

Znalecký posudek

číslo 2440-027/2012

(aktualizace ZP č. 2284-010/2009 a 2348-041/2011)

aktualizace znaleckého posudku vypracovaného ve věci ocenění nemovitosti provozní budovy s příslušenstvím číslo popisné 238 situované v obci Moravské Málkovice, katastrální území Moravské Málkovice, kraj Jihomoravský, s pozemky vedenými v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 589 jako parcela číslo st. 213/1, st. 281 a parc. číslo 240/6



Objednatel posudku:

Mgr. Marek Indra
insolvenční správce

Advokátní kancelář Indra & Šebesta
Čechyňská 16
602 00 Brno

Účel posudku:

Ocenění nemovitosti za účelem stanovení obvyklé ceny pro účely dražby dobrovolné dle zákona č. 226/2000 Sb.

Podle stavu ke dni 23.5.2012 vypracoval:

Ing. Vladimír Šindelář

683 23 Švábenice 343
tel.: 517325829; 604100606
e-mail: sindelar.vladimir@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ve Švábenicích 23.5.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění je nemovitost provozní budovy s příslušenstvím číslo popisné 238 situované v obci Moravské Málkovice, katastrální území Moravské Málkovice, kraj Jihomoravský, s pozemky vedenými v katastru nemovitostí (dále jen KN) na listu vlastnictví (dále jen LV) číslo 589 jako parcela číslo st. 213/1, st. 281, 63/7 a 240/6.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Provozní budova číslo popisné 238 v Moravské Málkovice, katastrální území Moravské Málkovice, s pozemky parcela číslo st. 213/1, st. 281 a 240/6.
Moravské Málkovice 238
682 01 Moravské Málkovice

Region: Jihomoravský

Okres: Vyškov

Katastrální území: Moravské Málkovice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 23.5.2012.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

- 3 Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, pro katastrální území Moravské Málkovice - LV číslo 589, ze dne 29.4.2011
- 3 Reprografická kopie katastrální mapy - část katastrálního území Moravské Málkovice, mapový list VII-18-16 ze dne 1.12.2008, číslo zak, PÚ 5272/2008
- 3 Mapa regionu se zaměřením na obec Moravské Málkovice, katastrální území Moravské Málkovice
- 3 Fotodokumentace části obce Moravské Málkovice a provozní budovy s příslušenstvím číslo popisné 238, katastrální území Moravské Málkovice
- 3 Usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 11.5.2010, č.j. KSBR 38 INS 963/2010-A-17
- 3 Česká geologická služba - mapa radonového indexu ve smyslu vyhlášky číslo 184/1997 SUJB a číslo 307/2002 SUJB
- 3 Registr UIR-ADR, Kooperativa pojišťovna, a.s.
- 3 Vyhláška Ministerstva financí ČR číslo 3/2008 Sb. ze dne 3.1.2008, o provedení některých ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky číslo 364/2010 Sb. (oceňovací vyhláška)
- 3 Publikace „Teorie oceňování nemovitostí VIII“ (Prof. Ing. Albert Bradáč DrSc.)
- 3 Informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti a skutečné výměry zjištěné na místě samém dne 23.5.2012

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Na základě doložené dokumentace bylo vlastnické právo pro LV číslo 589 vloženo:

- 3 SJM pan Josef Doležel a Vladimíra Doleželová, Moravské Málkovice 47, 682 01 Vyškov

6. Dokumentace a skutečnost:

Vlastníkem nemovitosti nebyla předložena projektová dokumentace na žádnou stavbu. Předložena úplná dokumentace k oceňovaným pozemkům. Ocenění je provedeno na základě šetření, měření a vyhodnocení na místě samém dne 23.5.2012.



7. Celkový popis nemovitosti:

Předmětem ocenění je pozemek p.č. st. 213/1 a st. 281, který je zastavěný původní stavbou objektu vedeném v KN jako objekt administrativní a technického vybavení. Jeho řešení obsahuje provozní a administrativní prostory.

Jako celek má stavba charakter provozní budovy.

Moravské Málkovice jsou obec s 595 obyvateli a technickou vybaveností zahrnující plynovod, vodovod, elektrorozvodnou síť a telefon. Obec má vlastní Obecní úřad a základní občanskou vybavenost. Dopravní poměry jsou dobré; dostupnost autobusové dopravy, dále JV od okraje obce je nájezd na rychlostní komunikaci D1 (do 5 km). Obec je přístupna po silnici III. tř. (Ivanovice na Hané, Medlovice, Moravské Málkovice, Orlovice). Vzdálenost od správního centra ve Vyškově 13,0 km (po dálnici); vzdálenost od statutárního města Brna 43,0 km. Předmětná nemovitost je situovaná v okrajové JV části obce. Přístup do objektu je ze zpevněné hlavní komunikace procházející obcí. Nemovitost je podle registru UIR-ADR Kooperativa pojišťovna, a.s. situována mimo záplavové území - kód záplav 1. Stavba rodinného domu v obci Moravské Málkovice, k.ú. dtto, na pozemku p.č. 300 je podle ČGS a mapy radonového indexu je hodnocena - radonový index v kategorii rizika střední.

Jedná se o volně stojící zděný objekt situovaný v bývalém areálu ZD. Stavba je po rekonstrukci a slouží jako provozní objekt pro elektro-provozovnu s kancelářskými prostory a sklady. Příslušenství tvoří čerpací stanice s jedním výdejním stojanem a dvěma podzemními zásobníky PH. Hlavní stavba je provedena do půdorysu L a má dispozičně řešeno přizemí se vstupem, zádveřím, chodbou, dílnou, archivem, sklady, kancelářskými (admin.) prostory a sociálním zařízením. Čerpací stanice je přízemní zděný objekt po levé straně manipulační plochy u objektu provozní budovy (parcela číslo 281). Jedná se o obdélníkový objekt s pultovou střechou; dispozice - sklad, provozní místnost, a přístřeší výdeje. Kolem objektů je zpevněná betonová plocha, k objektu přísluší přípojky na IS.

8. Obsah odhadu:

1) Hlavní stavby

- 1a) Provozní budova
- 1b) Čerpací stanice

2) Venkovní úpravy

- 2a) Zpevněné plochy
- 2b) Nádrže PH

3) Pozemky

- 3a) Pozemky (LV 589)

9. Popis objektů a pozemků:

1) Hlavní stavby

1a) Provozní budova

Jedná se o volně stojící zděný objekt provozní budovy pro služby situovaný na pozemku parc. č. st. 213/1. Vjezd do areálu je proveden po obslužné komunikaci a zpevněné ploše ze silnice III.tř. (Medlovice, Moravské Málkovice, Orlovice) v JV okraji obce. Budova je využívána jako provozní objekt pro elektro-provozovnu s kancelářemi, sklady a příslušenstvím (sanitární zařízení, aj.). Stavba je provedena do půdorysu „L“; dispozice - zádveří chodba, dílna, sklad, kanceláře, sociální zařízení, denní místnost, zázemí, podstřeší se skladovým prostorem. Stavebně technický stav objektu je velmi dobrý, nachází se po rekonstrukci převážně prvků PSV. Stavba je zděná se základovými pasy s hydroizolací, strop je rovný s podhledem (dřevěný trámový), střecha sedlová, krytina pálená taška, okna plastová, dveře plastové a dřevěné, podlahy keramické a povlaky, vytápění plynové (ÚT, TOV), provedení ost. vybavení standardní. Stavba je napojena na IS (vodovod, plynovod, elektrorozvodná síť, telefon). Stavba je rekonstruovaným původním objektem ve stáří cca 45 roků.

1b) Čerpací stanice

Jedná se o volně stojící přízemní objekt situovaný po levé straně manipulační plochy proti stavbě provozní budovy. Stavba je provedena na pozemku parc. č. st. 281 jako provozní objekt pro skladování a čerpání PHM. Jedná se o výdejový objekt s pultovou střechou. Dispozice - sklad, provozní místnost a přístřeší výdeje. Stavebně technický stav objektu je velmi dobrý, nachází se po rekonstrukci převážně prvků PSV. Stavba je zděná se základovými pasy, strop je rovný s podhledem (dřevěný trámový), střecha pultová, krytina plechová, okna s dvojskly, dveře nové kovové, podlaha dlažba, vybavení pouze rozvod elektřiny, provedení standardní. Stavba je napojena na elektrorozvodnou síť. Stavba je udržovaným a částečně rekonstruovaným původním objektem ve stáří cca 40 roků. Výše opotřebení vychází z původního stáří stavby a je hodnocena odborným odhadem a s využitím analytické metody.



2) Venkovní úpravy**2a) Zpevněné plochy****2b) Nádrže PH****3) Pozemky****3a) Pozemky (LV 589)**

Předmětem ocenění jsou pozemky v okrajové JV části intravilánu obce vedené v KN na LV číslo 589 jako zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 213/1 a st. 281, dále přilehlá ostatní a manipulační plocha parcela číslo 240/6. Pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek. Pozemek parc. č. st. 213/1 je zastavěn objektem provozní budovy, pozemek parc. č. st. 281 je zastavěn objektem čerpací stanice. Možnost napojení na IS v obci (vodovod, plynovod, elektrorozvodná síť NN, telefon). Obecná cena je stanovena pomocí metody třídy polohy staveb a odpovídá průměrné ceně komerčních pozemků obchodovaných v obdobných místech regionu.

B. Posudek**Výměry, hodnocení a ocenění objektů:****Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)****1) Hlavní stavby****1a) Provozní budova - § 3****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Budova: F. budovy pro služby
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód CZ - CC: 123

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Vrchní stavba a):	22,50*9,00	=	202,50 m ²
Vrchní stavba b):	7,90*2,50	=	19,75 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
Vrchní stavba a):	202,50 m ²	3,60 m	729,00 m ³
Vrchní stavba b):	19,75 m ²	3,30 m	65,18 m ³
Součet	222,25 m ²		794,18 m ³

Průměrná výška podlaží:	PVP = 794,18 / 222,25 = 3,57 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP = 222,25 / 2 = 111,13 m ²

Obestavěný prostor:

Vrchní stavba a):	(22,50*9,00)*(3,60)	=	729,00 m ³
Vrchní stavba b):	(7,90*2,50)*(3,30)	=	65,18 m ³
Zastřešení:	(22,50*9,00*4,60)+(7,90*2,50*1,80/2)	=	949,27 m ³

Obestavěný prostor – celkem:	=	1 743,45 m³
-------------------------------------	----------	-------------------------------

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	trámové polospalné	S	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	pálená taška	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové stříkané	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	železné konstrukce s povrchem z měkkého dřeva	S	100,00
11. Dveře:	hladké plně dveře	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00



13. Okna:	plastová	S	100,00
14. Povrchy podlah:	běžná keramická dlažba	S	100,00
15. Vytápění:	plynové	S	100,00
16. Elektroinstalace:	třířázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	plastové trubky	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	plastové potrubí	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:		X	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100,00
24. Výtahy:	nákladní výtah	S	100,00
25. Ostatní:	běžné digestoře a odvětrání, aj.	S	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	100,00	1,00	17,40
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30
4. Krov, střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
15. Vytápění:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
16. Elektroinstalace:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	100,00	1,00	0,20
21. Ohřev vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
24. Výtahy:	S	1,40	100,00	1,00	1,40
25. Ostatní:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
Součet upravených objemových podílů:					100,00
Hodnota koeficientu vybavení K₄:					1,0000

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy:	S	8,20	100,0	1,00	8,20	8,20	43	153	28,10	2,3042
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	100,0	1,00	17,40	17,40	43	83	51,81	9,0149
3. Stropy:	S	9,30	100,0	1,00	9,30	9,30	43	83	51,81	4,8183
4. Krov, střecha:	S	7,30	100,0	1,00	7,30	7,30	43	63	68,25	4,9822
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,0	1,00	2,10	2,10	43	63	68,25	1,4333
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,0	1,00	0,60	0,60	11	36	30,56	0,1834
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,0	1,00	6,90	6,90	11	46	23,91	1,6498
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,0	1,00	3,30	3,30	43	53	81,13	2,6773
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,0	1,00	1,80	1,80	11	41	26,83	0,4829
10. Schody:	S	2,90	100,0	1,00	2,90	2,90	43	53	81,13	2,3528
11. Dveře:	S	3,10	100,0	1,00	3,10	3,10	11	51	21,57	0,6687
12. Vrata:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
13. Okna:	S	5,20	100,0	1,00	5,20	5,20	11	51	21,57	1,1216
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,0	1,00	3,20	3,20	11	31	35,48	1,1354



15. Vytápění:	S	4,20	100,0	1,00	4,20	4,20	11	31	35,48	1,4902
16. Elektroinstalace:	S	5,70	100,0	1,00	5,70	5,70	11	36	30,56	1,7419
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,0	1,00	0,30	0,30	11	36	30,56	0,0917
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,0	1,00	3,20	3,20	11	36	30,56	0,9779
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,0	1,00	3,10	3,10	11	36	30,56	0,9474
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	100,0	1,00	0,20	0,20	11	31	35,48	0,0710
21. Ohřev vody:	S	1,70	100,0	1,00	1,70	1,70	11	31	35,48	0,6032
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
23. Vnitřní hyg. vybavení:	S	3,00	100,0	1,00	3,00	3,00	11	31	35,48	1,0644
24. Výtahy:	S	1,40	100,0	1,00	1,40	1,40	11	31	35,48	0,4967
25. Ostatní:	S	5,90	100,0	1,00	5,90	5,90	11	26	42,31	2,4963
26. Instalační pref. jádra:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					100,00	Opotřebení:			44,8055	

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 807,00 Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60/PZP) :	*	0,9794
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10/PVP) :	*	0,8882
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1520
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,6020

Základní cena upravená

Plná cena:	1 743,45 m ³ * 2 537,44 Kč/m ³	=	4 423 899,77 Kč
Výpočet opotřebení analytickou metodou			
Opotřebení analytickou metodou: 50 %			
Úprava ceny za opotřebení		-	2 211 949,88 Kč

Provozní budova - zjištěná cena**= 2 211 949,89 Kč****1b) Čerpací stanice - § 3****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Budova:	H. budovy pro obchod (společné stravování)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	123

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Vrchní stavba:	9,20*3,20	=	29,44 m ²
----------------	-----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
Vrchní stavba:	29,44 m ²	3,00 m	88,32 m ³
Součet	29,44 m ²		88,32 m ³

Průměrná výška podlaží:	PVP = 88,32 / 29,44 = 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP = 29,44 / 1 = 29,44 m ²

Obestavěný prostor:

Vrchní stavba:	(9,20*3,20)*(3,00)	=	88,32 m ³
Zastřešení:	(9,20*3,20*0,10)	=	2,94 m ³

Obestavěný prostor – celkem:	=	91,26 m³
-------------------------------------	----------	----------------------------

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	trámové polospal.	S	100,00
4. Krov, střecha:	plochá	S	100,00
5. Krytiny střech:	pozinkovaný nebo hliníkový plech	S	100,00



6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové stříkané	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	nejsou provedeny	C	100,00
10. Schody:	nejsou provedeny	C	100,00
11. Dveře:	protipožární	N	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	jednoduchá	P	100,00
14. Povrchy podlah:	betonová dlažba	S	100,00
15. Vytápění:	není provedeno	C	100,00
16. Elektroinstalace:	třířázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	není proveden	C	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	částečné odkanalizování	P	100,00
20. Vnitřní plynovod:	není proveden	C	100,00
21. Ohřev vody:	není proveden	C	100,00
22. Vybavení kuchyní:	není provedeno	C	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	není provedeno	C	100,00
24. Výtahy:	není proveden	C	100,00
25. Ostatní:	není provedeno	C	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	100,00	1,00	15,30
3. Stropy:	S	8,10	100,00	1,00	8,10
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické:	C	3,20	100,00	0,00	0,00
10. Schody:	C	2,70	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	N	3,70	100,00	1,54	5,70
13. Okna:	P	5,80	100,00	0,46	2,67
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	C	4,80	100,00	0,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	C	3,20	100,00	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	P	3,10	100,00	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	2,00	100,00	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,90	100,00	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	4,20	100,00	0,00	0,00
24. Výtahy:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	4,40	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					69,10
Hodnota koeficientu vybavení K₄:					0,6910

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy:	S	6,10	100,0	1,00	6,10	8,83	30	110	27,27	2,4079
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	100,0	1,00	15,30	22,14	30	80	37,50	8,3025
3. Stropy:	S	8,10	100,0	1,00	8,10	11,72	30	80	37,50	4,3950
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,0	1,00	6,20	8,97	30	60	50,00	4,4850
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,0	1,00	2,90	4,20	30	45	66,67	2,8001
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,0	1,00	0,60	0,87	30	45	66,67	0,5800
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,30	100,0	1,00	7,30	10,56	30	40	75,00	7,9200



8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,0	1,00	3,30	4,78	30	40	75,00	3,5850
9. Vnitřní obklady keramické:	C	3,20	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
10. Schody:	C	2,70	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
11. Dveře:	N	3,70	100,0	1,54	5,70	8,25	10	60	16,67	1,3753
12. Vrata:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
13. Okna:	P	5,80	100,0	0,46	2,67	3,86	30	50	60,00	2,3160
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,0	1,00	3,30	4,78	30	40	75,00	3,5850
15. Vytápění:	C	4,80	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100,0	1,00	5,90	8,54	30	40	75,00	6,4050
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,0	1,00	0,30	0,43	30	40	75,00	0,3225
18. Vnitřní vodovod:	C	3,20	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
19. Vnitřní kanalizace:	P	3,10	100,0	0,46	1,43	2,07	30	40	75,00	1,5525
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
21. Ohřev vody:	C	2,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
22. Vybavení kuchyní:	C	1,90	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
23. Vnitřní hyg. vybavení:	C	4,20	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
24. Výtahy:	C	1,30	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
25. Ostatní:	C	4,40	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
26. Instalační pref. jádra:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					69,10	Opotřebení:	50,0318			

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 669,00 Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60/PZP) :	*	1,1442
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10/PVP) :	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6910
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1520
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,6020

Základní cena upravená

Plná cena:	=	2 192,86 Kč/m ³
Výpočet opotřebení analytickou metodou	=	200 120,40 Kč
Opotřebení analytickou metodou: 50 %		
Úprava ceny za opotřebení	-	100 060,20 Kč

Čerpací stanice - zjištěná cena**= 100 060,20 Kč**2) Venkovní úpravy**2a) Zpevněné plochy - § 4****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt:	Komunikace pozemní, silnice
Konstrukční charakteristika:	monolitický betonový
Kód CZ - CC:	211112
Množství:	426,00 m ² plochy komunikace

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 5):	=	1 945,00 Kč/m ²
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,2740
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,6050
Základní cena upravená	=	2 274,49 Kč/m ²
Plná cena:	=	968 932,74 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 45 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 60 = 75 %	-	726 699,56 Kč

Zpevněné plochy - zjištěná cena**= 243 233,18 Kč**

2b) Nádrže PH - § 4**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
 Objekt: Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod
 Konstrukční charakteristika: kovová
 Kód CZ - CC: 221232
 Množství: $(2 \times 6) \times 2 = 24,00 \text{ m}^3$

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 5):	=	7 554,00 Kč/m ³
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,3550
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,6050
Základní cena upravená	=	9 148,34 Kč/m ³
Plná cena: $24,00 \text{ m}^3 \times 9 148,34 \text{ Kč/m}^3$	=	219 560,16 Kč
Výpočet opotřebení odborným odhadem		
Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 58,000 %	-	128 076,03 Kč

Nádrže PH - zjištěná cena**= 91 484,13 Kč****Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení****1) Hlavní stavby**

1a) Provozní budova	=	2 211 950,00 Kč
1b) Čerpací stanice	=	100 060,00 Kč

2) Venkovní úpravy

2a) Zpevněné plochy	=	242 230,00 Kč
2b) Nádrže PH	=	91 480,00 Kč

Cena objektů činí celkem**2 645 720,00 Kč**

Věcná hodnota dle cenového předpisu 387/2011 Sb.25. Hlavní stavby**1a) Provozní budova - § 3****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Budova: F. budovy pro služby
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód CZ – CC: 123

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Vrchní stavba a):	22,50*9,00	=	202,50 m ²
Vrchní stavba b):	7,90*2,50	=	19,75 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
Vrchní stavba a):	202,50 m ²	3,60 m	729,00 m ³
Vrchní stavba b):	19,75 m ²	3,30 m	65,18 m ³
Součet	222,25 m ²		794,18 m ³

Průměrná výška podlaží:	PVP = 794,18 / 222,25 = 3,57 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP = 222,25 / 2 = 111,13 m ²

Obestavěný prostor:

Vrchní stavba a):	(22,50*9,00)*(3,60)	=	729,00 m ³
Vrchní stavba b):	(7,90*2,50)*(3,30)	=	65,18 m ³
Zastřešení:	(22,50*9,00*4,60)+(7,90*2,50*1,80/2)	=	949,27 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = **1 743,45 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	trámové polospalné	S	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	pálená taška	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové stříkané	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	železné konstrukce s povrchem z měkkého dřeva	S	100,00
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	plastová	S	100,00
14. Povrchy podlah:	běžná keramická dlažba	S	100,00
15. Vytápění:	plynové	S	100,00
16. Elektroinstalace:	třířázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	plastové trubky	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	plastové potrubí	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:		X	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100,00
24. Výtahy:	nákladní výtah	S	100,00
25. Ostatní:	běžné digestoře a odvětrání, aj.	S	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00



Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	100,00	1,00	17,40
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30
4. Krov, střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
15. Vytápění:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
16. Elektroinstalace:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	100,00	1,00	0,20
21. Ohřev vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
24. Výtahy:	S	1,40	100,00	1,00	1,40
25. Ostatní:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
Součet upravených objemových podílů:					100,00
Hodnota koeficientu vybavení K₄:					1,0000

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 807,00 Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60/PZP) :	*	0,9794
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10/PVP) :	*	0,8882
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 – dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1520

Základní cena upravená

Plná cena:	=	4 194,11 Kč/m ³
1 743,45 m ³ * 4 213,60 Kč/m ³	=	7 312 221,08 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Stáří objektu: 48 roků		
Opotřebení: 50,000 %	-	3 656 1100,54 Kč

Provozní budova – zjištěná cena**= 3 656 110,54 Kč****1b) Čerpací stanice - § 3****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Budova:	H. budovy pro obchod (společné stravování)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ – CC:	123

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Vrchní stavba:	9,20*3,20	=	29,44 m ²
Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
Vrchní stavba:	29,44 m ²	3,00 m	88,32 m ³
Součet	29,44 m ²		88,32 m ³
Průměrná výška podlaží: PVP = 88,32 / 29,44 = 3,00 m			
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 29,44 / 1 = 29,44 m ²			



Obestavěný prostor:

Vrchní stavba:	$(9,20 \times 3,20) \times (3,00)$	=	88,32 m ³
Zastřešení:	$(9,20 \times 3,20 \times 0,10)$	=	2,94 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	91,26 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	trámové polospalné	S	100,00
4. Krov, střecha:	plochá	S	100,00
5. Krytiny střech:	pozinkovaný nebo hliníkový plech	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové stříkané	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	nejsou provedeny	C	100,00
10. Schody:	nejsou provedeny	C	100,00
11. Dveře:	protipožární	N	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	jednoduchá	P	100,00
14. Povrchy podlah:	betonová dlažba	S	100,00
15. Vytápění:	není provedeno	C	100,00
16. Elektroinstalace:	třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	není proveden	C	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	částečné odkanalizování	P	100,00
20. Vnitřní plynovod:	není proveden	C	100,00
21. Ohřev vody:	není proveden	C	100,00
22. Vybavení kuchyní:	není provedeno	C	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	není provedeno	C	100,00
24. Výtahy:	není proveden	C	100,00
25. Ostatní:	není provedeno	C	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	100,00	1,00	15,30
3. Stropy:	S	8,10	100,00	1,00	8,10
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické:	C	3,20	100,00	0,00	0,00
10. Schody:	C	2,70	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	N	3,70	100,00	1,54	5,70
13. Okna:	P	5,80	100,00	0,46	2,67
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	C	4,80	100,00	0,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	C	3,20	100,00	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	P	3,10	100,00	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	2,00	100,00	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,90	100,00	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	4,20	100,00	0,00	0,00
24. Výtahy:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	4,40	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					69,10
Hodnota koeficientu vybavení K₄:					0,6910



Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 669,00 Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	1,1442
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6910
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1520

Základní cena upravená

Plná cena:	91,26 m ³ * 3 624,56 Kč/m ³	=	3 624,56 Kč/m ³
Určení opotřebení odborným odhadem		=	330 777,35 Kč
Stáří objektu: 35 roků			
Opotřebení: 50,00 %		-	165 388,67 Kč

Čerpací stanice - zjištěná cena**= 165 388,67 Kč**2) Venkovní úpravy**2a) Zpevněné plochy - § 4****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt:	Komunikace pozemní, silnice
Konstrukční charakteristika:	monolitický betonový
Kód CZ - CC:	211112
Množství:	426,00 m ² plochy komunikace

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 5):	=	1 945,00 Kč/m ²
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,2740
Základní cena upravená	=	3 759,49 Kč/m ²
Plná cena:	=	426,00 m ² * 3 759,49 Kč/m ²
Výpočet opotřebení lineární metodou		1 601 542,74 Kč
Stáří (S): 45 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 60 = 75 %	-	1 201 157,06 Kč

Zpevněné plochy - zjištěná cena**= 400 385,68 Kč****2b) Nádrže PH - § 4****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ stavby:	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt:	Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod
Konstrukční charakteristika:	kovová
Kód CZ - CC:	221232
Množství: (2*6)*2 =	24,00 m ³

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 5):	=	7 554,- Kč/m ³
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,3390
Základní cena upravená	=	15 018,49 Kč/m ³



Plná cena:	$24,00 \text{ m}^3 * 15\,018,49 \text{ Kč/m}^3$	=	360 443,76 Kč
Výpočet opotřebení odborným odhadem			
Stáří (S): 30 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků			
Opotřebení: 58,000 %		-	210 257,66 Kč
Nádrže PH - zjištěná cena		=	150 186,10 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení**a) Hlavní stavby**

a ₁) Provozní budova	=	3 656 110,00 Kč
a ₂) Čerpací stanice	=	165 390,00 Kč

b) Venkovní úpravy

b ₁) Zpevněné plochy	=	400 390,00 Kč
b ₂) Nádrže PH	=	150 190,00 Kč

<u>Cena objektů činí celkem</u>	<u>4 372 080,00 Kč</u>
--	-------------------------------



Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)**1) Pozemky****1a) Pozemky (LV 589) - § 27 - § 32****Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2:**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Zastavěná plocha	213/1	247,00	35,00	8 645,-
Zastavěná plocha	281	208,00	35,00	7 280,-
Součet				15 925,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			45 %	
1.3. pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností			45 %	
Úprava ceny celkem			110 %	+ 17 517,50
Mezisoučet				33 442,50
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			3 %	+ 1 003,28
Mezisoučet				34 445,78
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,6050
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1520
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				44 847,03

Pozemky zahrad a ostatních ploch oceněné dle § 28 odst. 5.Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Ostatní plocha	240/6	1 936,00	35,00	67 760,-
Součet				67 760,-
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			45 %	
1.3. pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností			45 %	
Úprava ceny celkem			110 %	+ 74 536,00
Mezisoučet				142 296,00
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			3 %	+ 4 268,88
Mezisoučet				146 564,88
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,6050
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1520
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 5 - celkem				76 328,64

Pozemky (LV 589) - zjištěná cena = 121 175,67 Kč**Rekapitulace ocenění pozemků****1a) Pozemky (LV 589) = 121 180,00 Kč****Cena pozemků činí celkem 121 180,00 Kč**

Metoda tříd polohy1) Pozemky**1a) Pozemky (LV 589)****Pozemky oceněné metodou tříd polohy.**

Název: Zastavěná plocha	parcelní číslo: 213/1	výměra:	247 m ²
Název: Zastavěná plocha	parcelní číslo: 281	výměra:	208 m ²
Název: Ostatní plocha	parcelní číslo: 240/6	výměra:	1936 m ²

Výměra pozemků celkem = **2391 m²**

Výpočet věcné ceny pozemků metodou tříd polohy:**Reprodukční cena stavby:** 8 193 570,21 Kč**Zastavěná plocha hlavním objektem:** 455 m²**Pozemek pro stavbu provozní v ostatních obcích****Tabulka tříd polohy:**

Název znaku	Třída polohy
Všeobecná situace:	Třída 2
Intenzita využití pozemku:	Třída 2
Dopravní relace k velkoměstu:	Třída 2
Obytný sektor:	Třída 2
Řemesla, průmysl, administrativa, obchod:	Třída 3

Průměrná třída polohy: 2,20**Povyšující faktory:** 0,00**Redukující faktory:** 0,00**Výsledná třída polohy:** 2,20**Podíl ceny stavebního pozemku:** 3,54 %**Výpočet ceny:****Základní cena pozemku:** $(8\,193\,570,21 \text{ Kč} \cdot 3,54\%) / (100,0 - 3,54\%) = 300\,697,06 \text{ Kč}$ **Jednotková cena stavebního pozemku:** $300\,697,06 \text{ Kč} / (3 \cdot 455 \text{ m}^2) = 220,29 \text{ Kč/m}^2$ **Cena stavební části pozemku:** $220,29 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1365 \text{ m}^2 = 300\,697,06 \text{ Kč}$ **Jednotková cena ostatních pozemků:** $220,29 \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,25 = 55,07 \text{ Kč/m}^2$ **Cena ostatních pozemků:** $55,07 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1\,026,00 \text{ m}^2 = 56\,501,82 \text{ Kč}$ **Průměrná jednotková cena pozemku:** 149,39 Kč/m²**Výsledná cena pozemku:** 357 198,88 Kč**Pozemky (LV 589) - výsledná cena** = **357 200,00 Kč**

Výnosová hodnota**Popis:**

Předmětem ocenění výnosovou metodou jsou provozní prostory oceňovaných staveb (provozní budova a čerpací stanice); Celkem podlahová plocha (UP) má 427 m². Je předpokládán pronájem na dobu neurčitou s nájmem přiměřeným v místě.

Výměry pronajímaných prostor:

Kancelářská plocha:	=	84,00 m ²
Skladovací plocha:	=	247,00 m ²
Prodejní plocha:	=	66,00 m ²
Ostatní plochy:	=	427,00 m ²

Podlahová plocha nebytových prostor celkem: 824,00 m²

Podlahová plocha všech prostor celkem: 824,00 m²

Propočet výnosů z pronajímaných prostor:

Kancelářská plocha:					
Kanceláře	84,00 m ²	*	850,- Kč/m ²	=	71 400,- Kč
Výnos z kancelářské plochy celkem				=	71 400,- Kč
Skladovací plochy:					
Sklady 1.NP	61,00 m ²	*	450,- Kč/m ²	=	27 450,- Kč
Sklady 2.NP	186,00 m ²	*	300,- Kč/m ²	=	55 800,- Kč
Výnosy ze skladovacích ploch celkem				=	83 250,- Kč
Provozní plocha:					
Prodejní plocha	66,00 m ²	*	550,- Kč/m ²	=	36 300,- Kč
Výnos z provozní plochy celkem				=	36 300,- Kč
Ostatní plochy:					
Volné plochy	426,00 m ²	*	55,- Kč/m ²	=	23 430,- Kč
Výdejna PHM	1,00 m ²	*	300 000,- Kč/m ²	=	300 000,- Kč
Výnosy z ostatních ploch celkem				=	323 430,- Kč

Výnosy celkem: 514 380,- Kč

Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti:

Náklady na provoz:	=	5 000,- Kč
Náklady na provoz činí 0,06 % z reprodukční ceny stavby.		
Náklady na údržbu:	=	10 000,- Kč
Náklady na údržbu činí 0,12 % z reprodukční ceny stavby.		
Náklady na pojištění:	=	4 600,- Kč
Náklady na pojištění činí 0,06 % z reprodukční ceny stavby.		
Výpočet amortizace:		
(4 534 081,68 Kč * 0,1000) / (1,1000 ⁴⁰ - 1)	=	10 244,- Kč
Daň z nemovitosti:	=	2 000,- Kč
Ostatní náklady:	=	4 000,- Kč

Náklady celkem: 35 844,- Kč

Výpočet čistého ročního výnosu z nemovitosti:

Zisk: 514 380,- Kč - 35 844,- Kč = 478 536,- Kč

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená tzv. věčnou rentou:

Úroková míra: 9,20 %

Výnosová hodnota: (465 797,- / 0,0920) = 4 063 010,87 Kč

Výnosová hodnota = **5 063 000,00 Kč**



C. Rekapitulace

Při stanovení celkové obecné ceny nemovitosti se v principu jedná o vyhodnocení cen srovnatelných nemovitostí svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly nabízené a realizované v nedávném období na trhu realit. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu s nemovitostmi a vyhodnocení všech dostupných údajů z odborného i denního tisku, nabídek realitních kanceláří, sledování aukcí a dražeb a odbornými konzultacemi. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že by uskutečněné a vyhodnocené prodeje měly být starší než jeden rok. Po uplynutí této doby se předpokládá, že údaje již ztratily svoji vypovídací schopnost.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. provozní budova bez bytových prostor, s přihlédnutím k velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu stavebně technickému stavu, vybavení a způsobu využití je předmětná nemovitost **dobře obchodovatelná**.

Na základě vyhodnocení prodejních cen nemovitostí, jejich porovnání a využití Neageliho metody váženého průměru věcné hodnoty objektu ve smyslu cenového předpisu a výnosové hodnoty je stanovena obecná cena nemovitostí provedených na pozemcích p.č. 213/1 a 281 v k.ú. Moravské Málkovice (provozní budova, čerpací stanice, příslušenství) s pozemky parcela číslo 213/1, 281 a 240/6 v celkové zaokrouhlené výši 4 896 000,- Kč.

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů:	2 645 730,00 Kč
Administrativní cena pozemků:	121 180,00 Kč
Administrativní cena celkem:	3 766 910,00 Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota objektů:	4 372 070,00 Kč
Věcná hodnota pozemků:	357 200,00 Kč
Stanovená věcná hodnota celkem:	4 729 270,00 Kč

Výnosová hodnota:	5 063 000,00 Kč
--------------------------	------------------------

Stanovená váha dle Naegeliho: 1,00

Hodnota váženého průměru dle Naegeliho:	4 896 140,00 Kč
--	------------------------



Obvyklá cena:**1. Stavby**

§ Provozní budova	=	3 830 000,- Kč
§ Čerpací stanice	=	165 000,- Kč
§ Zpevněná plocha	=	400 000,- Kč
§ Nádrže PH	=	150 000,- Kč
Celkem stavby	=	4 545 000,- Kč

5. Pozemky

§ Parc. č. st. 213/1	=	40 000,- Kč
§ Parc. č. st. 281	=	31 000,- Kč
§ Parc. č. 240/6	=	280 000,- Kč
Celkem pozemky	=	351 000,- Kč

Úhrnem obvyklá cena = **4 896 000,- Kč**

Obvyklá cena: 4 896 000,- Kč

Slovy: Čtyřmiliónyosmsetdevadesátšesttisíc Korun českých

Zjištěná (administrativní) cena je v souladu s ustanovením zákona číslo 151/1997 Sb. a vyhlášky MF ČR číslo 3/2008 Sb. a číslo 387/2011 Sb. Obvyklá cena byla porovnána s cenami již obchodovaných obdobných nemovitostí v obci a obdobných lokalitách a je stanovena ke dni ocenění tj. 23.5.2012. Nabývací titul viz. LV číslo 589. Na oceňovaných pozemcích a stavbách nevážnou ke dni ocenění žádná věcná břemena.

Ve Švábenicích, 23.5.2012

Ing. Vladimír Šindelář

683 23 Švábenice 343

tel.: 517325829; 604100606

e-mail: sindelar.vladimir@seznam.cz



D. Znalecká doložka

- 3 Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 18.3.1981, pod č.j. 1423/1981 pro obor EKONOMIKA, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
- 3 Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2440-027/2012 znaleckého deníku.
- 3 Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 027/2012.

E. Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
Přílohy ke znaleckému posudku č. 2440-027/2012 vypracovaném ve věci ocenění komerční nemovitosti – provozovny č.p. 238 v Moravských Málkovicích	13

