

# **Znalecký posudek**

**č. 3746-12/2017**

**Objednatel posudku:**

PROKONZULTA, a.s.  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

**Účel posudku:**

Stanovení obvyklé ceny komerčního objektu  
v ulici Dobešovská v Černovicích u Tábora  
s pozemky za účelem zpeněžení nemovitých  
věcí.

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 2. 1. 2017 znalecký posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2

[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Email: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 22 stran textu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 17. 1. 2017

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny budovy č. p. 3 stojící na pozemku parc. č. st. 197/1 a pozemku parc. č. 125/1 v ulici Dobešovská, obec Černovice, kat. území Černovice u Tábora, okres Pelhřimov za účelem zpeněžení nemovitých věcí.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Komerční areál v obci Černovice, okres Pelhřimov

Adresa předmětu ocenění: Dobešovská 3  
394 94 Černovice

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Pelhřimov

Obec: Černovice

Katastrální území: Černovice u Tábora

Počet obyvatel: 1 735

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **590,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **188,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2. 1. 2017.

### **4. Podklady pro vypracování posudku**

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 14. 7. 2016
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 9. 1. 2017
- snímek katastrální mapy
- částečná stavební dokumentace předložená MěÚ Černovice, stavebním úřadem
- územní plán obce Černovice
- místní šetření ze dne 2. 1. 2017
- pořízená fotodokumentace

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

### **Vlastník nemovitostí:**

DOMITA ALFA s.r.o. v likvidaci, Dobešovská 3, 39494 Černovice

### **Nemovité věci:**

Stavba č. p. 3 stojící na pozemku parc. č. st. 197/1 a pozemku parc. č. 125/1 v ulici Dobešovská, obec Černovice, kat. území Černovice u Tábora, okres Pelhřimov.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Vzhledem ke skutečnosti, že byla poskytnuta pouze částečná stavební dokumentace, nemusí veškeré níže uvedené údaje zcela odpovídat skutečnosti. Především dimenze a délky přípojek inženýrských sítí nebyly zjištěny a proto uvažujeme venkovní úpravy v běžném rozsahu tak, jak tomu u podobných objektů bývá běžné, jelikož nemají na obvyklou cenu významný vliv. Dále nebyla zpřístupněna část objektu, jejíž vybavení uvažujeme podobné jako v ostatních částech.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný areál se nachází na jižním okraji obce Černovice při ulici Dobešovská. Jedná se o areál bývalé škrobárny. Pozemek i stavby ve výhradním vlastnictví. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba. Parkovací možnosti jsou dobré – na pozemku. Z pohledu komerční využitelnosti je poloha staveb výhodná a stavby je možné komerčně využívat. Inženýrské sítě jsou kompletní a jsou přivedeny do objektu. Poptávka po podobných nemovitostech je v lokalitě velmi omezená.

Areál pochází z konce 19. stol., některé stavby jsou původní, jiné jsou dostavěny později. Přesné stáří jednotlivých částí se nepodařilo dohledat. Celkový stavebně technický stav staveb lze hodnotit jako zhoršený až špatný a předpokladem je rozsáhlá rekonstrukce. Za současného stavu jsou stavby obtížně pronajmutelné, čili neuvažujeme výnosovou hodnotu majetku. Stavba je v katastru nemovitostí vedena jako jeden objekt, nicméně ji tvoří dvě oddělené stavby a i ty lze pro větší přehlednost rozdělit na několik částí, tak jak byly v minulosti využívány. Popis jednotlivých částí je uveden přímo ve výpočtu.

Pozemek parc. č. st. 197/1 o výměře 4.513 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nacházejí předmětné stavby. Pozemek je oplocen pletivem kotveným v ocelových sloupcích, téměř v celém areálu jsou zpevněné plochy. Areál je přístupný dvěma branami. Na pozemku se nachází nákladní váha s neznámým technickým stavem a funkcí. Dále se zde nachází starý nevyužívaný komín v havarijním stavu o nulové hodnotě.

Pozemek parc. č. 125/1 o výměře 1.944 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – manipulační plocha. Na pozemku se nachází kruhová zpevněná plocha ze silničních panelů.

Dle územního plánu obce se pozemky nachází v plochách výrobních nerušících okolí, obchodu a služeb.

Objekt není zatížen věcnými břemeny, nájemní smlouvy nebyly předloženy, není v současnosti využíván.

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 2. 1. 2017 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### **I. Ocenění dle cenového předpisu**

1. Stavba I - výroba
  - 1.1. Výrobní část - sociální zařízení
  - 1.2. Výrobní část - provoz
  - 1.3. Výrobní část - byty
2. Stavba II - bramborárna
3. Pozemky

### **II. Ocenění srovnávací metodou**

Komerční areál v obci Černovice, okres Pelhřimov

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **I) ocenění dle cenového předpisu**

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

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,718}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,03
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00

5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,396}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,284}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,376}$$

## **1. Stavba I - výroba**

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Stavba s víceúčelovým užitím dle § 28

### **Ocenění jednotlivých částí**

#### **1.1. Výrobní část - sociální zařízení**

Část stavby se sociálním zařízením se nachází při pohledu z ulice Dobešovská zcela vlevo. Stavba je stavebně spjata s provozní částí, má samostatný vstup. Jde o dvoupodlažní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou. V prvním nadzemním podlaží se nacházejí šatny, sociální zařízení (sprchy, WC) a jídelna. V 2. NP je otevřený prostor bez zjevného využití.

Stavebně-technický stav je zhoršený, předpoklad částečné rekonstrukce. Opatření 75%.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

### **Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	(20,90 + 14,85) / 2 * 12,55	=	224,33
2. NP	(20,90 + 14,85) / 2 * 12,55	=	224,33

### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	224,33 m <sup>2</sup>	3,30 m	740,29
2. NP	224,33 m <sup>2</sup>	3,20 m	717,86
<b>Součet</b>	<b>448,66 m<sup>2</sup></b>		<b>1 458,15</b>

**Průměrná výška všech podlaží v objektu:** PVP =  $1\,458,15 / 448,66 = 3,25 \text{ m}$   
**Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:** PZP =  $448,66 / 2 = 224,33 \text{ m}^2$

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	$((20,90 + 14,85) / 2 * 12,55) * (3,30)$	=	740,29 m <sup>3</sup>
2. NP	$((20,90 + 14,85) / 2 * 12,55) * (3,20)$	=	717,86 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$((20,90 + 14,85) / 2 * 12,55) * (0,90)$	=	201,90 m <sup>3</sup>
	$((20,90 + 14,85) / 2 * 12,55) * (1,25 / 2)$	=	140,21 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	740,29 m <sup>3</sup>
2. NP	NP	717,86 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	201,90 m <sup>3</sup>
	Z	140,21 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>1 800,26 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	lokální plynovými kamny	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ano	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	lokální ohřev vody	S	100

22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,50
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9350</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9494
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9462
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9350
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1320
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 684,66</b>
<b>Plná cena:</b> 1 800,26 m <sup>3</sup> * 4 684,66 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>8 433 606,01 Kč</b>



## Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: roků

Opotřebení: 75,000 %

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	6 325 204,51 Kč
=	<b>2 108 401,50 Kč</b>
*	0,376
=	<b>792 758,96 Kč</b>

Výrobní část - sociální zařízení - zjištěná cena

= **792 758,96 Kč**

### 1.2. Výrobní část - provoz

Část stavby - provoz - se nachází při pohledu z ulice Dobešovská uprostřed. Stavba je stavebně spjata se sociálním zařízením i s byty. Má samostatný vstup. V první části jde o třípodlažní objekt sloužící k výrobě, na který navazuje jednopodlažní část tvořící jeden otevřený prostor bez zjevného využití. Střecha je vždy sedlová. Ve dvorní části je k objektu připojena stavba kotelny a sušky s pultovou střechou, která je se stavbou rovněž stavebně spjata a uvažujeme ji jako celek.

Stavebně-technický stav je zhoršený, předpoklad rozsáhlejší rekonstrukce. Opotřebení 85%.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	17,40 * 10,90	=	189,66
	28,15 * 9,70	=	273,06
	9,00 * 9,00	=	81,00
	10,00 * 9,00 + 4,90 * 2,10	=	100,29
	9,40 * 7,70	=	72,38
	(19,30 + 14,70) / 2 * 14,00	=	238,00
2. NP	17,40 * 10,90	=	189,66
3. NP	17,40 * 10,90	=	189,66

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1. NP	189,66	3,60	4,80	910,37
	273,06	4,80	4,80	1 310,69
	81,00	8,40	4,80	388,80
	100,29	4,80	4,80	481,39
	72,38	6,20	4,80	347,42
	238,00	4,80	4,80	1 142,40
2. NP	189,66	3,40	3,40	644,84
3. NP	189,66	2,80	2,80	531,05
Součet	<b>1 333,71</b>			<b>5 756,96</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $5\,756,96 / 1\,333,71 = 4,32\text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,333,71 / 3 = 444,57\text{ m}^2$

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	$(17,40 * 10,90) * (3,60)$	=	682,78 m <sup>3</sup>
	$(28,15 * 9,70) * (4,80)$	=	1 310,66 m <sup>3</sup>
	$(9,00 * 9,00) * (8,40)$	=	680,40 m <sup>3</sup>
	$(10,00 * 9,00 + 4,90 * 2,10) * (4,80)$	=	481,39 m <sup>3</sup>
	$(9,40 * 7,70) * (6,20)$	=	448,76 m <sup>3</sup>
	$((19,30 + 14,70) / 2 * 14,00) * (4,80)$	=	1 142,40 m <sup>3</sup>
2. NP	$(17,40 * 10,90) * (3,40)$	=	644,84 m <sup>3</sup>
3. NP	$(17,40 * 10,90) * (2,80)$	=	531,05 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(17,40 * 10,90) * (1,25 / 2)$	=	118,54 m <sup>3</sup>
	$(28,15 * 9,70) * (4,70 / 2)$	=	641,68 m <sup>3</sup>
	$(9,00 * 9,00 + 10,00 * 9,00 + 4,90 * 2,10 + 9,40 * 7,70) * (1,50 / 2)$	=	190,25 m <sup>3</sup>
	$((19,30 + 14,70) / 2 * 14,00) * (6,40 / 2)$	=	761,60 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	682,78 m <sup>3</sup>
	NP	1 310,66 m <sup>3</sup>
	NP	680,40 m <sup>3</sup>
	NP	481,39 m <sup>3</sup>
	NP	448,76 m <sup>3</sup>
	NP	1 142,40 m <sup>3</sup>
2. NP	NP	644,84 m <sup>3</sup>
3. NP	NP	531,05 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	118,54 m <sup>3</sup>
	Z	641,68 m <sup>3</sup>
	Z	190,25 m <sup>3</sup>
	Z	761,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>7 634,35 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný, sedlová	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	kovové	P	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	50
13. Okna	kovová jednoduchá	P	50
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	centrální	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ano	S	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	P	3,10	100	0,46	1,43
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60
13. Okna	P	5,20	50	0,46	1,20
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	P	2,00	100	0,46	0,92
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00

24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,68
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8268</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9348
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7861
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8268
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1320
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 388,68</b>
<b>Plná cena:</b> 7 634,35 m <sup>3</sup> * 3 388,68 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>25 870 369,16 Kč</b>

### Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: roků		
Opotřebení: 85,000 %	-	21 989 813,79 Kč
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>3 880 555,37 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,376
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 459 088,82 Kč</b>
<b>Výrobní část - provoz - zjištěná cena</b>	=	<b>1 459 088,82 Kč</b>

### 1.3. Výrobní část - byty

Část stavby s byty se nachází při pohledu z ulice Dobešovská zcela vpravo. Stavba je stavebně spjata s provozní částí, má samostatný vstup. Jde o dvoupodlažní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou. V prvním nadzemním podlaží se nacházejí kanceláře. V 2. NP je byt.

Stavebně-technický stav je zhoršený, předpoklad částečné rekonstrukce. Opotřebení 75%.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	13,40 * 9,70	=	129,98
2. NP	13,40 * 9,70	=	129,98

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	129,98 m <sup>2</sup>	2,95 m	383,44
2. NP	129,98 m <sup>2</sup>	2,60 m	337,95
Součet	<b>259,96 m<sup>2</sup></b>		<b>721,39</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $721,39 / 259,96 = 2,78 \text{ m}$   
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $259,96 / 2 = 129,98 \text{ m}^2$

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	$(13,40 * 9,70) * (2,95)$	=	383,44 m <sup>3</sup>
2. NP	$(13,40 * 9,70) * (2,60)$	=	337,95 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(13,40 * 9,70) * (1,20)$	=	155,98 m <sup>3</sup>
	$(13,40 * 9,70) * (4,70 / 2)$	=	305,45 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	383,44 m <sup>3</sup>
2. NP	NP	337,95 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	155,98 m <sup>3</sup>
	Z	305,45 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 182,82 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný, sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	dřevěné	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba	S	100

15. Vytápění	centrální	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ano	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod	ano	S	100
21. Ohřev teplé vody	průtokový ohřívač	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,20
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9420</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9708
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0554
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9420
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0740
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 093,79</b>
<b>Plná cena:</b> 1 182,82 m <sup>3</sup> * 5 093,79 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>6 025 036,69 Kč</b>

## Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: roků

Opotřebení: 75,000 %

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

-	4 518 777,52 Kč
=	<b>1 506 259,17 Kč</b>
*	0,376
=	<b>566 353,45 Kč</b>

**Výrobní část - byty - zjištěná cena**

= **566 353,45 Kč**

## Přehled částí

1.1. Výrobní část - sociální zařízení	792 759,- Kč
1.2. Výrobní část - provoz	1 459 088,80 Kč
1.3. Výrobní část - byty	566 353,40 Kč

**Stavba I - výroba - zjištěná cena**

= **2 818 201,23Kč**

### 2. Stavba II - bramborárna

Stavba bramborárna se nachází ve dvoře. Jde o jednopodlažní nepodsklepený objekt ve tvaru L se sedlovou střechou s přístavbami s pultovou střechou. Stavba sestává ze skladové haly a dále z garáží / dalších skladových prostor.

Stavebně-technický stav je špatný, předpoklad kompletní rekonstrukce. Opotřebení 95%.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

K. skladování a úprava zemědělských produktů

zděná

1271

## Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	52,80 * 9,60	=	506,88
	28,70 * 9,50 + 11,70 * 3,70 + 8,30 * 6,20	=	367,40

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1. NP	506,88	4,90	4,90	2 483,71
	367,40	3,40	4,90	1 800,26
Součet	<b>874,28</b>			<b>4 283,97</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $4\,283,97 / 874,28 = 4,90\text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $874,28 / 1 = 874,28\text{ m}^2$

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	$(52,80 * 9,60) * (4,90)$	=	2 483,71 m <sup>3</sup>
	$(28,70 * 9,50 + 11,70 * 3,70 + 8,30 * 6,20) * (3,40)$	=	1 249,16 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(52,80 * 9,60) * (5,35 / 2)$	=	1 355,90 m <sup>3</sup>
	$(28,70 * 9,50) * (5,60 / 2)$	=	763,42 m <sup>3</sup>
	$(11,70 * 3,70) * (1,10 / 2)$	=	23,81 m <sup>3</sup>
	$(8,30 * 6,20) * (4,20 / 2)$	=	108,07 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	2 483,71 m <sup>3</sup>
	NP	1 249,16 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	1 355,90 m <sup>3</sup>
	Z	763,42 m <sup>3</sup>
	Z	23,81 m <sup>3</sup>
	Z	108,07 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>5 984,07 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100	1,00	12,30
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70



7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
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	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,10	100	1,00	2,10
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,40	100	1,00	4,40
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,80	100	1,00	4,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9275
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8714
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 758,81</b>
<b>Plná cena:</b> 5 984,07 m <sup>3</sup> * 2 758,81 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>16 508 912,16 Kč</b>

### Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: roků	-	15 683 466,55 Kč
Opotřebení: 95,000 %		
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>825 445,61 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,376
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>310 367,55 Kč</b>

**Stavba II - bramborárna - zjištěná cena** = **310 367,55 Kč**

### 3. Pozemky

#### Ocenění

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,950$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,396$**

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,396 = 0,376$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		188,-	0,376		70,69
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 197/1	4 513,00	70,69	319 023,97
Stavební pozemek - celkem			4 513,00		<b>319 023,97</b>

**Jiný pozemek oceněný dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b>						
§ 9 odst. 2	188,-	0,50	0,396	1,000		37,22
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	125/1	1 944,00	37,22		72 355,68
Jiný pozemek - celkem			1 944,00		<b>72 355,68</b>	

**Pozemky - zjištěná cena** = **391 379,65 Kč**

**Rekapitulace ceny dle cenového předpisu**

1. Stavba I - výroba	2 818 201,20 Kč
1.1. Výrobní část - sociální zařízení	792 759,- Kč
1.2. Výrobní část - provoz	1 459 088,80 Kč
1.3. Výrobní část - byty	566 353,40 Kč
	<u>= 2 818 201,23 Kč</u>
2. Stavba II - bramborárna	310 367,50 Kč
3. Pozemky	391 379,60 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **3 519 948,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **3 519 950,- Kč**

## II) ocenění srovnávací metodou

### Komerční areál v obci Černovice, okres Pelhřimov

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

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

Ocenění srovnávací metodou je provedeno na základě srovnání s nabídkami podobných nemovitostí v realitní inzerci. Ke srovnání s uskutečněnými prodeji jsme nemohli přistoupit z těchto důvodů:

- Katastr nemovitostí obsahuje údaje o prodeji podobných nemovitostí. Bohužel údaje jsou často zastaralé. Rovněž u nich není zajištěno, že byly prodány na základě tržních postupů bez subjektivních vlivů, které se mohly promítnout do ceny.
- Oslovené realitní kanceláře disponují údaji o prodeji zdánlivě podobných nemovitostí. Bohužel se však jedná o data z hluboké minulosti, které ztratily svoji vypovídací schopnost, nebo jde o nesrovnatelné nemovitosti.

(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

Komerční areál v obci Černovice, okres Pelhřimov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - využití	K4 - stav	K5 - pozemek	K6 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Černovice, okres Pelhřimov	užitná plocha 2.220 m <sup>2</sup> , patrový objekt + přízemní objekt	výroba, skladování	zhoršený stav, zanedbaná údržba, předpoklad rekonstrukce	4.513 m <sup>2</sup>	sociální vybavení, šatny, jídelna, administrativní zázemí s ubytováním
<b>1</b>	Černovice, okres Pelhřimov	užitná plocha 1.692 m <sup>2</sup> , patrový objekt, přízemní objekty	výroba, skladování	dobrý, běžná údržba	2.682 m <sup>2</sup>	administrativní budova s kanceláři, sociálním zázemím, šatnami a jídelnou
<b>2</b>	Veselá, okres Pelhřimov	užitná plocha 1.440 m <sup>2</sup> , přízemní hala	výroba, skladování	dobrý, běžná údržba	3.896 m <sup>2</sup>	kancelář se soc. zázemím
<b>3</b>	Jindřichův Hradec	užitná plocha 1.300 m <sup>2</sup> , přízemní hala	výroba, skladování	dobrý, běžná údržba	pozemky v pronájmu	kancelář se soc. zázemím

č	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m <sup>2</sup> užité plochy	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - využití	K4 - stav	K5 - pozemek	K-6 další vlastnosti	K-7 úvaha odhadce	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 115	0,85	947,75	1,00	1,03	1,00	1,10	0,85	0,98	1,02	0,96	985
2	1 910	0,80	1528	0,95	1,06	1,00	1,10	0,96	0,95	1,08	1,09	1 400
3	1 154	0,85	980,9	1,10	1,07	1,00	1,10	0,75	0,95	0,99	0,91	1 074
<b>Celkem průměr</b>												1 153
<b>Minimum</b>												985
<b>Maximum</b>												1 400
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>												219
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>												934
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>												1 372
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na využití objektu K4 - Koeficient úpravy na celkový stav K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

### **Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

Na základě výše uvedených údajů, uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti za 1 m<sup>2</sup> užité plochy na

**1.150 Kč**

\* 2.220 m<sup>2</sup>

---

**2.553.000,-- Kč**

**Komerční areál v obci Černovice, okres Pelhřimov**

**2 553 000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu**

Komerční areál v obci Černovice, okres Pelhřimov

**3 519 950,-- Kč**

### **II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody**

Komerční areál v obci Černovice, okres Pelhřimov

**2 553 000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti a účelu posudku se přikláníme spíše ke srovnávací metodě, které přidělujeme váhu 95 % a stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase po zaokrouhlení na

**2 600 000,-Kč**

Slovy: Dvamilionyšestsettisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav  
Mánesova 53, 120 00 Praha 2  
IČ: 284 62 572  
Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 17. 1. 2017

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.


Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 3746-12/2017 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

- I. Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Územní plán
- III. Fotodokumentace
- IV. Srovnávané nemovitosti

### I. Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 197/1</a>
Obec:	<a href="#">Černovice [547760]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Černovice u Tábora [620530]</a>
Číslo LV:	<a href="#">298</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4513
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Černovice [20532]</a> č. p. 3; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 197/1</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 3</a>
Ulice:	<a href="#">Dobešovská</a>
Adresní místa:	<a href="#">Dobešovská č. p. 3</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
DOMITA ALFA s.r.o. v likvidaci, Dobešovská 3, 39494 Černovice	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - DOMITA ALFA s.r.o. v likvidaci
Zahájení exekuce - DOMITA ALFA s.r.o. v likvidaci
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Parcelní číslo:	<a href="#">125/1</a>
Obec:	<a href="#">Černovice (547760)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Černovice u Tábora (620530)</a>
Číslo LV:	<a href="#">298</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1944
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
DOMITA ALFA s.r.o. v likvidaci, Dobešovská 3, 39494 Černovice	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

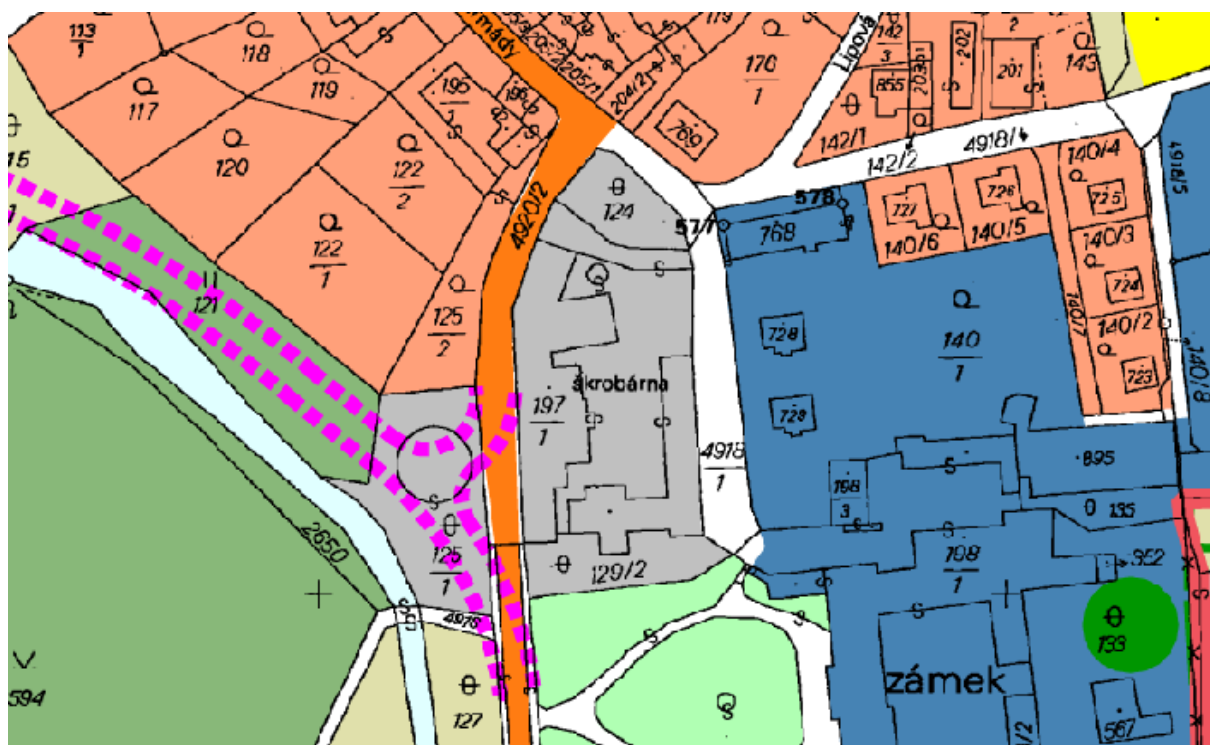
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - DOMITA ALFA s.r.o. v likvidaci
Zahájení exekuce - DOMITA ALFA s.r.o. v likvidaci
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



## II. Územní plán



**PLOCHY VÝROBY NERUŠÍCÍ, OBCHODU A SLUŽEB**

### III. Fotodokumentace



Pohled na provozní budovu



Pohled na provozní budovu



Pohled na sociální zařízení



Pohled na byty



Pohled na bramborárnu

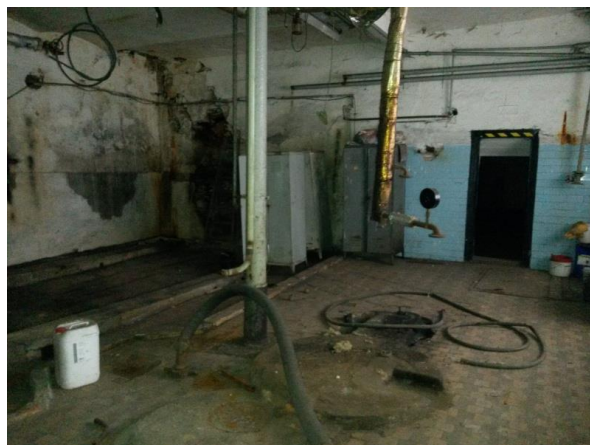


Pohled na bramborárnu





Provozní budova - interiér



Provozní budova - interiér



Provozní budova – kotelná / suška



Provozní budova – kotelná / suška



Sociální zařízení - interiér



Sociální zařízení - interiér



Byty - interiér



Byty - interiér



Bramborárna - interiér



Bramborárna - interiér



#### IV. Srovnávané nemovitosti



## Prodej výrobní haly, prostoru 2 682 m<sup>2</sup>

Pacovská, Černovice

2 990 000 Kč (1 115 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej uzavřeného areálu s jedním vjezdem, CP 2682 m<sup>2</sup>. Objekt je po částečné rekonstrukci, nová střecha, okapy, zateplený strop v jedné z hal, napojen na veškeré inženýrské sítě (elektro jistič 200 A, voda, rozvody vzduchu, kanalizace, středotlak plynu). Součástí jsou výrobní haly, skladovací prostory a administrativní budova s kancelářemi, sociálním zázemím, šatnami a jídelnou. Plynové topení. Dobrá dostupnost do Tábora i Pelhřimova.

Celková cena:	2 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlaží:	2. podlaží z celkem 2
Cena za m <sup>2</sup> :	1 115 Kč	Plocha zastavěná:	1692 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	537141	Užitná plocha:	2682 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	02.01.2017	Plocha podlahová:	1692 m <sup>2</sup>
Stavba:	Cihlová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Stav objektu:	Dobrý	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	790,0 kWh/m <sup>2</sup> za rok
Umístění objektu:	Okraj obce	Vybavení:	×
Typ domu:	Patrový	Výtah:	×



Zobrazit 6 fotografií v galerii

## Prodej skladového prostoru 3 896 m<sup>2</sup>

Veselá, okres Pelhřimov

### 2 750 000 Kč (706 Kč za m<sup>2</sup>)

Exkluzivně nabízíme k prodeji ocelovou halu s pozemkem v obci Veselá u Častova.

Hala o rozloze 1.440m<sup>2</sup>, pozemek celkem 3.896m<sup>2</sup>.

Popis haly:

ocelová konstrukce s "I" profilů, ocelové opláštění - trapézový "pozink" plech (2x nátěr základ, 2x nátěr povrch), podlaha - betonová zátěžová, příjezd ze čtyř stran, elektrorozvod po celém objektu (160kW), hala disponuje zděnou kanceláří se soc. zázemím, topením na TP (popř. el), pitná voda, odpad. Výška 7m, vjezd (či průjezd) je možný pro kamionovou dopravu.

K nabízeným pozemkům s halou lze přikoupit další manipulační plocha. Cena dohodou. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	2 750 000 Kč za nemovitost
Cena za m <sup>2</sup> :	706 Kč
Poznámka k ceně:	VČETNÉ PROVIZE + DAŇ Z NABYTÍ...
ID zakázky:	014-N02111
Aktualizace:	04.01.2017
Stavba:	Montovaná
Stav objektu:	Dobrý

Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	1440 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	3896 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	3896 m <sup>2</sup>
Parkování:	50
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná



## Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1300 m<sup>2</sup>, Ke Mlýnu, Jindřichův Hradec

Prodej dvou výrobně skladovacích hal. 1x Hala s portálovým jeřábem a 1x dílnou, částečně zrekonstruováno: 750m<sup>2</sup> 1x HALA s 2xDílňa 1xSklad 5xKancelář vč.soc.zázemí, zcela zrekonstruováno: 550m<sup>2</sup> Objekty v oploceném areálu na pronajatých pozemcích (30Kč/m<sup>2</sup>/rok), na okraji J.Hradce v Radouňce Ve správě RK Ekonomservis s.r.o.

<b>Cena</b>	1.500.000
<b>Stavba</b>	Smišená
<b>Adresa</b>	Ke Mlýnu, Jindřichův Hradec - Radouňka
<b>Typ Nemovitosti</b>	Nebytový prostor / kancelář
<b>Konstrukce budovy</b>	Smišená
<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Jednotka ceny za</b>	nemovitost
<b>Typ domu</b>	Přízemní

<b>Plocha užitná</b>	1300
<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce
<b>Odpad</b>	Septik
<b>Typ nabídky</b>	Prodej
<b>Voda</b>	Dálkový vodovod
<b>Počet rozpoznávaných adres</b>	1
<b>Score adresy v popisu</b>	0
<b>Počet fotek</b>	12