3 administrativní místnosti.

Objekt je užíván od roku 1938. Ke dni ocenění se objekt nachází ve stavebně-technickém stavu, odpovídajícímu jeho stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	92,89 m ²	2,96 m	274,95
Součet	92,89 m²		274,95

Průměrná výška podlaží:	PVP =	274,95 / 92,89	= 2,96 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	92,89 / 1	= 92,89 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
celkový	92,89*4,42	=	410,57 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
celkový	NP	410,57 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		410,57 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 pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl.45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	pultová	S	100
5. Krytiny střech	živičné	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	drhaná	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		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	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	C	2,90	100	0,00	0,00
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	C	0,20	100	0,00	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.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8960

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):	*	0,9911
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0095
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8960
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1030
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 975,29
Plná cena: 410,57 m ³ * 3 975,29 Kč/m ³	=	1 632 134,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 76 / 100 = 76,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 76,0 % / 100)	= 0,240
Administrativní budova - zjištěná cena	= 391 712,36 Kč

a₂) Výrobní budova

Oceňovaný objekt je výrobní budova, třípodlažní, částečně podsklepená. Základy objektu jsou betonové. Nosné zdivo zděné tl. 45 cm, částečně 62 cm. Pultová střecha s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu. Fasáda drhaná, sokl z kamene. Vnitřní omítky vápenné hladké. Stropy dřevěné s viditelnými trámy, ve 3. NP stropy s rovným podhledem. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře dřevěné. Podlahy PVC, dlažby a betonové. Vytápění objektu ústřední s plynovým kotlem. Rozvod studené i teplé vody. Elektroinstalace

světelná i motorová. V objektu je nákladní výtah (v době prohlídky nefunkční).

Dispoziční řešení objektu - v 1. PP je po vstupu chodba a 3x sklad. V jednopodlažní části jsou situovány dva sklady. V 1. NP vícepodlažní části je zádveří se schodištěm, klempířská dílna, soc. zázemí s WC. Ve 2. NP se nachází chodba se schodištěm (kotel ÚT), soc. zázemí, WC a 3x sklad. 3. NP obsahuje chodbu (kotel ÚT), společenskou místnost, 2x sklad, WC a 3x administrativní místnost.

Objekt je užíván od roku 1934. Ke dni ocenění je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu, odpovídajícímu jeho stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 125111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	13,49*3,59	=	48,43 m ²
1.NP:	(18,09*13,49)+(10,37*9,05)	=	337,88 m ²
2.NP:	18,09*13,49	=	244,03 m ²
3.NP:	18,09*13,49	=	244,03 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.PP:	48,43 m ²	2,44 m	118,17 m ³
1.NP:	337,88 m ²	3,24 m	1 094,73 m ³
2.NP:	244,03 m ²	3,00 m	732,09 m ³
3.NP:	244,03 m ²	3,49 m	851,66 m ³
Součet	874,37 m ²		2 796,65 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 796,65 / 874,37 = 3,20 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 874,37 / 4 = 218,59 m²

Obestavěný prostor:

celkový: $(48,43*2,44)+(244,03*9,73)+(244,03*0,62/2)+(93 = 2 884,50 \text{ m}^3$
 $,85*3,37)$

Obestavěný prostor – celkem: = 2 884,50 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	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem, trámové	S	100
4. Krov, střecha	pultová	S	100

5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	drhaná	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby, betonové	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy		P	100
25. Ostatní	požární hydranty	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

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	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	100	1,00	5,80
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.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	P	1,00	100	0,46	0,46
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20

26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,46
Koeficient vybavení K_4 :					0,9946

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9502
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9946
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0950
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 962,58
Plná cena: $2\,884,50\text{ m}^3 * 3\,962,58\text{ Kč/m}^3$	=	11 430 062,01 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků	
Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 80 / 110 = 72,7\%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 72,7\% / 100)$	* <u>0,273</u>
Výrobní budova - zjištěná cena	= 3 120 406,93 Kč

a₃) Hala skladu

Oceňovaný objekt je skladovací hala, přízemní s podkrovím, nepodsklepená. Základy objektu jsou betonové. Nosné zdivo zděné tl. 45 cm. Sedlová střecha s krytinou Beternit. Klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu. Fasáda drhaná, sokl z kamene. Vnitřní omítky vápenné hladké. Stropy s rovným podhledem. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře náplňové. Podlahy betonové. Elektroinstalace světelná i motorová.

Dispoziční řešení objektu - v 1. NP se po vstupu nachází skladovací prostory, v podkroví je sklad a dílna - vstup ze 2. NP předchozího objektu.

Objekt je užíván od roku 1934. Ke dni ocenění je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu, odpovídajícímu jeho stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Hala:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	1252

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	28,62*7,84	=	224,38 m ²
Podkroví:	28,62*4,92	=	140,81 m ²
Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin

1.NP:	224,38 m ²	4,01 m	899,76 m ³
Podkroví:	140,81 m ²	2,95 m	415,39 m ³
Součet	365,19 m ²		1 315,15 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 315,15 / 365,19 = 3,60 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 365,19 / 2 = 182,60 m²

Obestavěný prostor:

Celkový:	224,38*(4,01+1,30+2,47/2)	=	1 468,57 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 468,57 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 pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	Beternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	drhané omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		C	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	N	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třířázková	N	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 hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90

6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	N	4,30	100	1,54	6,62
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24
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 hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,04
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9604

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9561
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0778
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9604
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 813,07
Plná cena: 1 468,57 m ³ * 2 813,07 Kč/m ³	=	4 131 190,21 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	* 0,200
Hala skladu - zjištěná cena	= 826 238,04 Kč

a₄) Hala skladu

Oceňovaný objekt je skladovací hala, přízemní, nepodsklepená. Základy objektu jsou betonové. Nosné zdivo zděné tl. 45 cm. Sedlová střecha s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu. Fasáda štuková, sokl z kamene. Vnitřní omítky vápenné hladké. Stropy chybí - krovy jsou podbity bez omítek. Okna jsou dřevěná dvojítá s mřížemi. Dveře plechové. Podlahy betonové. Elektroinstalace světelná.

Dispoziční řešení objektu - po vstupu se nachází skladovací prostory.

Objekt je užíván od roku 1937. Ke dni ocenění je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu, odpovídajícímu jeho stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Hala: J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 1252

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. NP: 14,11*12,64 = 178,35 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. NP:	178,35 m ²	4,99 m	889,97 m ³
Součet	178,35 m ²		889,97 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 889,97 / 178,35 = 4,99 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 178,35 / 1 = 178,35 m²

Obestavěný prostor:

Celkový: (14,11*12,64)*(3,63+2,40/2) = 861,43 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 861,43 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	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	N	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata		C	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	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 hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	mřížce	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	N	2,90	100	1,54	4,47
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
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 hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					90,05
Koeficient vybavení K_4 :					0,9005

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9570
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	0,8611
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9005
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 109,29
Plná cena: 861,43 m ³ * 2 109,29 Kč/m ³	=	1 817 005,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 77 / 100 = 77,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 77,0 \% / 100)$

$\frac{*}{0,230}$

Hala skladu - zjištěná cena

= 417 911,31 Kč

a₅) Hala pro výrobu

Oceňovaný objekt je výrobní hala, přízemní, nepodsklepená. Základy objektu jsou betonové. Nosné zdivo zděné tl. 38-58 cm. Sedlová střecha s krytinou z Al plechu. Klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu. Fasáda štuková. Vnitřní omítky vápenné hladké. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře plechové a náplňové, vrata plechová. Podlahy z litého asfaltu. Schody do půdního prostoru dřevěné. Rozvod požární vody. Vytápění lokálními topidly. Elektroinstalace světelná i motorová.

Dispoziční řešení objektu - po vstupu se nachází výrobní hala, 2x sklad a rozvodna el. energie.

Objekt je užíván od roku 1936. V letech 1999-2001 byl objekt rekonstruován a byla provedena výměna prvků krátkodobé životnosti. Ke dni ocenění je objekt v dobrém stavebně-technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Hala: E. budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 125111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP: $14,92 \cdot 31,51$ = $470,13 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	$470,13 \text{ m}^2$	3,95 m	$1\,857,01 \text{ m}^3$
Součet	$470,13 \text{ m}^2$		$1\,857,01 \text{ m}^3$

Průměrná výška podlaží: PVP = $1\,857,01 / 470,13 = 3,95 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = $470,13 / 1 = 470,13 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

Celkový: $(14,92 \cdot 31,51) \cdot (4,4 + 2,17 / 2)$ = $2\,578,66 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: = $2\,578,66 \text{ m}^3$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pozinkované nebo hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	plechové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	N	100
14. Povrchy podlah	litý asfalt	S	100
15. Vytápění	lokální	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	požární hydranty	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	0,80	100	0,46	0,37
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40

18. Vnitřní vodovod	C	0,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					98,46
Koeficient vybavení K_4 :					0,9846

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	9,40	100,00	1,00	9,40	9,82	78	150	52,00	5,1064
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100,00	1,00	20,30	21,21	78	150	52,00	11,0292
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,57	15	80	18,75	1,6069
4. Krov, střecha	S	10,20	100,00	1,00	10,20	10,66	78	100	78,00	8,3148
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,03	15	50	30,00	0,9090
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100,00	1,00	0,70	0,73	15	50	30,00	0,2190
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,21	15	50	30,00	2,1630
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,08	15	50	30,00	1,2240
10. Schody	P	0,80	100,00	1,00	0,80	0,84	43	80	53,75	0,4515
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	15	50	30,00	1,0020
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,40	15	40	37,50	0,9000
13. Okna	N	5,20	100,00	1,00	5,20	5,43	78	80	97,50	5,2943
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,02	43	60	71,67	3,5978
15. Vytápění	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,36	15	40	37,50	0,5100
16. Elektroinstalace	S	8,30	100,00	1,00	8,30	8,67	15	50	30,00	2,6010
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	15	40	37,50	0,1575
25. Ostatní	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,21	15	30	50,00	3,6050
Opotřebení:										48,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9340
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	1,0089
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9846
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0950
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 708,02
Plná cena: 2 578,66 m ³ * 2 708,02 Kč/m ³	=	6 983 062,85 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 48,7 % /100)	*	0,513
Hala pro výrobu - zjištěná cena	=	3 582 311,24 Kč

a₆) Hala pro výrobu

Oceňovaný objekt je výrobní hala, přízemní, nepodsklepená. Základy objektu jsou betonové. Nosné zdivo zděné tl. 45 cm. Sedlová střecha s krytinou z Al plechu. Klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu. Fasáda hladká. Vnitřní omítky vápenné hladké. Stropy tvořeny prosklenou částí pilotových světlíků. Mezi loděmi jsou dřevěné podpěrné sloupy. Okna jsou dřevěná dvojitá. Dveře náplňové, vrata plechová. Podlahy z litého asfaltu. Rozvod požární vody. Vytápění ústřední s litinovými radiátory. Elektroinstalace světelná i motorová.

Dispoziční řešení objektu - objekt obsahuje trojlodní výrobní halu. Součástí haly je vstupní propojovací krček, ve kterém je situována domácí vodárna, WC mužů s předsíní a WC žen s předsíní. Z této části je výstup na východní část pozemku.

Objekt je užíván od roku 1936. V letech 1999-2001 byl objekt rekonstruován a byla provedena výměna prvků krátkodobé životnosti. Ke dni ocenění je objekt v dobrém stavebně-technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Hala: E. budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 125111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. NP:

$$11 \quad 3,75 \cdot 4,16 + 6,59 \cdot 6,03 + 8,11 \cdot 2,54 + 19,01 \cdot 32, = 686,35 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. NP:	686,35 m ²	2,89 m	1 983,55 m ³
Součet	686,35 m ²		1 983,55 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 983,55 / 686,35 = 2,89 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 686,35 / 1 = 686,35 m²

Obestavěný prostor:

$$\begin{aligned} \text{Celkový:} & \quad 75,94 \cdot 3,11 + 610,41 \cdot (3,07 + 2,58 / 2) = 2\,897,56 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor – celkem:} & \quad = 2\,897,56 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

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	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100

5. Krytiny střech	pozinkovaný nebo hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	litý asfalt	S	100
15. Vytápění	ústřední	N	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	s WC	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	požární hydranty	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	N	1,30	100	1,54	2,00
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					99,88

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	9,40	100,00	1,00	9,40	9,51	78	150	52,00	4,9452
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100,00	1,00	20,30	20,55	78	150	52,00	10,6860
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,30	15	80	18,75	1,5563
4. Krov, střecha	S	10,20	100,00	1,00	10,20	10,32	78	100	78,00	8,0496
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,94	15	50	30,00	0,8820
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100,00	1,00	0,70	0,71	15	50	30,00	0,2130
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,98	15	50	30,00	2,0940
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100,00	1,00	3,90	3,95	15	50	30,00	1,1850
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	15	50	30,00	0,9720
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,33	15	40	37,50	0,8738
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,26	78	80	97,50	5,1285
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,86	43	60	71,67	3,4832
15. Vytápění	N	1,30	100,00	1,00	1,30	1,32	15	40	37,50	0,4950
16. Elektroinstalace	S	8,30	100,00	1,00	8,30	8,40	43	50	86,00	7,2240
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	15	40	37,50	0,1500
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,91	43	50	86,00	0,7826
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,81	43	50	86,00	0,6966
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,23	15	30	50,00	1,1150
25. Ostatní	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,98	43	50	86,00	6,0028
Opotřebení:										56,5 %

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 620,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 1,0750

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9296

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP):

* 1,2689

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9988

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

* 0,8000

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

* 2,0950

Základní cena upravená [Kč/m³]= **3 438,74****Plná cena:** 2 897,56 m³ * 3 438,74 Kč/m³= **9 963 955,47 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 56,5 % /100)

* 0,435

Hala pro výrobu - zjištěná cena= **4 334 320,63 Kč****a.) Hala skladu**

Oceňovaný objekt je skladovací hala, přízemní, nepodsklepená. Základy objektu jsou betonové. Nosné zdivo zděné tl. 30 cm. Sedlová střecha s lepenkou nad skladovací částí, s vlnitým plechem nad průjezdem, bez žlabů a svodů. Fasáda vápenná hladká. Vnitřní omítky vápenné hladké. Stropy chybí. Okna jsou dřevěná jednoduchá s mřížemi. Dveře náplňové. Podlahy betonové. Elektroinstalace světelná i motorová.

Dispoziční řešení objektu - hala sestává z vlastního skladovacího prostoru, polootevřeného do podélného průjezdu.

Objekt je užíván od roku 1936. Do objektu zatéká, krytina je nefunkční, vlivem zatékání došlo k hnilobě krovu. Ke dni ocenění se objekt nachází ve špatném stavu, hrozí zřícení střechy. Objekt bude vyžadovat celkovou rekonstrukci nebo odstranění.

Vzhledem ke špatnému stavu uvažuji pro další ocenění jeho hodnotu ve výši **0,- Kč**.

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1. \text{ NP: } 3,59 \cdot 14,92 + 10,27 \cdot 14,92 = 206,79 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. NP:	206,79 m ²	3,28 m	678,27 m ³
Součet	206,79 m ²		678,27 m ³

$$\text{Průměrná výška podlaží: } \text{PVP} = 678,27 / 206,79 = 3,28 \text{ m}$$

$$\text{Průměrná zastavěná plocha podlaží: } \text{PZP} = 206,79 / 1 = 206,79 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

$$\text{Celkový: } 53,56 \cdot (3,38 + 1,13/2) + 153,23 \cdot (3,38 + 1,03/2) = 808,13 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem: } = 808,13 \text{ m}^3$$

$$\text{Hala skladu -odhadnuta cena} = \mathbf{0,- \text{ Kč}}$$

a₈) Budova sušárny

Oceňovaný objekt je budova sušárny, přízemní, nepodsklepená. Základy objektu jsou betonové. Nosné zdivo zděné tl. 45 cm. Pultová střecha s lepenkou. Klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu. Fasáda vápenná hladká. Vnitřní omítky vápenné hrubé. Stropy s rovným podhledem. Okna jsou dřevěná jednoduchá. Podlahy betonové.

Dispoziční řešení objektu - jednoprostorový objekt, původně sušárna, nyní není užíván k žádným účelům.

Objekt je užíván od roku 1937. Ke dni ocenění je objekt v horším stavebně-technickém stavu, údržba objektu není průběžně prováděna.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 1252

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1. \text{ NP: } 8,79 \cdot 10,54 = 92,65 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. NP:	92,65 m ²	4,35 m	403,03 m ³
Součet	92,65 m ²		403,03 m ³

Průměrná výška podlaží: $PVP = 403,03 / 92,65 = 4,35 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží: $PZP = 92,65 / 1 = 92,65 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

Celkový:	$92,65 \cdot (1,28 + 4,35 + 0,44 / 2)$	=	542,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	542,00 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 pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	pultová	S	100
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata		C	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		C	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		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	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80

4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
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					81,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8180

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):	*	0,9912
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7828
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8180
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 198,68
Plná cena: 542,00 m ³ * 2 198,68 Kč/m ³	=	1 191 684,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 100 = 77,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 77,0 % / 100)	= 0,230

Budova sušárny - zjištěná cena = **274 087,45 Kč**

a.) Budova skladu

Oceňovaný objekt je budova skladu, přízemní, nepodsklepená. Základy objektu jsou betonové. Nosné zdivo zděné tl. 45 cm. Pultová střecha s lepenkou. Klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu. Fasáda vápenná hladká. Vnitřní omítky vápenné. Stropy s rovným podhledem. Okna jsou dřevěná jednoduchá. Dveře náplňové. Vrata plechová a dřevěná. Podlahy betonové. Elektroinstalace světelná.

Dispoziční řešení objektu - v objektu se nachází 5 skladů a 2 garáže.

Objekt je užíván od roku 1937. Ke dni ocenění je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu, odpovídajícímu jeho stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 1252

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. NP: $9,82 \cdot 17,29 + 2,53 \cdot 4,80 = 181,93 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. NP:	181,93 m ²	2,92 m	531,24 m ³
Součet	181,93 m ²		531,24 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = $531,24 / 181,93 = 2,92 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = $181,93 / 1 = 181,93 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

Celkový: $169,78 \cdot (2,92 + 2,28 / 2) + 12,15 \cdot 2,54 = 720,17 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: $= 720,17 \text{ m}^3$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	pultová	S	100
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata	plechová, dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100

14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	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		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,87
Koeficient vybavení K_4 :					0,8987

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9563
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,0192

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8987
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 034,34
Plná cena: $720,17 \text{ m}^3 * 3 034,34 \text{ Kč/m}^3$	=	2 185 240,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 100 = 77,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 77,0 \% / 100)$	*	0,230
--	---	-------

Budova skladu - zjištěná cena	=	502 605,35 Kč
--------------------------------------	---	----------------------

a₁₀) Budova skladu

Oceňovaný objekt je budova skladu, přízemní, nepodsklepená. Základy objektu jsou betonové. Nosná konstrukce z ocelových sloupů a sedlových příhradových vazníků, zadní podélná zeď vyzděná o tl. 30 cm, ostatní zdivo výplňové z PVAC vlnitých tvarovek. Sedlová střecha s krytinou z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Fasáda vápenná hladká. Vnitřní omítky vápenné. Okna jsou ocelová jednoduchá. Vrata plechová. Podlahy betonové. Elektroinstalace světelná.

Dispoziční řešení objektu - skladovací prostor.

Objekt je užíván od roku 1969. Ke dni ocenění je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu, odpovídajícímu jeho stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód CZ - CC:	1252

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. NP:	7,83*14,23	=	111,42 m ²
--------	------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. NP:	111,42 m ²	4,43 m	493,59 m ³
Součet	111,42 m ²		493,59 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = $493,59 / 111,42 = 4,43 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = $111,42 / 1 = 111,42 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

Celkový:	$(7,83*14,23)*(3,64+0,79/2)$	=	449,58 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	449,58 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 pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelové sloupy	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	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		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90

15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,67
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7367

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):	*	0,9792
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7740
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7367
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 934,19
Plná cena: 449,58 m ³ * 1 934,19 Kč/m ³	=	869 573,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 100 = 45,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 45,0 % / 100)	* 0,550
Budova skladu - zjištěná cena	= 478 265,23 Kč

a₁₁) Kotelna

Oceňovaný objekt je budova skladu, přízemní, nepodsklepená. Základy objektu jsou betonové. Nosné zdivo zděné tl. 58 cm. Plochá střecha s živičnou krytinou. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Fasáda vápenná hladká. Vnitřní omítky vápenné hrubé. Stropy s rovným podhledem. Okna jsou ocelová jednoduchá. Ocelové dveře, vratový otvor bez výplně. Podlahy betonové. Elektroinstalace světelná.

Dispoziční řešení objektu - objekt původně sloužil jako kotelna, nyní bez technologického vybavení slouží k nahodilému skladování.

Objekt je užíván od roku 1936. V roce 2001 byla provedena nepodstatná přístavba uhelny v čelní pohledové části. Ke dni ocenění je objekt v horším stavebně-technickém stavu, údržba objektu je podprůměrná.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: S. skladování a manipulace
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód CZ - CC: 1252

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1. \text{ NP: } 7,8 \cdot 9,47 + 4,96 \cdot 5,01 + 4,96 \cdot 2,79 = 112,55 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. NP:	112,55 m ²	4,35 m	489,59 m ³
Součet	112,55 m ²		489,59 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 489,59 / 112,55 = 4,35 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 112,55 / 1 = 112,55 m²

Obestavěný prostor:

$$\text{Celkový: } 7,8 \cdot 9,47 \cdot (4,45 + 0,44/2) + 4,96 \cdot 5,01 \cdot (5,13 + 0,41/2) + 4,96 \cdot 2,79 \cdot (2,63 + 0,1/2) = 514,61 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem: } = 514,61 \text{ m}^3$$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičné	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata		C	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	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	C	100
26. Instalační pref. jádra	X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,87
Koeficient vybavení K_4 :					0,8687

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9786
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,7828
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8687
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 305,27
Plná cena: 514,61 m ³ * 2 305,27 Kč/m ³	=	1 186 314,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 78 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 78 / 100 = 78,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 78,0 \% / 100)$

* 0,220

Kotelna - zjištěná cena

= **260 989,30 Kč**

b₁) Vrátnice

Oceňovaný objekt je vrátnice, přízemní, nepodsklepená. Základy objektu jsou betonové. Nosné zdivo zděné tl. 30 cm. Pultová střecha s živičnou krytinou. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Fasáda vápenná hladká. Vnitřní omítky vápenné. Stropy s rovným podhledem. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře nejsou. Podlahy betonové. Elektroinstalace světelná.

Dispoziční řešení objektu - zádveří, provozní místnost se samostatným WC (bez vybavení).

Objekt je užíván od roku 2005. Údržba objektu je průměrná.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz.
podlaží	
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. NP:	3,45*5,58-1,19*1,14	=	17,89 m ²
--------	---------------------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	17,89 m ²	2,36 m

Obestavěný prostor:

Celkový:	17,89*(2,46+0,49/2)	=	48,39 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	48,39 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	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	betonové tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledm	S	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100

7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		C	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					97,00
Koeficient vybavení K_4 :					0,9700

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9700
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 012,75
Plná cena: 48,39 m ³ * 2 012,75 Kč/m ³	=	97 396,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 71 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 80 = 11,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 11,3 % / 100)	*	0,887
Vrátnice - zjištěná cena	=	86 391,11 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Hlavní stavby

a1) Administrativní budova	391 712,40 Kč
A2) Výrobní budova	3 120 406,90 Kč

A3) Hala skladu	826 238,- Kč
A4) Hala skladu	417 911,30 Kč
a5) Hala pro výrobu	3 582 311,20 Kč
a6) Hala pro výrobu	4 334 320,60 Kč
a7) Hala skladu	0,00 Kč
a8) Budova sušárny	274 087,50 Kč
a9). Budova skladu	502 605,40 Kč
a10). Budova skladu	478 265,20 Kč
a11) Kotelna	260 989,30 Kč
b) Vrátnice	86 391,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	14 275 238,90 Kč
Celkem	14 275 238,90 Kč
Rekapitulace věcné hodnoty, celkem	14 275 240,- Kč

4.3. Stanovení hodnoty pozemku

a) Pozemek p. č. 136

Jedná se o pozemek p. č. 136 zastavěný objektem s č. p. 168 a objekty bez č.p., část pozemku tvoří zpevněné plochy. Přístup a příjezd je z veřejné komunikace. Pozemek je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

Ceny na trhu stavebních pozemků v průměrně srovnatelných obcích okresu Opava se stavbami pro průmyslovou výstavbu se pohybují v relacích cca 40-100 Kč/m². Lokalitě, ve které se nemovitost nachází, odpovídá dle názoru znalce nejlépe sazba 60,- Kč/m².

Pozemek	výměra m2	cena za m2 v Kč	cena celkem v Kč
p.č. 136	5138	60,-	308 280,-

Rekapitulace věcné hodnoty:

Budovy a stavby celkem:	14 275 240 Kč
Pozemky	308 280 Kč
Věcná hodnota nemovité věci stávající:	14 583 520 Kč

4.4. Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota nemovitostí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovitosti a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitostí.

V současné době se v okolí běžně obchoduje s nemovitostmi k podnikání (sklady, výroba, areály). Nabídka vysoce převyšuje poptávku. V širším okolí nemovitosti (na Opavsku případně Bruntálsku) se nabízí obdobné nemovitosti v rozmezí cca 1 tis. až 3 tis. Kč/m² užitné podlahové plochy, případně ekvivalent za výměru celkové plochy areálu, který se pohybuje v rozmezí cca 700 až 1 700 Kč/m² pozemku. Cena se odvíjí od technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti pozemku, užitné podlahové plochy, dopravní dostupnosti apod. Nutno podotknout, že se jedná o ceny nabídkové, které bývají od realizovaných cen vyšší cca o 10 až 15%.

Obdobní nemovitosti použité pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3. Z těchto nemovitostí znalec provedl ocenění srovnávací analýzou. Vzhledem k rozdílům v cenách provedl znalec ocenění jak v přepočtu na metry užitných podlahových ploch, tak i na celkové plochy areálů. Srovnávací analýzy jsou uvedeny v následujících tabulkách.

Tab 1: analýza cen užitných podlahových ploch

srovnávané nemovitosti	cena nabídková	výměra užitné plochy v m2	cena za m2 užitné plochy	objektivizační koeficient	korekce stavu	korekce lokality	výsledná přepočtená cena za m2
nemovitost č. 1	7 750 000	3403	2 277	0,85	0,9	0,9	1 568
nemovitost č. 2	17 851 350	4348	4 106	0,85	0,9	0,85	2 670
nemovitost č. 3	18 000 000	14500	1 241	0,85	1	0,95	1 002
nemovitost č. 4	7 200 000	1750	4 114	0,85	0,95	0,95	3 156
průměrná indexovaná hodnota							2 099

užitná plocha oceňovaného areálu v m2	průměrná indexovaná hodnota	cena nemovitosti zjištěná srovnáním
3165	2 099	6 643 551

Tab 2: analýza cen celkových ploch pozemků (areálů)

srovnávané nemovitosti	cena nabídková	výměra plochy pozemku v m2	cena za m2 pozemku	objektivizační koeficient	korekce stavu	korekce lokality	výsledná přepočtená cena za m2
nemovitost č. 1	7 750 000	6159	1 258	0,85	0,9	0,9	866
nemovitost č. 2	17 851 350	10819	1 650	0,85	0,9	0,85	1 073
nemovitost č. 3	18 000 000	18981	948	0,85	1	0,95	766
nemovitost č. 4	7 200 000	3244	2 219	0,85	0,95	0,95	1 703
průměrná indexovaná hodnota							1 102

celková plocha oceňovaného areálu v m2	průměrná indexovaná hodnota	cena nemovitosti zjištěná srovnáváním
5138	1 102	5 661 630

Po provedené celkové analýze nemovitosti, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, zejména na stav nemovitosti, velikost pozemku, velikost užitné plochy, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitosti, nabídce a poptávce, odhaduji cenu obvyklou zjištěnou srovnávací metodou ve výši 6 100 000,- Kč. Cena zjištěná srovnávací metodou zahrnuje jak cenu staveb, tak i příslušenství a pozemku.

Srovnávací hodnota celkem

6 100 000,- Kč

Závěrečné zhodnocení předložených dat:

Z výše uvedeného je patrné, že cenu obvyklou u nemovitostí tohoto druhu ovlivňuje především technický stav objektu, funkční využití, lokalita (dostupnost) a velikost objektu. Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu a jeho stavebně-technickém stavu, s ohledem na umístění nemovitosti a s ohledem na účel užití, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která odpovídá nejlépe tržní, tedy obvyklé ceně.

Obvyklá cena (orientační)

6 100 000,- Kč

4.5. Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty)

Pro stanovení ceny obvyklé se používají tyto základní přístupy: věcná hodnota, srovnávací přístup, výnosový přístup. Každý z těchto přístupů má jinou váhu a vypovídací schopnost při stanovení ceny obvyklé. V současné době jsou preferovány přístupy výnosový a srovnávací, které odráží zájem případných investorů (výnosový přístup) či reálná data ověřená realitním trhem (srovnávací přístup). Naopak přístup na základě věcné hodnoty představuje cenu stavebních materiálů a prací bez ohledu na schopnost realizovat tyto ceny na trhu s nemovitostmi. Výnosový přístup nebyl použit, jelikož nemovitost není dlouho pronajata, v místě je obtížně dlouhodobě pronajimatelná a použití této metody by dle názoru znalce vedlo ke zkreslení její hodnoty.

Oceňovaná nemovitost je provozní areál s objekty s č. p. 168 a bez č.p. na pozemku p. č. 136 a pozemek p. č. 136 včetně příslušenství.

Věcná hodnota nemovitosti stávající:

14 583 520 Kč

Srovnávací hodnota (orientační)

6 100 000 Kč

V. Závěr – zdůvodnění obvyklé ceny:

Obvyklá cena nemovité věci: - provozní areál s objekty s č. p. 168 a bez č.p. na pozemku p. č. 136 a pozemek p. č. 136 včetně součástí a příslušenství, vše v k. ú. Litultovice, obec Litultovice, okres Opava, LV č. 547, je stanovena ke dni 3.6.2014. **Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážení rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu** (technický stav nemovité věci, její velikost, poloha, umístění, předpokládaná využitelnost, apod.), **stanovuji cenu obvyklou oceňované nemovité věci k datu ocenění ve výši 6 100 000,- Kč.**

Cena obvyklá – tržní hodnota

6 100 000,- Kč

Slovy: šestmilionůjednostotísíc Kč

V Ostravě, 11.7.2014

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava

VI. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1760-346/2014 znaleckého deníku.

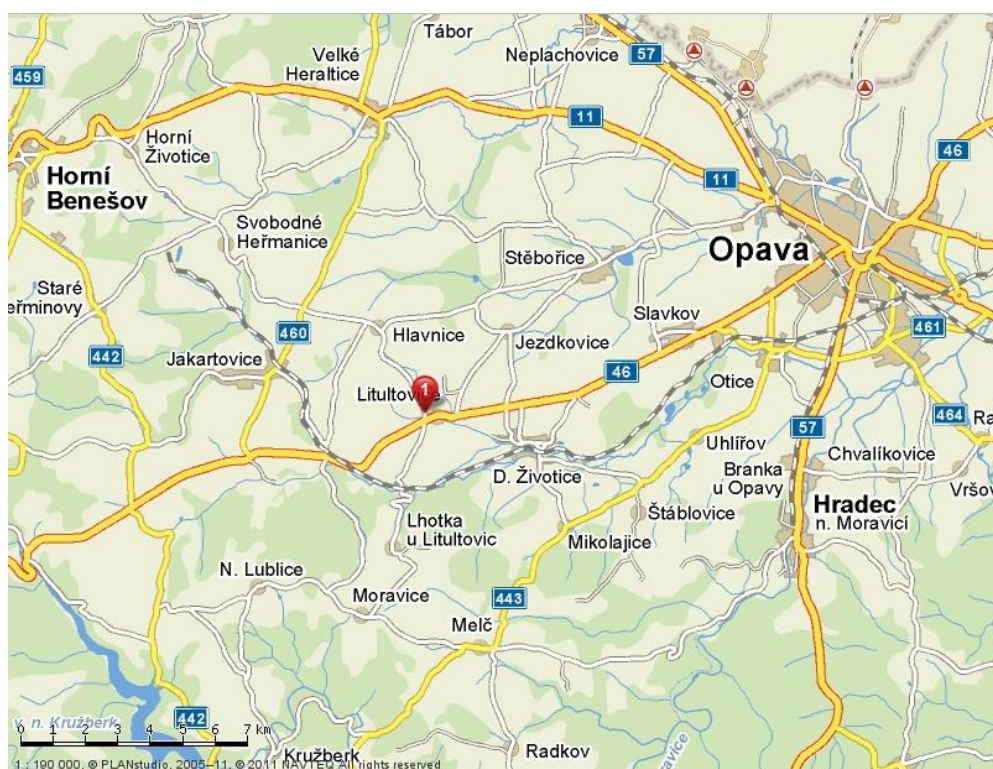
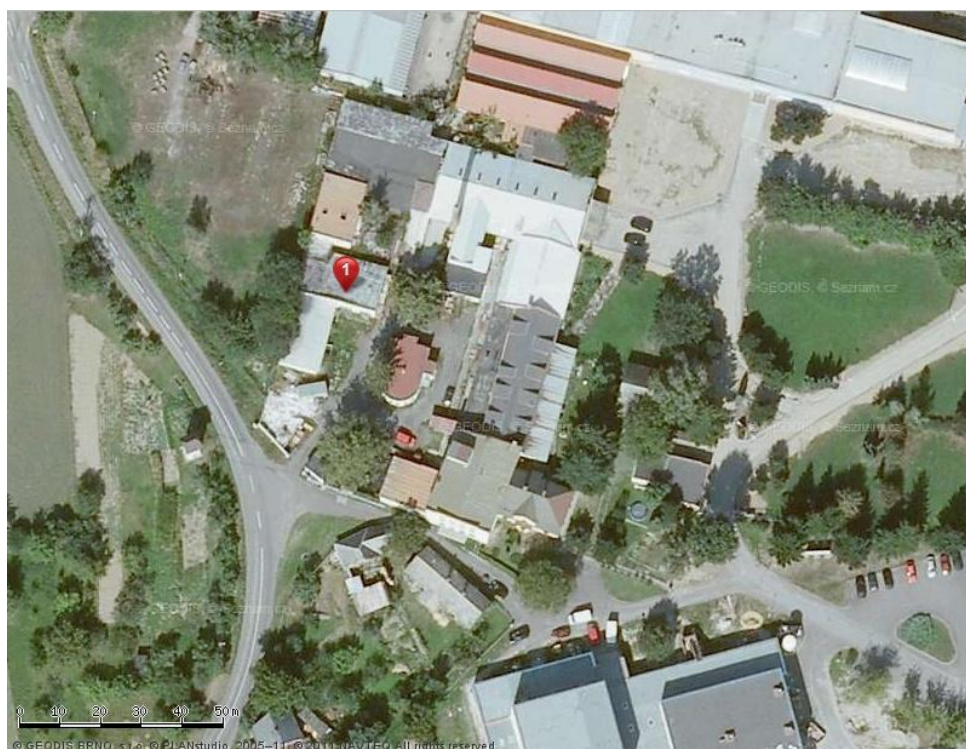
VII. Použitá literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, IV. Přpracované a doplněné vydání, CERM, Brno 1998
Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha 1996
Bradáč, A. – Fiala, J.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, Linde Praha a.s., Praha 1996

VIII. Přílohy

Příloha č. 1: orientační mapka
Příloha č. 2: Fotodokumentace
Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci
Příloha č. 4: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 1: Orientační mapka



Příloha č. 2: fotodokumentace



