

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1084-109/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky p.č. 2201/6, p.č. 2201/13, p.č. 2197/10, p.č. 2197/26, p.č. 2201/1, p.č. 2201/2 vč. staveb a příslušenství, zapsáno na LV č. 1569 a LV č. 1684 pro k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okr. Liberec.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: JUDr. Martin Kuře IČO: 44207336 insolvenční
správce dlužníka Ing. Milana Tichého
Kostelní náměstí 233/1
41201 Litoměřice

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	5 500 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 43 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.6.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 28.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: Pozemků p.č. 2201/6, p.č. 2201/13, p.č. 2197/10, p.č. 2197/26, p.č. 2201/1, p.č. 2201/2 vč. staveb a příslušenství, zapsáno na LV č. 1569 a LV č. 1684 pro k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okr. Liberec.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.6.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

CAP: povodňová mapa

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Frýdlant, k.ú. Frýdlant
Adresa nemovité věci: Raisova 187, 464 01 Frýdlant

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Tichý Milan , Ing. a Rošková Šárka, Jiráskova 1457, 464 01 Frýdlant, LV: 1684, podíl 1 / 1
Ing. Milan Tichý, Jiráskova 1457, 464 01 Frýdlant, LV: 1569, podíl 1 / 1

Obec: Frýdlant [564028]

Katastrální území: Frýdlant [635090]

Číslo LV: 1684 (část z LV)

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant

Obec: Frýdlant [564028]

Katastrální území: Frýdlant [635090]

Číslo LV: 1569 (část z LV)

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 11.6.2021. Vlastník (zástupce vlastníka) byl přítomen prohlídce předmětu ocenění. Vlastník (zástupce vlastníka) umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Frýdlant je město na severu Čech v Libereckém kraji (okres Liberec). Leží ve Frýdlantském výběžku na okraji Jizerských hor. Město, jímž protéká řeka Smědá, vzniklo kolem stejnojmenného hradu a zámku. Jeho historické jádro bylo prohlášeno městskou památkovou zónou. Žije zde přibližně 7 478 obyvatel. V místě dostatečná obč. vybavenost, MÚ, pošta, MŠ, základní škola, Gymnázium Frýdlant, založeno jako státní reálné gymnázium roku 1947, odborné škol, nemocnice, obchody, restaurace, kulturní zařízení, sportoviště.

Oceňované nemovitosti se nacházejí nedaleko centra obce, v ulici Raisova. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost. Na hranici pozemků protéká řeka Smědá a Řasnický potok.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

p.č. 2216 Město Frýdlant, nám. T. G. Masaryka 37, 46401 Frýdlant

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je areál skládající se z několika budov, které byly v minulosti využívány k dřevařské výrobě. Průmyslový objekt č.p. 187 u vjezdu do areálu je samostatně stojící zděný objekt. Objekt byl využíván jako zázemí k dřevozpracujícímu podniku. K datu ocenění objekt vybydlený, bez funkčního TZB, k celkové rekonstrukci.

Dalším objektem je přízemní, částečně podsklepený halový objekt se sedlovou střechou jenž byl využíván jako pila. K datu ocenění v havarijním stavu, k celkové rekonstrukci, nebo k odstranění objektu.

Další objekt je plechová garáž bez č.p./ev.č. určena pro parkování nákladních vozidel event. jako skladový prostor. Vedle se nachází jiná stavba na pozemcích 2201/2 a 2201/6. Jedná se o montovanou dřevostavbu (likusová) původně pravděpodobně určenou jako zázemí pro areál - šatny, jídelna, soc. zázemí. K datu ocenění neudržovaná, k rekonstrukci.

Venkovní úpravy a příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení s vjezdovými vraty, trafostanice, torza dalších staveb. Areál je dlouhodobě nevyužíván, neudržován, viditelné konstrukce jsou ve zhoršeném technickém stavu, technické zařízení budov je poškozeno, nebo chybějící.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Předmět ocenění byl zasažen povodní/záplavou.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Předkupní právo, Věcné břemeno (podle listiny) v rozsahu dle GP č.1997-1202/2008 Pro: Město Frýdlant, nám. T. G. Masaryka 37, 46401 Frýdlant, povinnost k : Parcela: 2201/1, Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.09.2008. Zástavní právo smluvní, Nařízení exekuce - Ing. Tichý Milan, Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Stavby k celkové rekonstrukci, nebo odstranění.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Průmyslový objekt č.p. 187
2. Objekt pily
3. Objekt bez č.p./ev.č. plechová hala
4. Jiná stavba bez č.p./ev.č.
5. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Průmyslový objekt č.p. 187
- 1.2. Objekt pily
- 1.3. Objekt bez č.p./ev.č. plechová hala

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Jiná stavba bez č.p./ev.č.

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky ve funkčním celku

4. Porovnávací hodnota

4.1. Průmyslový objekt č.p. 187

5. Věcná břemena

5.1. VB

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Průmyslový objekt

Adresa předmětu ocenění: Raisova 187
464 01 Frýdlant

LV: 1684

Kraj: Liberecký

Okres: Liberec

Obec: Frýdlant

Katastrální území: Frýdlant

Počet obyvatel: 7 476

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 553,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 122,00\ Kč/m^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,071}$$

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

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

1. Průmyslový objekt č.p. 187

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt. Objekt byl využíván jako zázemí k dřevozpracujícímu podniku. K datu ocenění objekt vybydlen, bez funkčního TZB, k celkové rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	A. budovy pro zdravotnictví
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1264
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	300,00 m ²	3,60 m	1 080,00
2.NP	230,00 m ²	3,20 m	736,00
Součet	530,00 m²		1 816,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 816,00 / 530,00	= 3,43 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	530,00 / 2	= 265,00 m ²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	300*3,6	=	1 080,00 m ³
2.NP	230*3,2	=	736,00 m ³
půda/zastřešení	230*1,5	=	345,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 080,00 m ³

2.NP
půda/zastřešení
Obestavěný prostor - celkem:

NP	736,00 m ³
Z	345,00 m ³
	<hr/>
	2 161,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	P	6,40	100	0,46	2,94
5. Krytiny střech	P	2,20	100	0,46	1,01
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,80	100	0,46	3,13
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické	P	2,80	100	0,46	1,29
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	P	4,10	100	0,46	1,89
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	6,20	100	0,46	2,85
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,90	100	0,46	2,71
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,70	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,90	100	0,46	1,79
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					52,66
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5266

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 740,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9449
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9122
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5266
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 650,93

Plná cena: $2\,161,00\text{ m}^3 * 2\,650,93\text{ Kč/m}^3 = 5\,728\,659,73\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 80 / 120 = 66,7\%$

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

* 0,333

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 907 643,69 Kč**

Koeficient pp

* 1,050

Cena stavby CS

= **2 003 025,87 Kč**

Průmyslový objekt č.p. 187 - zjištěná cena

= **2 003 025,87 Kč**

2. Objekt pily

Jedná se o přízemní halový objekt se sedlovou střechou jenž byl využíván jako pila. K datu ocenění v havarijním stavu, k celkové rekonstrukci, nebo k odstranění objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

E. průmysl (bez jeřábových drah)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	180,00 m ²	2,00 m	360,00
1.NP	350,00 m ²	4,20 m	1 470,00
Součet	530,00 m²		1 830,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

1 830,00 / 530,00

= 3,45 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

530,00 / 2

= 265,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	180*2	=	360,00 m ³
1.NP	350*4,2	=	1 470,00 m ³
půda/zastřešení	350*1,2	=	420,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	360,00 m ³
1.NP	NP	1 470,00 m ³
půda/zastřešení	Z	420,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 250,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	P	20,30	100	0,46	9,34
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	P	10,20	100	0,46	4,69
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	0,80	100	0,46	0,37
11. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	4,80	100	0,46	2,21
15. Vytápění	C	1,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	8,30	100	0,46	3,82
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
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	C	6,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					41,68
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4168

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):	*	0,9449
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1116
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4168
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3080
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 759,63
Plná cena: 2 250,00 m ³ * 1 759,63 Kč/m ³	=	3 959 167,50 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
Nákladová cena stavby CS_N	=	791 833,50 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	831 425,18 Kč
Objekt pily - zjištěná cena	=	831 425,18 Kč

3. Objekt bez č.p./ev.č. plechová hala

Plechová garáž bez č.p./ev.č. určena pro parkování nákladních vozidel event. jako skladový prostor.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	142,00 m ²	6,00 m	852,00
Součet	142,00 m²		852,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	852,00 / 142,00	= 6,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	142,00 / 1	= 142,00 m ²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1.NP vč. zastřešení	142*5,2	=	738,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP vč. zastřešení	NP	738,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>738,40 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	11,30	100	0,46	5,20
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	C	9,20	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00

10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	C	5,10	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	C	1,10	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,30	100	1,00	6,30
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	1,00	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,90	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	C	4,00	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 68,58
 Koeficient vybavení K₄: **0,6858**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	2 124,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9665
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6858
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 398,53
Plná cena: 738,40 m ³ * 2 398,53 Kč/m ³	=	1 771 074,55 Kč
Stavba bez základů - dle § 27 se upraví cena stavby, která není spojena se zemí pevným základem, koeficientem 0,9	*	0,9
Plná cena stavby bez základů	=	1 593 967,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %		
Koeficient opotřebení: (1- 62,5 % / 100)	*	0,375
Nákladová cena stavby CS_N	=	597 737,66 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	627 624,54 Kč
Objekt bez č.p./ev.č. plechová hala - zjištěná cena	=	627 624,54 Kč

4. Jiná stavba bez č.p./ev.č.

Jiná stavba na pozemcích 2201/2 a 2201/6. Montovaná dřevostavba (likusová) určená pravděpodobně jako zázemí pro areál - šatny, jídelna, soc. zázemí. K datu ocenění neudržovaná, k rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena: = 300 000,- Kč

Koeficient změn cen staveb K_i : * 1,000

Upravená cena = **300 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 80 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$ * 0,375

Jiná stavba bez č.p./ev.č. - zjištěná cena = **112 500,- Kč**

5. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 122,-	1,050		1 178,10	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2197/10	142	1 178,10	167 290,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2201/1	6 207	1 178,10	7 312 466,70
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2201/2	17	1 178,10	20 027,70
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2201/6	20	1 178,10	23 562,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2201/13	1 300	1 178,10	1 531 530,-
Stavební pozemky - celkem			7 686		9 054 876,60

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 122,-	0,04				44,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2197/26	736	44,88		33 031,68
Jiný pozemek - celkem			736			33 031,68

Pozemky - zjištěná cena celkem = 9 087 908,28 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Průmyslový objekt č.p. 187

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt. Objekt byl využíván jako zázemí k dřevozpracujícímu podniku. K datu ocenění objekt vybydlen, bez funkčního TZB, k celkové rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	A. budovy pro zdravotnictví
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1264
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	300,00 m ²	3,60 m	1 080,00
2.NP	230,00 m ²	3,20 m	736,00
Součet	530,00 m²		1 816,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 816,00 / 530,00 = 3,43 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 530,00 / 2 = 265,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	300*3,6	=	1 080,00 m ³
2.NP	230*3,2	=	736,00 m ³
půda/zastřešení	230*1,5	=	345,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 080,00 m ³
2.NP	NP	736,00 m ³
půda/zastřešení	Z	345,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>2 161,00 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	P	6,40	100	0,46	2,94
5. Krytiny střech	P	2,20	100	0,46	1,01
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,80	100	0,46	3,13
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické	P	2,80	100	0,46	1,29
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	P	4,10	100	0,46	1,89
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	6,20	100	0,46	2,85
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,90	100	0,46	2,71
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,70	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,90	100	0,46	1,79
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					52,66
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5266

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 740,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9449
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9122
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5266
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 650,93
Plná cena: 2 161,00 m ³ * 2 650,93 Kč/m ³	=	5 728 659,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %

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

Průmyslový objekt č.p. 187 - zjištěná cena = 1 907 643,69 Kč

1.2. Objekt pily

Jedná se o přízemní halový objekt se sedlovou střechou jenž byl využíván jako pila. K datu ocenění v havarijním stavu, k celkové rekonstrukci, nebo k odstranění objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	180,00 m ²	2,00 m	360,00
1.NP	350,00 m ²	4,20 m	1 470,00
Součet	530,00 m²		1 830,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 830,00 / 530,00 = 3,45 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 530,00 / 2 = 265,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	180*2	=	360,00 m ³
1.NP	350*4,2	=	1 470,00 m ³
půda/zastřešení	350*1,2	=	420,00 m ³

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

Název Typ Obestavěný prostor

1.PP	PP	360,00 m ³
1.NP	NP	1 470,00 m ³
půda/zastřešení	Z	420,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>2 250,00 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	P	20,30	100	0,46	9,34
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	P	10,20	100	0,46	4,69
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	0,80	100	0,46	0,37
11. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	4,80	100	0,46	2,21
15. Vytápění	C	1,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	8,30	100	0,46	3,82
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
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	C	6,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					41,68
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4168

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):	*	0,9449
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1116
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4168
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3080
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 759,63

Plná cena: $2\,250,00\text{ m}^3 * 1\,759,63\text{ Kč/m}^3 = 3\,959\,167,50\text{ Kč}$

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

Objekt pily - zjištěná cena

= 791 833,50 Kč

1.3. Objekt bez č.p./ev.č. plechová hala

Plechová garáž bez č.p./ev.č. určena pro parkování nákladních vozidel event. jako skladový prostor.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

I. (oprava, údržba)

Svislá nosná konstrukce:

kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	142,00 m ²	6,00 m	852,00
Součet	142,00 m²		852,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $852,00 / 142,00 = 6,00\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $142,00 / 1 = 142,00\text{ m}^2$

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1.NP vč. zastřešení	142*5,2	=	738,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP vč. zastřešení	NP	738,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>738,40 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	11,30	100	0,46	5,20
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	C	9,20	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,10	100	1,00	10,10

5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	C	5,10	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	C	1,10	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,30	100	1,00	6,30
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	1,00	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,90	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	C	4,00	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 68,58
 Koeficient vybavení K₄: **0,6858**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	2 124,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9665
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6858
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 398,53

Plná cena: 738,40 m³ * 2 398,53 Kč/m³ = **1 771 074,55 Kč**

Stavba bez základů - dle § 27 se upraví cena stavby, která není spojena se zemí pevným základem, koeficientem 0,9 * 0,9

Plná cena stavby bez základů = **1 593 967,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 62,5 % / 100) * 0,375

Objekt bez č.p./ev.č. plechová hala - zjištěná cena = **597 737,66 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Jiná stavba bez č.p./ev.č.

Jiná stavba na pozemcích 2201/2 a 2201/6. Montovaná dřevostavba (likusová) určená

pravděpodobně jako zázemí pro areál - šatny, jídelna, soc. zázemí. K datu ocenění neudržovaná, k rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:

= 300 000,- Kč

Koeficient změn cen staveb K_i :

* 1,000

Upravená cena

= **300 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 80 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$

* 0,375

Jiná stavba bez č.p./ev.č. - zjištěná cena

= **112 500,- Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky ve funkčním celku

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej komerčního pozemku			
Lokalita:	Frýdlant, okres Liberec			
Popis:	Jedná se pozemek v ÚP jako Výroba a skladování. Výměra je 11 347 m ² v blízkosti Elektřina. Přípustné využití pozemku: průmyslová výroba, stavební výroba, výroba energie, skladové areály, výrobní služby, sběrné dvory, logistická centra.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,05		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 200 000	11 347	458,27	1,05	481,18



Název:	Prodej stavebního pozemku
Popis:	Pozemky o celkové výměře 6657 m ² v obci Václavice u Hrádku Nad Nisou. Jedná se o soubor zastavitelných - podle územního plánu plochy smíšené obytné venkovské, a jednoho nezastavitelného - zemědělského pozemku. Pozemky na sebe navazují. U RD je přípustná výška zástavby až 3 nadzemní podlaží + podkroví, přípustné jsou zahradní stavby, zemědělská malovýroba, drobná řemeslná výroba. Pozemky hraničně sousedí

s budovou stájí. Přístupová cesta je soukromá, užívaná na základě věcného břemene. Elektrina je přivedena k pozemku, plyn v hlavní ulici, napojení na veřejný vodovod bude možné po rekonstrukci, kterou řeší obec. Na jednom pozemku se nachází zbořeniště původní stavby, základy lze použít pro stavbu novou. Jedná se o místo, kde lze propojit bydlení s hospodařením, v blízkosti lesů a luk.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 680 000	6 657	402,58	1,00	402,58

Název: Prodej pozemku ke komerčním účelům

Lokalita: Liberec-Vratislavice

Popis: Prodej pozemku ke komerčním účelům, 8103 m2, Liberec-Vratislavice. Pěkný slunný pozemek se nachází v klidné lokalitě městské části Vratislavice, inženýrské sítě v těsné blízkosti hranice pozemku. Samotná parcela je situována ve svahu s výhledem na okolí. Parcelu doporučujeme zájemcům, kteří hledají příjemnou lokalitu, jak v dosahu centra Liberce, tak i v blízkosti přírody.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 990 000	8 103	492,41	1,00	492,41

Minimální jednotková porovnávací cena	403 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	459 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	492 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky se nacházejí v klidné části obce, jsou z větší části neoplocené, neudržované a tvoří funkční celek. Část pozemků zastavěna průmyslovou stavbou č.p. 187 a dalšími stavbami bez č.p./ev.č. či torzy budov. Dle ÚP se jedná o zastavěné nebo zastavitelné území s využitím plochy smíšené výrobní. Cena byl upravena o riziko záplav a věcným břemenem, vzhledem k těmto skutečnostem byla znalcem stanovena cena ve výši 400,-Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2197/10	142	400,00		56 800
zastavěná plocha a nádvoří	2201/1	6 207	400,00		2 482 800
zastavěná plocha a nádvoří	2201/2	17	400,00		6 800
zastavěná plocha a nádvoří	2201/6	20	400,00		8 000
zastavěná plocha a nádvoří	2201/13	1 300	400,00		520 000
ostatní plocha	2197/26	736	400,00		294 400
Celková výměra pozemků		8 422	Hodnota pozemků celkem		3 368 800

4. Porovnávací hodnota

4.1. Průmyslový objekt č.p. 187

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	1 202,00 m ²
Obestavěný prostor:	5 149,40 m ³
Zastavěná plocha:	722,00 m ²
Plocha pozemku:	8 422,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej výrobní i skladovací haly	
Lokalita:	Oldřichov v Hájích, okres Liberec	
Popis:	Prodej výrobní i skladovací haly, Oldřichov v Hájích, okres Liberec. Objekt tvoří dvě propojené haly v jeden celek o rozloze 800 m ² , výše 6 m, podlahy betonové. Vrata o rozměrech 3,6x4,5 m a 4,5x3,5 m. V přízemí se nachází šatna, toaleta, sprchový kout s bojlerem, v patře kancelář. Vytápění na tuhá paliva je částečně rozvedeno do radiátorů. Hala je napojena na elektřinu, vodu, kanalizaci a má vlastní septik. V interiéru jsou nutné úpravy dle potřeb, ale hala je zateplena a střecha je bez závad. Zůstává pojízdný dílenský jeřáb s nosností 5000 kg. Předmětem prodeje je i pozemek u haly cca 1000 m ² . Využití je vhodné pro lehký průmysl, nezátěžující okolí. Dobrá dostupnost autobusem, k zastávce cca 200 m nebo vlakem.	
Pozemek:	1 800,00 m ²	
Užitná plocha:	800,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Vč. jeřábu, menší výměra pozemků.	
Cena k 28.6.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena



Zdroj: INEM.cz

6 500 000 Kč

1,00

6 500 000 Kč

Název: Prodej skladové (výrobní) budovy**Lokalita:** Habartice u Frýdlantu**Popis:** Prodej skladové (výrobní) budovy v Habarticích u Frýdlantu. Objekt bývalé textilky se nachází na st. parcele o celkové výměře 3031 m² - zastavěná část cca 460 m² - podlahová plocha zvýšeného přízemí a prvního patra cca 900 m² + velké půdní prostory. Uprostřed objektu malá nákl. rampa s hl. vchodem, středové schodiště + funkční nákl. výtah (sklep - půda). V obou podlažích z chodby na každou stranu velká místnost a pod střechou otevřené půdní prostory. Okna typizovaná dřevěná, střecha v dobrém stavu z pozinkovaných šablon. Objekt byl vytápěn ústředním topením s kotelnou na pevná paliva. Budova je podsklepená. Vlastní studna, odpady svedeny do septiku. U budovy dostatečná manipulační plocha k zajištění a otáčení nákl. aut. Výhodná poloha nedaleko hraničního přechodu s Polskem.**Pozemek:** 3 031,00 m²**Užitná plocha:** 900,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Menší pozemek.**Cena k 23.6.2021**

4 900 000 Kč

Celkový koeficient K_c

1,05

Upravená cena**5 145 000 Kč****Název:** Komerční objekt**Lokalita:** Habartice, okres Liberec**Popis:** Prodej komerčního objektu včetně dvou bytů, Habartice, okres Liberec. Skladová hala po rekonstrukci v roce 2017, výměra 916 m² zastavěné plochy o rozměrech cca 97 x 14 m², výška vjezdu do vrat 2,88 m, celková výška v přízemí 3,2 m, k využití je i podkroví cca 800 m² s výtahem. K dispozici jistič 45 A, připojení na obecní vodovod, jímka s revizí 20 x 6 m. Požární zabezpečení, kamerový systém a možnost hlídání. V objektu se nachází kancelář a dvě bytové jednotky 3+kk o rozloze 55 m² a 49,4 m², zatepleno. Dále lze vytvořit dalších šest bytových jednotek. Prostorné zpevněné venkovní plochy a parking. Snadná dostupnost pro kamiony a nákladní automobily, včetně pohodlného parkování, automatická vjezdová brána, částečně oploceno. V obci je škola, školka, lékař. Tento původně zemědělský objekt nabízí pokračování v zemědělské výrobě, případně dobrý příjem z pronájmu.**Užitná plocha:** 1 700,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,05



Zdroj: INEM.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95
Zdůvodnění koeficientu Kc: Dvě BJ, výrazně lepší tech. stav, menší pozemek.	
Cena k 23.6.2021	Celkový koeficient Kc
5 400 000 Kč	0,90
	Upravená cena
	4 860 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 860 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 501 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 500 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	5 501 667 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	5 501 667 Kč

5. Věcná břemena

5.1. VB

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Průmyslový objekt č.p. 187	2 003 025,90 Kč
2. Objekt pily	831 425,20 Kč
3. Objekt bez č.p./ev.č. plechová hala	627 624,50 Kč
4. Jiná stavba bez č.p./ev.č.	112 500,- Kč
5. Pozemky	9 087 908,30 Kč

Výsledná cena - celkem:

12 662 483,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

12 662 480,- Kč

slovy: Dvanáctmilionůšestsetšedesátdvatisícčtyřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

12 662 480 Kč

slovy: Dvanáctmilionůšestsetšedesátdvatisícčtyřistaosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Průmyslový objekt č.p. 187	1 907 643,70 Kč
1.2. Objekt pily	791 833,50 Kč
1.3. Objekt bez č.p./ev.č. plechová hala	597 737,70 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	3 297 214,90 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Jiná stavba bez č.p./ev.č.	112 500,- Kč
---------------------------------	--------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky ve funkčním celku	3 368 800,- Kč
--------------------------------	----------------

4. Porovnávací hodnota

4.1. Průmyslový objekt č.p. 187	5 501 667,- Kč
---------------------------------	----------------

5. Věcná břemena

5.1. VB	10 000,- Kč
---------	-------------

Porovnávací hodnota	5 501 667 Kč
Věcná hodnota	6 778 515 Kč
z toho hodnota pozemku	3 368 800 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Silné stránky

+ dostatečná výměra pozemků

Slabé stránky

- stavby k rekonstrukci
- vysoké riziko záplav
- věcné břemeno

Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

5 500 000 Kč

slovy: Pětmilionůpětssetisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 5.500.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: Pozemků p.č. 2201/6, p.č. 2201/13, p.č. 2197/10, p.č. 2197/26, p.č. 2201/1, p.č. 2201/2 vč. staveb a příslušenství, zapsáno na LV č. 1569 a LV č. 1684 pro k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okr. Liberec.

6.2. Odpověď

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	5 500 000 Kč slovy: Pětmilionůpětsettisíc Kč
--	--

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686,533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1084-109/2021 evidence posudků

V Pardubicích 29.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

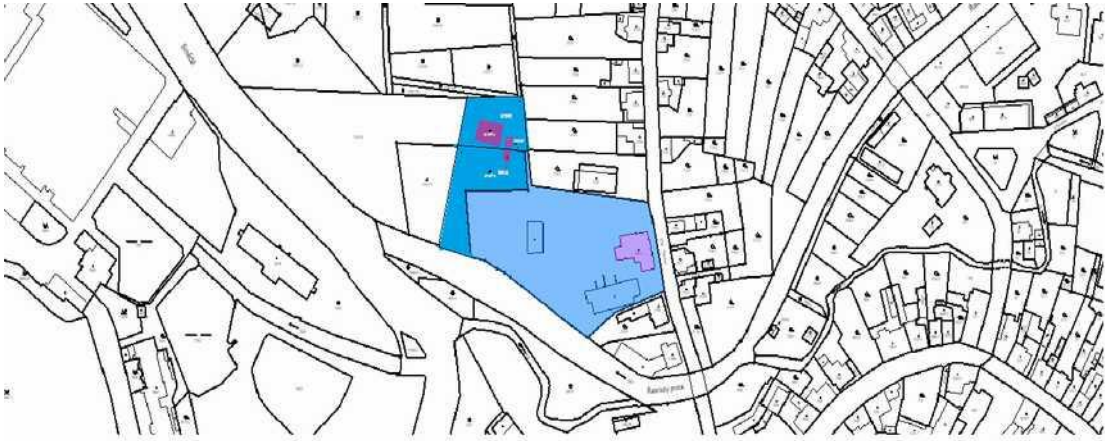
Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

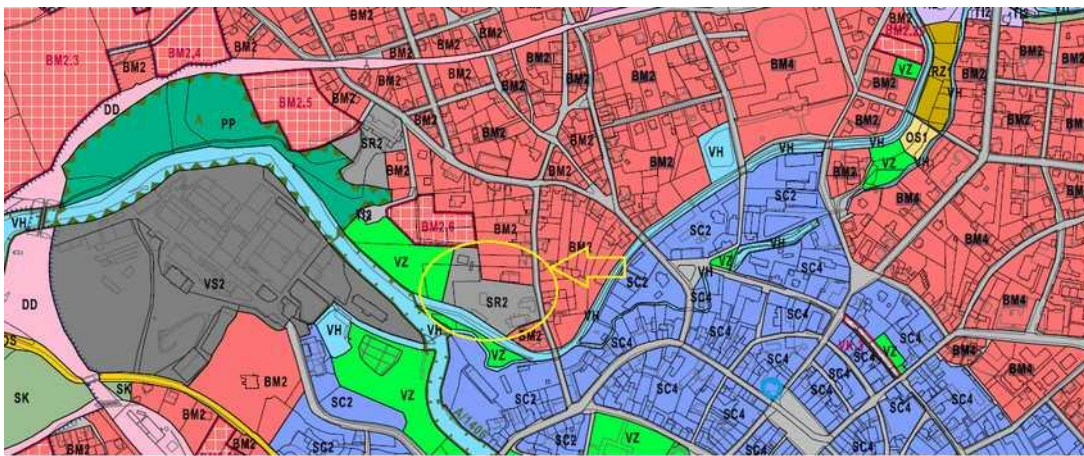
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Průmyslový objekt č.p. 187	1
Fotodokumentace	11

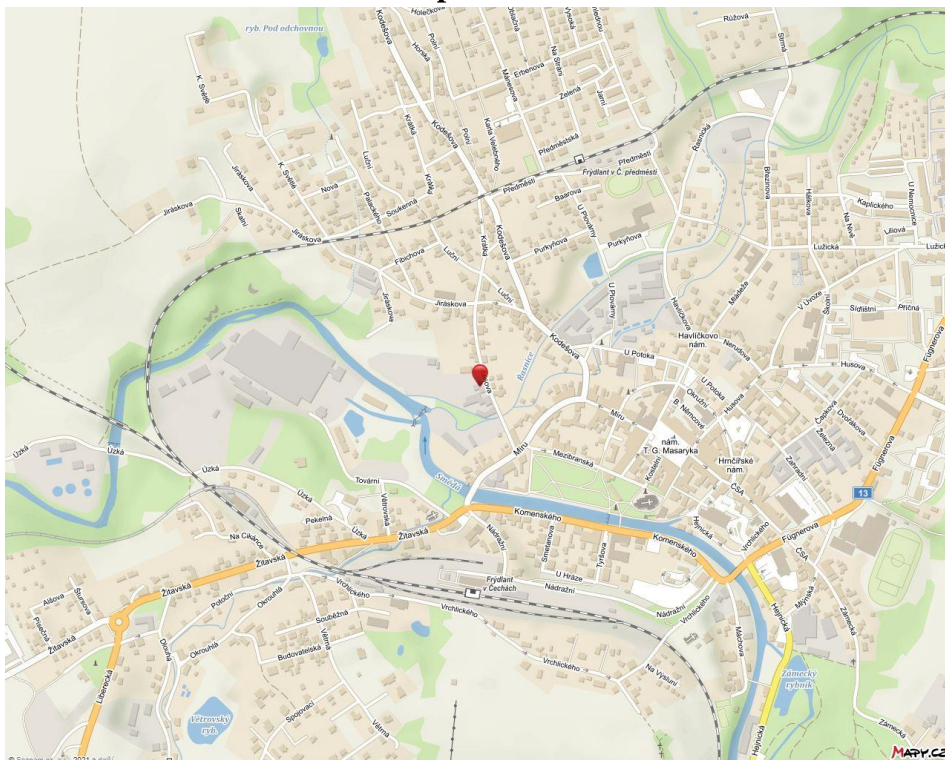


KM

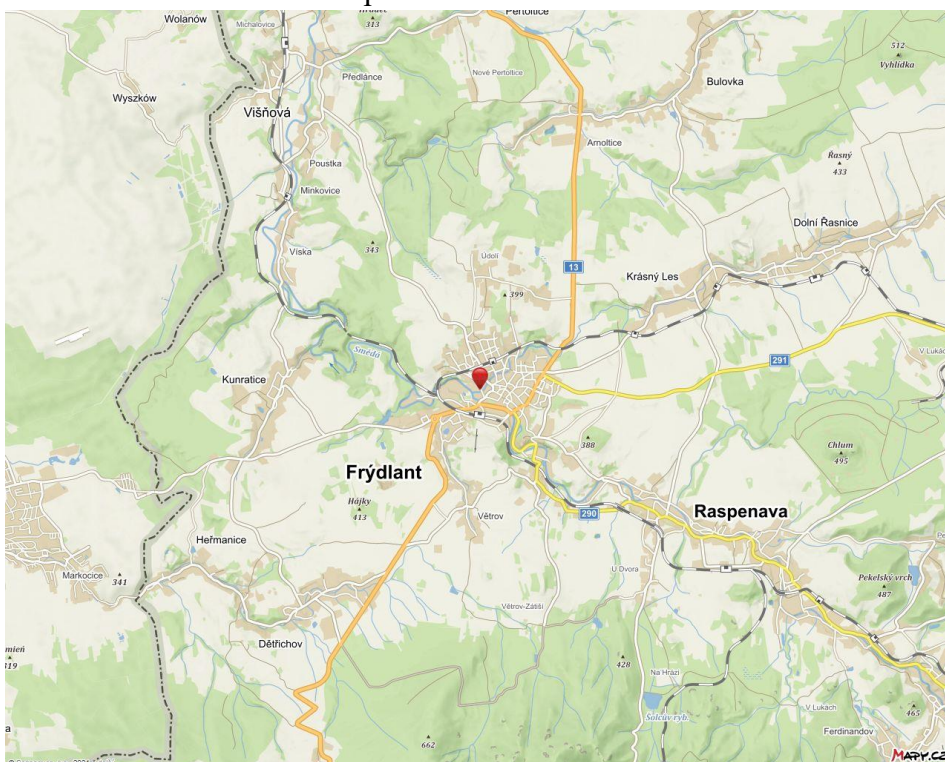


ÚP - plochy smíšené výrobní

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2201/1 v k.ú. č. 635090



Pozemek p.č. 2201/1 v k.ú. č. 635090





















