



## Znalecký posudek č. 4380 - 70/2012

o ceně nemovitostí- budovy č.p.3 v Abertamech,okres Karlovy Vary,Karlovarský kraj,umístěné na pozemku st.488 se st.10 a s p.č.169/1(část) ,evidované na LV 1 pro katastrální území Abertamy 554979

Objednatel posudku : Město Abertamy, zastoup. p. starostou Zdeňkem Lakatošem, tel. 725056526

Účel posudku : podklad pro uvažovaný převod vlastnických práv, podklad pro dražbu dobrovolnou, veřejnou

Posudek vypracoval : Milan Čeladník,360 20 Karlovy Vary,B.Němcové č.p.456/17,  
el.pošta:milan.celadnik@volny.cz  
člen Asociace znalců a odhadců (AZO) při ÚSI v Brně,Údolní č.53 a člen dozorčí rady AZO Brno

tel.353 225 374  
tel.775233098  
č.10034

Datum místního šetření : 15. srpna 2012

Datum provedení ke dni : 15. srpna 2012

Zvláštní požadavky : určit mimo zjištěné i obvyklou cenu v místě a čase

V Karlových Varech,dne : 30. srpna 2012

Posudek obsahuje .....29 stran textu a 17 stran příloh a předává se objednateli ve dvou vyhot.a el.poštou

Je vypracován na PC Fujitsu Siemens, tiskárna OKI MFP C 3520,měření leasrem Leica Disto TM D5  
Generováno v programu-NemKalk 7.7.3.

AC software,s.r.o.,Liberec.  
autor programu mgr.Martin Bursa.

## Použité předpisy, vyhlášky a normy

### a) opatřené znalcem

1. Zákon č. **151/1997** Sb. ve znění p. p. o oceňování majetku (dále jen zákon).
2. Vyhláška č. **03/2008** Sb. ze dne 21.01.2008 s platností od 01.02.08 ve znění vyhl. č. **456/2008** Sb. s platností od 01.01.09 , ve zn. vyhl. č. **460/2009** Sb. s platností od 01.01.2010 vč. výkladu v časopisu SI č. **6/2009** str. 291-8 , ve zn.vyhl.č. **364/2010 Sb.** platné od 01.01.2011 a ve zn.vyhl.č. **387/2011 Sb.** (dále jen vyhláška),).Výklad viz SI č. 1/2012 str.41-58.
3. Zákon č. **367/1990** Sb. ČNR o obcích (obecní zřízení) a zák. č. **128/2000** Sb. ve zn.p.p.
4. Vyhláška č. **22/2010** Sb. ze dne 19.01.2010 mění vyhl. č. **501/2006** Sb. ve zn.vyhl. č. **269/2009** Sb. z 12.08.09 o obecných požadavcích na využívání území (dále jen **OPVÚ**).
5. Vyhláška č. **268/2009** Sb. ze dne 12.08.2009 na OTP staveb, která ruší vyhl. č. **137/1998** Sb., vyhl. č.**491/2006** Sb., vyhl. č.**502/2006** Sb. a vyhl. č.**191/2002** Sb. (o techn.požadavcích na stavbu-**TPS**).
6. Vyhláška č. **307/2002 Sb.** (SÚJB) mapa radonového indexu geol. podloží, viz dále.
7. Prohlídka nemovitostí byla uskutečněna v přítomnosti objednatele posudku ,a to dne 15.srpna 2012.Úkon znalce je proveden na základě objednávky ze dne 04.08.2012 s určením termínu na jeho vypracování do **31.08.2012**.
8. Odborná literatura "Úřední oceňování majetku" z **1/2012** od prof. Ing. A. Bradáče DrSc. a kolektiv.
9. Dtto,ale Teorie oceňování nemovitostí (**TON**) -skripta z r.2009 VIII. vydání od prof. ing.A.Bradáče,DrSc. a kolektiv a Soudní znalectví z r.2010 autorů Prof. Ing. A. Bradáče, DrSc. a kolektiv.
10. Malý Lexikon obcí ČR v návaznosti na §2/odst. j/ vyhlášky. Stav v obci je celkem.....1 323 obyvatel.
11. Fotodokumentace stavu ke dni 15.08.2012.
12. Zjištění stáří domů v návazných dokladech,podle zjištění na KÚ K.Vary,Sokolov,viz vl.č.5,část "**A**" ze dne 12.10.1908 č.d.487/1908 a pro st.10 s č.p.5 v části ad "**B**" ze dne **31.07.1852** č.d.1365/1852 (stavba již neexistuje).
13. Odborný časopis Soudní inženýrství (SI) vydává ÚSI VUT v Brně.
14. Databáze tržních cen bytů,nájmů,pozemků,atd. v karlovarském kraji realizovaných nemov. ve 1.pol. r.2012.Vydal profes. obor stavebnictví a oceňování nem. karlovarská AZO ČR v Brně ,sekce K. Vary již jako **22**. část z **06/2012** a zejména **databáze** od vybraných znalců AZO obor K.Vary.
15. Judikát ÚS,viz Systém ASPI - stav k 26.12.2007 do částky 116/2007 Sb. a 47/2007 Sb. m.s.obsah a text (ÚS) I. ÚS 157/04 -(poslední stav textu), t.j. o určování **zjištěných** versus **obvyklých cen** (OC) v posudcích pro dražby(adekvátně i pro určení OC pro jiné účely)
16. Územní plán města Abertamy,viz přílohu ke ZP.
17. Pro určení obvyklé ceny-podklad ze SI č.1/2011 str.8-21-koeficienty redukce na zdroj ceny v komparativní metodě oceňování nemovitostí,autor Ing.et Ing.Martin Cupal,Ph.D.
18. Stažení nabídek ze serveru Sreality pro porovnání a určení obvyklé ceny.
19. Podaná žádost na SÚ v Perninku na určení charakteru stavby,viz přílohu

### b) dodané objednatelem posudku

1. Výpis z KN vyhotovený ke dni 01.02.2012
2. Snímek kat. mapy vyhotovený znalcem dálkovým přístupem dne 15.08.2012
3. Doklady o nabytí- 3.1. viz část ad C LV 1
4. Nájemní smlouva na 1.nadzemní podlaží(NP) ,viz nájemní smlouva ze den 06.03.2007 se dvěma dodatky ze 27.12.2007 a 05.12.2008 pro rozsah 170 m<sup>2</sup> podlahové plochy za **317,65 Kč/m<sup>2</sup>/rok** bez služeb.
5. Geometrický plán - návrh na zmenšení p.č.169/1 z původního rozměru dle LV 2616m<sup>2</sup> na **1341m<sup>2</sup>** a u st. z původního rozsahu 402 m<sup>2</sup> na **380 m<sup>2</sup>**.U p.č.169/1 rozdíl bude v části převeden prodejem na souseda p.č.**169/6** se st.**739** a část bude ponechána jako přístupová cesta z p.č. **178/1**.U p.č. st. **10** rozdíl 22 m<sup>2</sup> dtto.
6. Znalecký posudek č.1383-87/1998 ze dne 23.03.1998 ,který sloužil jako podklad pro získání úvěru. Zjištěná cena byla znalcem p.Miroslavem Hejzlarem určena ve výši **5,341.240,-Kč** a obvyklá cena byla určena znalcem p. Ing. Milanem Machovcem,viz č. posudku 341-122/2000 ze dne 30.10.2000 ve výši **2,200.000,-Kč**.
7. Informace o rozsahu a čase provedených údržbových prací na budově,realizace přístaveb (garáže) na st.448 a dřev. kolny pro skladování na p.č.**169/1** přes léto strojů ,sloužící k odklízování sněhu z komunikací v obci. Podrobně,viz foto.

8. Projekt na **plynofikaci** budovy z ledna 1998 vč. stavebního povolení ze dne 06.05.1998 č.j.184/ 136/ 98/ /Še. Tím,že s plynofikací nebylo zahájeno od nabytí právní moci stavebního povolení do dvou let, toto povolení pozbylo platnost. Kotelna na tuhá paliva doposud existuje.Její provozuschopnost znalec nemohl ověřit.

Při porovnání dokladové části s fyzickým stavem,znalec zjistil nesrovnalosti, resp. rozdíly, které by mohly ovlivnit kvalitu posudku :

- na snímku a na LV není evidovaná dřevěná stavba se základy na části p.č. **169/1**.Viz orientační zakresl. znalcem do snímku katastr. mapy. Stavba údajně je z r.1980
- na existující dřev. stavby,přistavěné k podélné zadní obvodové zdi hlavní stavby,nebyl znalci předložen doklad o kolaudaci. Stavba údajně pochází z r.1978,tedy v době,kdy se v hlavní budově realizovala celková rekonstrukce pro potřeby tehdy Obecního úřadu vč. kulturního zázemí ve 2.NP. (kino) a ve 3.NP. (obřadní síň),
- od roku 2007 po vystěhování kanceláří OBÚ(nyní MěstÚ), podniku bytového hospodářství a kulturní místnosti(kanceláře) je celé 1.NP. pronajato pro potřeby drobné výroby a činností s tímto spojených. Na tuto změnu charakteru znalci nebyl předložen žádný doklad. Proto znalec písemně požádal Stavební úřad OÚ v Perninku a určení **charakteru** stavby ve smyslu stav. zákona,
- na snímku katastrální mapy není u severního štítu zakreslena přístavba v rozsahu zastavěné plochy  $2,12 \times 11,41 = 24,19 \text{ m}^2$ , kterou se vchází do prostor 1.podzemního podlaží přímo z vnějšího prostoru,
- p.č.169/1 je na LV 1 vedena v druhu pozemku jako "**ostatní plocha**-neplodná půda".Skutečnost je "**zahrad**" v jednotném funkčním celku se stp. 488 a se st.10.Viz okrasné porosty,část je v oplocení.

Jiné rozdíly nebyly znalcem zjištěny.

## Dokumentace a skutečnost

Kolaudační stav dokumentace není k dispozici ,proto v dalším znalec vychází ze zjištěného faktického stavu. Bylo zjištěno,že byly provedeny takové změny, které původní kolaudovaný charakter stavby změnily. Původní **škola** byla podle písemných údajů v knih. vložce v r.1956 změněna na **kulturní dům**. Tento charakter nemovitosti je ve 2.NP. dosud(kinosál, divadelní pódium, promítací kabina a soc. příslušenství). Pouze 1.NP. a 3.NP. doznaly změn pro potřeby Obecního úřadu na kanceláře s potřebným zázemím. Takto konstrukčně nemovitost přetrvala dodnes, i když ObÚ(MÚ) se přestěhoval a nemovitost je užívána jen z částí, a to v 1.NP. podle nájemní smlouvy, bez konstrukčních změn.

Posuzovaná hlavní stavba podle **TPS** splňuje podmínky v souladu s § 47 vyhlášky č. 268/2009 Sb. ve zn.p.p.

**Budovou skladu** ( označena **č.3**) je dřev. budova se základy, umístěna na p.č.**169/1 a** pro určení charakteru "**hala**" nespĺňuje jednu ze tří podmínek §2/a, t.j. zastavěnou plochu(ZP) má  $102 \text{ m}^2 < 150 \text{ m}^2$ .

Nespĺňuje ani podmínku ZP pro vedl. stavbu (§2/b vyhl. určuje max.  $100 \text{ m}^2$ ).

Přístavba **dřev. stavby** (označené pod **č.2**) k podélné zdi budovy č.p.3 svým rozsahem zastavěné plochy  $122,96 \text{ m}^2 > 100,00 \text{ m}^2$  (§2/odst. b) nespĺňuje podmínku pro určení **vedlejší stavby** a dále  $< 150,00 \text{ m}^2$  nespĺňuje podmínku §2/a pro určení **haly**. Obě budovy nejsou pronajaté a svým technickým stavem ani pronájem neumožňují, viz odcizená střešní krytina-zatéká, vybitá okna po vandalismu, podlahy nemají dlažbu, jen původní terén, oplechování s Alukrytem je u dveří odcizené, viz dále foto a do stavby zatéká.

Je to budova typu **S - sklady**, jelikož pro garážování neodpovídá konstrukčně **TPS § 47** viz "**garáže**" a **ČSN 736058** z 01.09.2011. Podrobně, viz dále.

Hlavní stavba je zděná, netypová, má podsklepení v rozsahu plně zastavěné plochy 1.NP., má tři nadzemní podlaží (NP) a sedlovou, oboustranně valbovou střechu bez účelového využití -podkroví .Na půdě je pouze archiv dokumentace Městského úřadu, připravený po vyřídění spisů ke skartaci.

Stáří :

budova č.p.3	2012-1908=104 r. (zádveří z r.1990)
budova č.2 na st.488	2012-1978= 34 r. (přístavba k č.p.3)
budova č.3 na p.č.169/1	2012-1980= 32 r. (samostatně stojící)

Ostatní, viz dále.

## Vlastnické a evidenční údaje

viz přílohu č.1 ke znaleckému posudku(ZP)-jedná se o **vylučné vlastnictví** jak budov, tak pozemků . Vlastník Město Abertamy IČO 00254398

## Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

### Možnosti ohrožení stavby

Sesuv:	nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Jiné:	u potoka, rybníku, řeky - nepřichází v úvahu

### Výskyt radonu

Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.

Zdraví škodlivý výskyt radonu se v dané lokalitě nepředpokládá, poněvadž neleží v oblasti se zvýšeným rizikem úniku radonu z podloží viz na [http://www.geology.cz/demo/CD\\_RADON50/index/aplikace.htm](http://www.geology.cz/demo/CD_RADON50/index/aplikace.htm)

Objekt (předpoklad) není postaven z materiálů, u nich by bylo možno předpokládat výskyt radonu.

Výskyt radonu nebyl prokázán měřením

Provedena následující protiradonová opatření: neprovedena

Je třeba provést následující protiradonová opatření: neurčeno

Cena na výše uvedených opatření v současné cenové úrovni odborným odhadem: neurčeno

### Imise, hluk aj.

Zdroj znečištění v blízkém okolí:	průjezdni ulice Vítězná, zejména v zimním období
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	nezjištěno
Zdroj hluku v okolí:	hlavní komunikace od motorových vozidel
Jiné:	nezjištěno

### Inženýrské sítě:

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu z ulice je provedena
Kanalizace:	přípojka z veřejného kanalizační sítě je provedena
Elektrická síť:	zemní kabel 230/400 V z ulice,
Plyn:	zemní plyn v ulici existuje, přípojka není
Dálkové vytápění:	ne
Komunikace-přijezd	zpevněný s možností parkování v ulici
Kabelová televize:	nezjišťováno
Telefonní přípojka:	nezjišťováno, ale je možnost napojení

### Nález

#### \* **Popis a poloha** -

jedná se u hlavní stavby o zděnou budovu č.p.3 ,původně školu, od r.1956 budova byla využívána jako kulturní dům, ve kterém byl umístěný i Obecní úřad s provozem až do počátku roku 2007, kdy došlo k přestěhování do jiné budovy ve Farní ul. Konstrukčně je stavba řešena jako **administrativní budova** (kanceláře) v 1. a ve 3.NP. a s archivem v půdním prostoru , ve 2.NP. je od r. 1956 původní kinosál se zázemím. Ve 3.NP. je vedle kanceláří obřadní síň. Znalec zaměřil obestavěný prostor i největší místnost(kinosál) pro důkaz, že budova není halou- $6,02 \times 12,58 \times 3,68 + 5,57 \times 6,01 \times 3,15 = 384,14 \text{ m}^3 < 400 \text{ m}^3$ . V r.1978 došlo ve dvorní straně k přístavbě dřev. stavby pro potřeby uskladnění strojního zařízení a vozidel pro údržbu místních komunikací v zimním období. Je to budova č.2.

Jako samostatnou stavbou je další dřev. stavba umístěna na p.č. **169/1**, která slouží pro stejný účel (rolba, atp.). Je to budova č.3.

K severnímu štítu budovy č.p. 3 byla přístavěna cihelná stavba pro samostatný vstup do podzemního podlaží budovy č.p. 3, přestože má i vstup z chodby v 1.NP. Dále viz foto.

Ke stp. 488 náleží v jednotném funkčním celku zahrada p.č. **169/1**, která je z části oplocena s vraty. Na zahradě jsou listnaté, přestárlé, stromy.

Součástí určení ceny je i **stp.10**, na které původně byla umístěna nemovitost č.p.5 a která byla zdemolovaná pro přestárlost a zbytek štítu byl zachován u jižního štítu hlavní stavby č.p.3. Působí jako opěra proti ev. posunu. Viz foto.

Hlavní stavba je t.č. v části 1.NP. **pronajata**, zbývající prostory jsou bez pronájmu, lze je, po určitých úpravách, pronajmout také (jsou demontované v některých místnostech radiátory). V dalším znalec bude simulovat nájemné.

Budovy č. 2 a č.3 nelze pronajmout pro jejich špatný technický stav. Viz popis dále.

#### \* **Příslušenství** - venkovní úpravy

#### \* **Omezení vlastnických práv**- pro posuzovanou nemovitost nezjištěno, viz LV část C.

Další podrobnosti, doplněné fotodokumentací, viz dále.

## Seznam oceněných položek

01 Nájemní stavba č.p.3  
05 Pozemky v JFC  
06 Okrasné rostliny

### 01 Nájemní stavba č.p.3

Popis:

- a) pozemek určuje rozsah jen pod stavbami č.p.3, budovami č.2 a č.3 a určuje se v rozsahu zastavění 607 m<sup>2</sup>,
- b) míra kapitalizace je určena celostátní statistikou, pro administrativní budovy činí 7%. K tomu se přičítá 0.5% na pokrytí rizika spojeného s docílením nájmu,
- c) zatřídění stávající nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitostí. Určuji ad **C**) z důvodu, že se jedná o stabilizovanou oblast s možností dalšího rozvoje. Nikoliv do výšky (ÚIPSÚ určuje v dané lokalitě max. 3.podlaží a podkroví), ale do dvorní strany na nezastavěném pozemku p.č. **169/1**. Dřevěné budovy č.2 a č.3 skladů jsou lehkými stavbami, snadno odstranitelné.

Výpočet ceny stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění podle § 22 a § 23.

### Zjištění ceny nákladovým způsobem

#### ————— Výpočet nákladové ceny stavby —————

#### 01 Budova č.p.3

Popis:

zděná budova s plným podsklepením a se třemi nadzemními podlažními a sedlovou, valbovou střechou je konstrukčně původně řešena jako škola (viz vysoké světlé výšky stropů ve 2. a 3.NP.). Tyto výšky po ukončení provozu školy byly využité pro kulturní účely (kinosál) a také jako obřadní síň. Ostatní pro potřeby Obecního úřadu (MÚ) až do jara 2007.

Dispozice:

- 1.PP. - chodba se schodištěm, šatna, dílny, sklad, místnost pro ohřev vody se sprchou, kotelna a sklady na palivo,
- 1.NP. - zádveř u hlavního vchodu, chodba s přímým vstupem na schodiště do 2.NP., knihovna, soc. zařízení, zádveř u bočního vchodu, zasedací místnost s kuchyňkou a šatnou a prostory pro ObÚ (chodba, dvě kanceláře, soc. zařízení, kuchyňka a sklad,
- 2.NP. - chodba, kinosál s jevištěm, promítací kabina, přístupná z 1.MP., dvě šatny a soc. zařízení,
- 3.NP. - chodba, obřadní síň, soc. zařízení a devět kanceláří.
- Půda - tři místnosti jako archiv bez vybavení (jen regály).
- Poznámka: nejedná se o podkroví.

Technický stav:

v r.1978 byla provedena rozsáhlejší rekonstrukce stavby. Od té doby stav údržby je na nízké úrovni, viz podrobně fotodokumentaci. Dodatečně provedena přístavba bočního zádveří, kterým je vstup jak do budovy, tak i do 1.PP. je svým rozsahem 1.04% z celkového obestavěného prostoru zanedbatelným rozsahem, takže při výpočtu opotřebení analytickou metodou nebude tato část uvažovaná separátně. Jednak zanedbatelným rozsahem, a jednak zanedbanou údržbou, která se dostala do obdobného stavu, jako je hlavní stavba.

Stav u konstrukcí s **dlouhodobou** životností:

\* základy a nosné zdivo

základy bez izolací zapříčiňují vztlínání zemní vlhkostí do zdiva. V soklovém kamenném zdivu byly zjištěny diagonální trhliny. Ve 3.NP. v parapetu okna dtto, jinak je stav stabilizovaný. U jižního štítu budovy byl ponecháno původní zdivo domu č.p.5 na st.10, zřejmě z důvodu jistění proti ev.možné -mu posunu základové spáry,

\* stropy

cihelné valené klenby v 1.PP. odpovídají danému stáří 104 r. Nelze zjistit bez sond, zdali zhlaví



ocelových travverz,uložené na zdivu,kde vzlíná zemní vlhkost,nejsou narušené korozi. Bez přístupu kyslíku je nulová pravděpodobnost.

Stropy v nadzemních podlažích,nebyly zjištěny větší průhyby.

\*schody

v nejhorším stavu jsou schody v 1.PP.(otlučené a bez madla).V NP odpovídají danému stáří a nebyly zjištěny podstatné závady,

\*krov

jeho stav je bez existence tesaříka černého(Hylotrupes Bajolus).Do bednění částečně zatéká. Viz stopy ve 3.NP. zdokumentované na fotu.

U konstrukcí s **krátkodobou** životností :

nejhorší stav je u klempířských konstrukcí, které vlivem padajícího sněhu (na střeše utrhli ocelové záchyty), jsou utržené a zbyly jen háky. Fasáda ,kde není obklad alukrytem je částečně poškozena zejména ve 3.NP. pod střešou a na obou stranách je sešlý nátěr. U obkladů jsou některé šablony vytrhané,viz foto.

Okna,byť z r.1978 mají zanedbané nátěry,původní dveřní křídla ve 2.NP. jsou dožita. Omítky v 1.PP. vlivem zvýšené vlhkostí opadávají. U rozvodu ÚT dochází k demontování (kradení??) radiátorů.

Ostatní,viz výpočet opotřebení analytickou metodou.



obr. 1-zbytek budovy č.5 na stp.10



obr. 2-dvorní fasáda v detailu



obr. 3-celkový pohled na dvorní fasádu



obr. 4-zádveř pro vstup do 1.PP.



obr. 5-uliční fasáda



obr. 6-vstupní dveře



obr. 7-j jižní štít



obr. 8-chybí žlaby



obr. 9-utržené sněhové záchyty



obr. 10-soc. vybavení je bez obkladu



obr. 11-v 1.PP. hyg. vybavení!!



obr.12-zádvěří, vstup z ulice do 1.PP.



obr. 13-dřev. krov valbové střechy



obr. 14-chodba v 1.NP. má keram. dlažbu



obr. 15-kinosál ve 2.NP. má 84 sedadel



obr. 16-zádvěří u sever. štítu



obr. 17- vstup do 1.PP. z 1.NP.



obr. 18 -ve 2.NP. jsou původní dveře



obr. 19- na půdě je archiv



obr. 20-kotelna na tuhá paliva



obr. 21-v 1.PP. šatna,viz omítky

Výpočet ceny budovy podle § 3. Základní cena budovy se násobí koeficienty  $K_1$  až  $K_5$ ,  $K_i$  a  $K_p$  podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

CZ-CC **122**  
 SKP **46.21.14.3..1**  
 Užití budovy **F. budovy pro administrativu**

ZC = **2 807.00** Kč/m<sup>3</sup>

základní cena podle přílohy č. 2

Konstrukce **1. zděné**  
 $K_1 = 0.939$  koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce z přílohy č. 4



### Výpočet průměrné ZP a výšky podlaží

podlaží	zastavěná plocha ZP [m <sup>2</sup> ]	výška podlaží [m]
1.NP	11.41 *31.74 = <b>362.15</b> m <sup>2</sup>	<b>3.99</b> m
1.PP	11.41 *31.74 = <b>362.15</b> m <sup>2</sup>	<b>3.10</b> m
2.NP	11.41 *31.74 = <b>362.15</b> m <sup>2</sup>	<b>4.20</b> m
3.NP	11.41 *31.74 = <b>362.15</b> m <sup>2</sup>	<b>4.20</b> m
Průměrná ZP podlaží	1 448.60 m <sup>2</sup> / 4 = <b>362.15</b> m <sup>2</sup>	
Průměrná výška	5 609.71 m <sup>3</sup> / 1 448.60 m <sup>2</sup> = <b>3.87</b> m	

$$K_2 = 0.92 + 6.6 / 362.15 = \mathbf{0.93822} \quad \text{koeficient přepočtu ZC podle průměrné ZP podlaží}$$

$$K_3 = 2.10 / 3.87 + 0.3 = \mathbf{0.84264} \quad \text{koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží}$$

### Výpočet koeficientu vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + 0.54 \times n$$

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

- u přebývajících konstrukcí se její objemový podíl násobí koeficientem 1.852 a připočte se k součtu objemových podílů,
- u chybějících konstrukcí se její stanovený objemový podíl vynásobí koeficientem 1.852 a odečte se od součtu objemových podílů.

1. Základy vč. zemních prací	-bez izolací
2. Svislé konstrukce	-zděné tl. převažuje 60 cm
3. Stropy	-v 1.PP. klenbové, v NP s rovným podhledem
4. Zastřešení mimo krytinu	-dřevěný, vázaný krov sedlové střechy se dvěma valbami bez vikýřů
5. Krytiny střech	-alukryt na bednění
6. Klempířské konstrukce	-žlaby jsou utržené, zbyly jen háky, parapety z pozinkovaného plechu
7. Úpravy vnitřních povrchů	-v 1.PP. jednoduché, vápenné, v NP dvouvrstvé vápenné
8. Úpravy vnějších povrchů	-dvě stěny dvouvrstvé vápenné a dvě strany obklad z Alukrytu
9. Vnitřní obklady keramické	-převážně chybí, jen v jednom případě na WC a předsínce je bělin.obklad
10. Schody	-v NP. původní kamenné s povrchem z PVC+madla
11. Dveře	-v 1.NP. vstup kovové se zasklením a dřev.hladké, ve 2.NP.náplňové a
ve	3.NP. Dřev. hladké a náplňové
12. Vrata	-neuvažují se a nevyskytují se
13. Okna	-dřevěná zdvojená i dvojitá s deštěným ostěním
14. Povrch podlah	-v 1.PP. betony, v NP keramická dlažba, PVC převažuje, částečně i koberce
15. Vytápění	-ÚT, kotel na tuhá paliva, část radiátorů chybí
16. Elektroinstalace	-230/400V, jsou i původní porcelánové jističe
17. Bleskosvod	-ano
18. Vnitřní vodovod	-rozvod teplé a studené vody
19. Vnitřní kanalizace	-odpady ze všech hyg. zařízení
20. Vnitřní plynovod	-chybí, je možnost napojení v ulici
21. Ohřev teplé vody	-el.bojler pro 1.NP. umístěný v 1.PP.
22. Vybavení kuchyní	-neuvažuje se a není
23. Vnitřní hyg. zař. včetně WC	-splachovací WC kombi a umyvadla, sprchy chybí
24. Výtahy	-chybí
25. Ostatní	-hydranty, telefony pod omítkou, slaboproud, STA, ostatní není
26. Instalační pref. jádra	-neuvažují se
27. Přebývajících konstrukce	-dřevěná sedadla v kině v rozsahu 84ks x 500.-Kč=42.000.-Kč





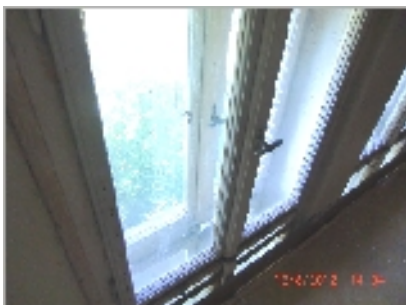
obr. 22 -nefunkční sprcha v 1.PP.



obr. 23-hladké dveře z r.1978



obr. 24-okna na schodišti bez přístupu k nim



obr.25 dttto v detailu



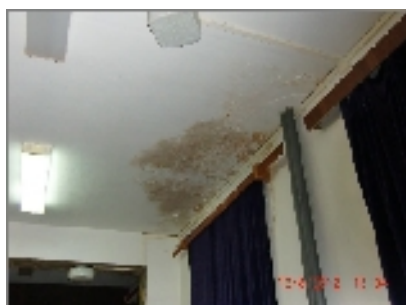
obr.26 -litinové radiátory z r.1978



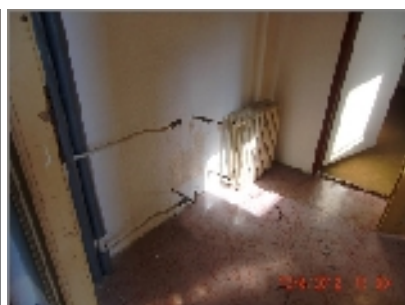
obr.27- v 1.PP je motorový proud



obr. 28-porcelánové jističe



obr. 29-ve 3.NP. zatéká



obr. 30-demontované radiátory



obr. 31 -předšň WC bez obkladu



obr. 32-vliv zatékání



obr. 33-rozvodny slaboproudu



obr. 34-demontovaný radiátor



obr. 35-na půdě kolem komínů



obr. 36-dožívající nátěr na Alukrytech



obr. 37-dtto v detailu



obr. 38- v zádveři zatéká do střechy



obr. 39-v 1.PP. vzlíná zemní vlhkost až ke stropu



obr. 40-obklad ve 3.NP. v soc. zázemí, viz v parapetu trhlínu

pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	úprava objemového podílu
1.	Základy vč. zemních prací	podstandard	-0.082 x 1.00
2.	Svislé konstrukce	standard	0.174 x 1.00 x 0
3.	Stropy	podstandard	-0.093 x 0.25
		standard	0.093 x 0.75 x 0
4.	Zastřešení mimo krytinu	standard	0.073 x 1.00 x 0
5.	Krytiny střech	standard	0.021 x 1.00 x 0
6.	Klempířské konstrukce	standard	0.006 x 0.50 x 0
		chybějící	-0.006 x 0.50 x 1.852
7.	Úpravy vnitřních povrchů	podstandard	-0.069 x 0.25
		standard	0.069 x 0.75 x 0
8.	Úpravy vnějších povrchů	standard	0.033 x 0.50 x 0
		nadstandard	+0.033 x 0.50
9.	Vnitřní obklady keramické	standard	0.018 x 0.20 x 0
		chybějící	-0.018 x 0.80 x 1.852
10.	Schody	standard	0.029 x 1.00 x 0
11.	Dveře	standard	0.031 x 1.00 x 0
13.	Okna	standard	0.052 x 1.00 x 0
14.	Povrch podlah	podstandard	-0.032 x 0.25
		standard	0.032 x 0.75 x 0
15.	Vytápění	standard	0.042 x 0.90 x 0
		chybějící	-0.042 x 0.10 x 1.852
16.	Elektroinstalace	standard	0.057 x 1.00 x 0
17.	Bleskosvod	standard	0.003 x 1.00 x 0
18.	Vnitřní vodovod	standard	0.032 x 1.00 x 0
19.	Vnitřní kanalizace	standard	0.031 x 1.00 x 0

20.	Vnitřní plynovod	chybějící	-0.002 x 1.00 x 1.852
21.	Ohřev teplé vody	standard	0.017 x 1.00 x 0
23.	Vnitřní hyg. zař. včetně WC	standard	0.030 x 0.50 x 0
		chybějící	-0.030 x 0.50 x 1.852
24.	Výtahy	chybějící	-0.014 x 1.00 x 1.852
25.	Ostatní	podstandard	-0.059 x 1.00
27.	Přebývající konstrukce		+0.00144 <sup>1)</sup> x 1.852
n =			-0.26775

Výše objemového podílu přebývající konstrukce se vypočte z její ceny CK podle vzorce  
 $CK / (OP \times ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_5 \times K_1)$

<sup>1)</sup> **42 000.00** Kč / (6 591.32 m<sup>3</sup> x 2 807.00 Kč/m<sup>3</sup> x 0.939 x 0.93822 x 0.84264 x 1.00 x 2.127)

$K_4 = 1 + 0.54 \times -0.26775 = \mathbf{0.85542}$  koeficient vybavení

$K_5 = \mathbf{1.00}$  koeficient polohový

$K_1 = \mathbf{2.127}$  koeficient změny cen

$K_p = \mathbf{1.00}$  cena stavby je stanovena bez vlivu koef.  $K_p$

$ZCU = 2\,807.00 \text{ Kč/m}^3 \times 0.939 \times 0.93822 \times 0.84264 \times 0.85542 \times 1.00 \times 2.127 \times 1.00 = \mathbf{3\,791.418 \text{ Kč/m}^3}$

### Výpočet obestavěného prostoru

podlaží		obestavěný prostor podlaží [m <sup>3</sup> ]
1. NP	$11.41 \times 31.74 \times 3.99 + 2.12 \times 11.41 \times (2.55 + 3.10) \times 0.5$	<b>1 513.33</b> m <sup>3</sup>
1. PP	$11.41 \times 31.74 \times (0.10 + 2.90)$	<b>1 086.46</b> m <sup>3</sup>
2. NP	$11.41 \times 31.74 \times 4.20$	<b>1 521.04</b> m <sup>3</sup>
3. NP	$11.41 \times 31.74 \times 4.20$	<b>1 521.04</b> m <sup>3</sup>
zastřešení $b \times h / 6 \times (2a + c)$	$11.41 \times 31.74 \times 0.93 + 11.41 \times 3.80 / 6 \times (2 \times 31.74 + 21.30)$	<b>949.45</b> m <sup>3</sup>
OP =		<b>6 591.32</b> m <sup>3</sup>

Cena stavby se zjistí vynásobením základní ceny ZCU počtem m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 $3\,791.418 \text{ Kč/m}^3 \times 6\,591.32 \text{ m}^3 = \mathbf{24\,990\,449.292 \text{ Kč}}$

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výše opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení  $O_{kv}$  v procentech se zjistí podle vzorce

$$\frac{B}{C} \times 100 \times A$$

kde

A objemové podíly konstrukcí a vybavení upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení  $K_4$ ,

B skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení.

pol. číslo	název konstrukce, vybavení	A	B	C	$O_{kv}$ [%]
1.	Základy vč. zemních prací - P	$0.082 \times 0.460 / 0.85542 \times 1.00$	104	150	3.05760
2.	Svislé konstrukce - S	$0.174 / 0.85542$	104	130	16.27280



3.	Stropy - P	0.093 x 0.25 x 0.460 / 0.85542			
		x 1.00	104	120	1.08333
3.	Stropy - S	0.093 x 0.75 / 0.85542			
		x 1.00	104	130	6.52320
4.	Zastřešení mimo krytinu - S	0.073 / 0.85542	104	130	6.82720
5.	Krytiny střech - S	0.021 / 0.85542	34	50	1.66940
6.	Klempířské konstrukce - S	0.006 x 0.50 / 0.85542			
		x 1.00	34	40	0.29835
7.	Úpravy vnitřních povrchů - P	0.069 x 0.25 x 0.460 / 0.85542			
		x 1.00	34	70	0.45074
7.	Úpravy vnitřních povrchů - S	0.069 x 0.75 / 0.85542			
		x 1.00	34	70	2.93857
8.	Úpravy vnějších povrchů - S	0.033 x 0.50 / 0.85542			
		x 1.00	34	40	1.63965
8.	Úpravy vnějších povrchů - N	0.033 x 0.50 x 1.540 / 0.85542			
		x 1.00	34	50	2.01960
9.	Vnitřní obklady keramické - S	0.018 x 0.20 / 0.85542			
		x 1.00	34	70	0.20449
10.	Schody - S	0.029 / 0.85542	104	140	2.51829
11.	Dveře - S	0.031 / 0.85542			
		x 0.60	34	60	1.23193
		x 0.40	104	104	1.45000
12.	Vrata	0.00	104	104	0.00
13.	Okna - S	0.052 / 0.85542	34	50	4.13372
14.	Povrch podlah - P	0.032 x 0.25 x 0.460 / 0.85542			
		x 1.00	56	70	0.34400
14.	Povrch podlah - S	0.032 x 0.75 / 0.85542			
		x 0.60	34	60	0.95370
		x 0.40	34	40	0.95370
15.	Vytápění - S	0.042 x 0.90 / 0.85542			
		x 1.00	34	40	3.75615
16.	Elektroinstalace - S	0.057 / 0.85542	34	50	4.53084
17.	Bleskosvod - S	0.003 / 0.85542	34	50	0.23868
18.	Vnitřní vodovod - S	0.032 / 0.85542	34	40	3.17985
19.	Vnitřní kanalizace - S	0.031 / 0.85542	34	60	2.05360
20.	Vnitřní plynovod - X	0.00	104	104	0.00
21.	Ohřev teplé vody - S	0.017 / 0.85542	14	14	1.98700
22.	Vybavení kuchyní	0.00	104	140	0.00
23.	Vnitřní hyg. zař. včetně WC - S	0.03 x 0.50 / 0.85542			
		x 1.00	34	44	1.35536
24.	Výtahy - X	0.00	104	104	0.00
25.	Ostatní - P	0.059 x 0.460 / 0.85542			
		x 1.00	34	60	1.79803
26.	Instalační pref. jádra	0.00	104	140	0.00
27.	Přebývací konstrukce	0.00144 / 0.85542	104	140	0.12480

Opotřebení celkem

**73.59458 %**

$K_{op} = 0.26405$

koeficient opotřebení

Cena stavby po snížení o opotřebení

24 990 449.292 Kč x 0.26405 = **6 598 728.136 Kč**

**Zjištěná cena položky "01 Budova č.p.3" je 6 598 728.14 Kč.**

## **02 Budova-sklad č.2 na st. 488**

*Popis:*

jedná se o dodatečně přistavěnou dřevěnou stavbu k zadní obvodové zdi budovy č.p.3. Umístění je ve sklonitém terénu, proto byla stavba rozdělena na dvě místnosti. Menší v severní části a větší v jižní části

se stejnou šíří, ale různými výškami střech.

Stavba slouží ke skladování různých potřeb pro údržbu silnic (dopravní značky, náhradní díly, atp.), dále pro garážování spec. vozidel na údržbu silnic, vyvážení žump, atp.

**Technický stav:**

stavba je bez údržby, viz např. zkorodovaný vlnitý plech, okna bez nátěrů a rozbitá skla, odpadlé obklady alukrytu (buď větrem a nebo odcizením), nízký sklon střech zapříčinil zborcení pod vlivem sněhu, proto došlo k obnově prken, viz foto.

S ohledem na stav, absenci okapového chodníku a vyšší nadmořskou výšku (900 m/n.m.), určuji životnost stavby max. 50 r.



obr. 41-stará okna



obr. 42-celkový pohled dovnitř



obr. 43-svlakové dveře



obr. 44-svlaková vrata



obr. 45-vnitřní prostor většího skladu



obr. 46-krov pultové střechy



obr. 47-dřev. s jednod. zasklením-obklad



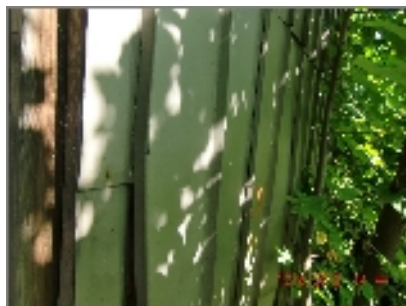
obr. 48-nížší, ale větší část



obr. 49-vyšší, ale menší část



obr. 50-vrata do větší zastav. plochy



obr. 51-detail obkladu alukrytem



obr. 52-rozbitá skla v oknech



obr. 53-vrata do menší zastav. plochy

obr. 54- nosná konstrukce pultové střechy

obr. 55-obnovené bednění střechy

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "01 Nájemní stavba č.p.3".

CZ-CC **1252**  
 SKP **46.21.13.2.1**  
 Užití budovy **S. skladování a manipulace**

ZC = **2 231.00** Kč/m<sup>3</sup> základní cena podle přílohy č. 2

Konstrukce **8. dřevěné na bázi dřevní hmoty**  
 $K_1 = 1.029$  koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce z přílohy č. 4

### Výpočet průměrné ZP a výšky podlaží

podlaží	zastavěná plocha ZP [m <sup>2</sup> ]	výška podlaží [m]
1. NP	$5.10 * 9.21 + 5.10 * 14.90 = 122.96$ m <sup>2</sup>	<b>3.94</b> m
Průměrná ZP podlaží	$122.96 \text{ m}^2 / 1 = 122.96$ m <sup>2</sup>	
Průměrná výška	$484.46 \text{ m}^3 / 122.96 \text{ m}^2 = 3.94$ m	

$K_2 = 0.92 + 6.6 / 122.96 = 0.97368$  koeficient přepočtu ZC podle průměrné ZP podlaží  
 $K_3 = 2.10 / 3.94 + 0.3 = 0.83299$  koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

### Výpočet koeficientu vybavení stavby

Postup výpočtu koeficientu vybavení  $K_4$  je uveden v ocenění položky "01 Nájemní stavba č.p.3".

1. Základy vč. zemních prací	-bez vodorovné izolace
2. Svislé konstrukce	-na bázi dřev. hmoty, prkna s jednostranným obitím
3. Stropy	-chybí
4. Zastřešení mimo krytinu	-pultová střecha s rozdílnými výškami (rozdíl 0.45m)
5. Krytiny střech	-s menší zastav. pl. -pozinkovaný tabulový plech,na druhé vlnitý plech
6. Klempířské konstrukce	-chybí
7. Úpravy vnitřních povrchů	-chybí
8. Úpravy vnějších povrchů	-alukryt na prkna
9. Vnitřní obklady keramické	-neuvažují se a nevyskytují se
10. Schody	-chybí
11. Dveře	-svlakové
12. Vrata	-svlaková
13. Okna	-dřevěná s jednoduchým zasklením
14. Povrch podlah	-převažuje hlína,jen menší část má hrubý beton
15. Vytápění	-neuvažuje se
16. Elektroinstalace	-jen 230 V
17. Bleskosvod	-chybí
18. Vnitřní vodovod	-neuvažuje se a není
19. Vnitřní kanalizace	-neuvažuje se a není
20. Vnitřní plynovod	-neuvažuje se a není



21. Ohřev teplé vody -neuvažuje se a není  
 22. Vybavení kuchyní -neuvažuje se a není  
 23. Vnitřní hyg. zař. včetně WC -neuvažuje se a není  
 24. Výtahy -neuvažuje se a není  
 25. Ostatní -chybí  
 26. Instalační pref. jádra -neuvažuje se  
 Zdůvodnění nedodržení limitního koef. K<sub>4</sub> 0,80-1,20 :  
 viz velký rozsah chybějících a podstandardních konstrukcí.

pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	úprava objemového podílu
1.	Základy vč. zemních prací	podstandard	-0.132 x 1.00
2.	Svislé konstrukce	standard	0.304 x 1.00 x 0
3.	Stropy	chybějící	-0.138 x 1.00 x 1.852
4.	Zastřešení mimo krytinu	standard	0.070 x 1.00 x 0
5.	Krytiny střech	standard	0.029 x 1.00 x 0
6.	Klempířské konstrukce	chybějící	-0.007 x 1.00 x 1.852
7.	Úpravy vnitřních povrchů	chybějící	-0.042 x 1.00 x 1.852
8.	Úpravy vnějších povrchů	nadstandard	+0.029 x 1.00
10.	Schody	chybějící	-0.018 x 1.00 x 1.852
11.	Dveře	podstandard	-0.024 x 1.00
12.	Vrata	podstandard	-0.030 x 1.00
13.	Okna	standard	0.034 x 1.00 x 0
14.	Povrch podlah	standard	0.029 x 0.30 x 0
		chybějící	-0.029 x 0.70 x 1.852
16.	Elektroinstalace	standard	0.058 x 1.00 x 0
17.	Bleskosvod	chybějící	-0.004 x 1.00 x 1.852
25.	Ostatní	chybějící	-0.052 x 1.00 x 1.852
n =			-0.67797

$$K_4 = 1 + 0.54 \times -0.67797 = \mathbf{0.6339} \quad \text{koeficient vybavení}$$

$$K_5 = \mathbf{1.00} \quad \text{koeficient polohový}$$

$$K_i = \mathbf{2.122} \quad \text{koeficient změny cen}$$

$$K_p = \mathbf{1.00} \quad \text{cena stavby je stanovena bez vlivu koef. } K_p$$

$$\text{ZCU} = 2\,231.00 \text{ Kč/m}^3 \times 1.029 \times 0.97368 \times 0.83299 \times 0.6339 \times 1.00 \times 2.122 \times 1.00 = \mathbf{2\,504.593 \text{ Kč/m}^3}$$

### Výpočet obestavěného prostoru

podlaží		obestavěný prostor podlaží [m <sup>3</sup> ]
1. NP	$(5.10 \times 9.21) \times (4.20 + 5.00) \times 0.5 +$ $(5.10 \times 14.90) \times (3.32 + 4.55) \times 0.5$	<b>515.09 m<sup>3</sup></b>
OP =		<b>515.09 m<sup>3</sup></b>

Cena stavby se zjistí vynásobením základní ceny ZCU počtem m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 $2\,504.593 \text{ Kč/m}^3 \times 515.09 \text{ m}^3 = \mathbf{1\,290\,090.808 \text{ Kč}}$

### Výpočet opotřebení

Výše opotřebení v procentech se zjistí podle vzorce

$$\frac{B}{C} \times 100,$$

kde

B skutečné stáří stavby,

C celková předpokládaná životnost stavby.

Stáří stavby **34** let  
 Celková živ. **50** let

Opotřebení  $34 / 50 \times 100 \% = \mathbf{68.00 \%}$   
 $K_{op} = \mathbf{0.32}$  koeficient opotřebení

Cena stavby po snížení o opotřebení  
 $1\,290\,090.808 \text{ Kč} \times 0.32 = \mathbf{412\,829.059 \text{ Kč}}$

**Zjištěná cena položky "02 Budova č.2 na st.488" je 412 829.06 Kč.**

### **03 Budova č.3 na p.č.169/1**

Popis:

dřev. budova slouží k uskladnění různého stavebního materiálu a provizorně k úschově sněhové rolby. Je to stavba umístěna na p.č.169/1. Je to jedna místnost nesplňující podmínky §2/a vyhl. pro určení charakteru haly. Svou zastavěnou plochou nad 100m<sup>2</sup> není ani vedlejší stavbou.

Technický stav:

od roku 1990 je bez údržby a došlo k odebrání alukrytových šablon na střeše (byly ukradené) a tím do stavby zatéká. Okno je dožité, dřevěné konstrukce nejsou opatřené proti požáru, ani hnilobě. Tím určí max. životnost stavby 45 r. Vrata mají obnovený nátěr.



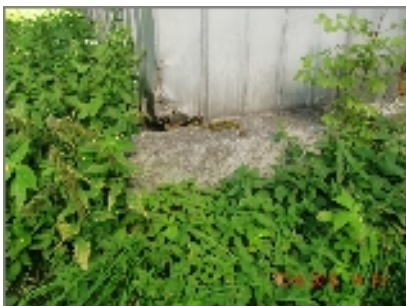
obr. 56-celkový pohled na interiér



obr. 57-pohled-strop chybí



obr. 58-obvodový plášť zevnitř



obr. 59-základ stavby



obr. 60-dožité okno



obr. 61-příjezd je po panelové silnici



obr. 62-celkový pohled na vstupní stranu



obr. 63-detail vrat



obr. 64-zahrada p.č. 169/1

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "01 Nájemní stavba č.p.3".

CZ-CC **1252**  
 SKP **46.21.13.2.1**  
 Užití budovy **S. skladování a manipulace**

ZC = **2 231.00** Kč/m<sup>3</sup> základní cena podle přílohy č. 2

Konstrukce **8. dřevěné na bázi dřevní hmoty**  
 $K_1 = 1.029$  koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce z přílohy č. 4

### Výpočet průměrné ZP a výšky podlaží

podlaží	zastavěná plocha ZP [m <sup>2</sup> ]	výška podlaží [m]
1. NP	8.12 * 12.63 = <b>102.56</b> m <sup>2</sup>	<b>4.80</b> m

Průměrná ZP podlaží 102.56 m<sup>2</sup> / 1 = **102.56** m<sup>2</sup>  
 Průměrná výška 492.29 m<sup>3</sup> / 102.56 m<sup>2</sup> = **4.80** m

$K_2 = 0.92 + 6.6 / 102.56 = 0.98435$  koeficient přepočtu ZC podle průměrné ZP podlaží  
 $K_3 = 2.10 / 4.80 + 0.3 = 0.7375$  koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

### Výpočet koeficientu vybavení stavby

Postup výpočtu koeficientu vybavení  $K_4$  je uveden v ocenění položky "01 Nájemní stavba č.p.3".

1. Základy vč. zemních prací	-betonové pasy bez izolací,viz foto
2. Svislé konstrukce	-dřev. sloupky a prkna
3. Stropy	-chybí
4. Zastřešení mimo krytinu	-příhradové vazníky ze dřeva(prken)
5. Krytiny střech	-alukryt na bednění
6. Klempířské konstrukce	-chybí
7. Úpravy vnitřních povrchů	-chybí
8. Úpravy vnějších povrchů	-alukrytové šablony
9. Vnitřní obklady keramické	-neuvažují se a nejsou
10. Schody	-chybí
11. Dveře	-dřevěné hladké do ocelových zárubní
12. Vrata	-palubová s nátěrem
13. Okna	-dřevěné okno s jednoduchým zasklením
14. Povrch podlah	-hrubý beton bez potěru
15. Vytápění	-neuvažuje se a není
16. Elektroinstalace	-230 V
17. Bleskosvod	-chybí
18. Vnitřní vodovod	-neuvažuje se a není
19. Vnitřní kanalizace	-neuvažuje se a není
20. Vnitřní plynovod	-neuvažuje se a není
21. Ohřev teplé vody	-neuvažuje se a není
22. Vybavení kuchyní	-neuvažuje se a není
23. Vnitřní hyg. zař. včetně WC	-neuvažuje se a není
24. Výtahy	-neuvažuje se a není
25. Ostatní	-chybí
26. Instalační pref. jádra	-neuvažuje se a není

Zdůvodnění podlimitního koef.K4 0.80-1.20:  
viz větší rozsah chybějících konstrukcí.

pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	úprava objemového podílu
1.	Základy vč. zemních prací	podstandard	-0.132 x 1.00



2.	Svislé konstrukce	standard	0.304 x 1.00 x 0
3.	Stropy	chybějící	-0.138 x 1.00 x 1.852
4.	Zastřešení mimo krytinu	standard	0.070 x 1.00 x 0
5.	Krytiny střech	standard	0.029 x 1.00 x 0
6.	Klempířské konstrukce	chybějící	-0.007 x 1.00 x 1.852
7.	Úpravy vnitřních povrchů	chybějící	-0.042 x 1.00 x 1.852
8.	Úpravy vnějších povrchů	nadstandard	+0.029 x 1.00
10.	Schody	chybějící	-0.018 x 1.00 x 1.852
11.	Dveře	standard	0.024 x 1.00 x 0
12.	Vrata	standard	0.030 x 1.00 x 0
13.	Okna	standard	0.034 x 1.00 x 0
14.	Povrch podlah	podstandard	-0.029 x 1.00
16.	Elektroinstalace	standard	0.058 x 1.00 x 0
17.	Bleskosvod	chybějící	-0.004 x 1.00 x 1.852
25.	Ostatní	podstandard	-0.052 x 1.00

n = -0.57107

$K_4 = 1 + 0.54 \times -0.57107 = 0.69162$  koeficient vybavení

$K_5 = 1.00$  koeficient polohový

$K_1 = 2.122$  koeficient změny cen

$K_p = 1.00$  cena stavby je stanovena bez vlivu koef.  $K_p$

ZCU = 2 231.00 Kč/m<sup>3</sup> x 1.029 x 0.98435 x 0.7375 x 0.69162 x 1.00 x 2.122 x 1.00 = **2 445.904** Kč/m<sup>3</sup>

### Výpočet obestavěného prostoru

podlaží		obestavěný prostor podlaží [m <sup>3</sup> ]
1. NP	8.12 *12.63 *3.40	<b>348.69</b> m <sup>3</sup>
zastřešení	8.12 *12.63 *1.40 *0.5	<b>71.79</b> m <sup>3</sup>
OP =		<b>420.48</b> m <sup>3</sup>

Cena stavby se zjistí vynásobením základní ceny ZCU počtem m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
2 445.904 Kč/m<sup>3</sup> x 420.48 m<sup>3</sup> = **1 028 453.714** Kč

### Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "01 Nájemní stavba č.p.3".

Stáří stavby **22** let

Celková živ. **45** let

Opotřebení 22 / 45 x 100 % = **48.889** %

$K_{op} = 0.511$  koeficient opotřebení

Cena stavby po snížení o opotřebení

1 028 453.714 Kč x 0.511 = **525 539.848** Kč

**Zjištěná cena položky "03 Budova č.3 na p.č.169/1" je 525 539.85 Kč.**

#### 04-01 Venkovní úpravy-plot

Popis:

horní (severní) část zahrady p.č.169/1 je oplocena. Plot je od r.1990 bez údržby,viz foto. U vrat, jedno křídlo chybí.



obr. 65-ocel. sloupky jsou zkorodované



obr. 66-některé mají základ. nátěr



obr. 67-plechová vrata s pletivem jsou zkorodovaná

Výpočet ceny venkovní úpravy podle **§ 10 odst. 1**. Základní cena ZC se násobí koeficienty  $K_s$ ,  $K_i$  a  $K_p$  podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_s \times K_i \times K_p$$

CZ-CC **242091**

SKP **46.21.64.4**

Druh stavby **13.6 plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky, nátěr nebo impregnace**

ZC = **435.00** Kč/m<sup>2</sup> pohl. pl.

MJ = 21.00\*1.30 = **27.30** m<sup>2</sup> pohl. pl. počet měrných jednotek

$K_s = 1.00$  koeficient polohový

$K_i = 2.339$  koeficient změny cen

$K_p = 1.00$  cena stavby je stanovena bez vlivu koef.  $K_p$

$$ZCU = 435.00 \text{ Kč/m}^2 \text{ pohl. pl.} \times 1.00 \times 2.339 \times 1.00 = \mathbf{1\ 017.465} \text{ Kč/m}^2 \text{ pohl. pl.}$$

Cena stavby se zjistí vynásobením základní ceny ZCU počtem měrných jednotek MJ

$$1\ 017.465 \text{ Kč/m}^2 \text{ pohl. pl.} \times 27.30 \text{ m}^2 \text{ pohl. pl.} = \mathbf{27\ 776.795} \text{ Kč}$$

#### Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "01 Nájemní stavba č.p.3".

Stáří stavby **22** let

Celková živ. **30** let

Opotřebení  $22 / 30 \times 100 \% = \mathbf{73.333} \%$

$K_{op} = \mathbf{0.267}$  koeficient opotřebení

Cena stavby po snížení o opotřebení

$$27\ 776.795 \text{ Kč} \times 0.267 = \mathbf{7\ 416.404} \text{ Kč}$$

**Zjištěná cena položky "04-01 Venkovní úpravy-plot" je 7 416.40 Kč.**

#### 04-02 Venkovní úpravy-panelová cesta

Popis:

mezi plotem souseda v severní části p.č. **169/1** a zádveřím budovy č.p.3 je panelová cesta pro příjezd do budov č.2 a č.3. V některých místech jsou panely potrhány vlivem nekvalitního podloží. Viz foto.



obr. 68-detail stavu některých panelů



obr. 69-panelová cesta k vratům budov č.2 a č.3



obr. 70-detail dtto



obr. 71-napojení na veřejnou ulici Vítězná, vzadu budova č.3

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "01 Nájemní stavba č.p.3".

CZ-CC **211**  
 SKP **46.23.11.5**  
 Druh stavby **8.3.19 panely silniční tl. 150 mm**

ZC = **1 180.00** Kč/m<sup>2</sup>

MJ = 10 x 2\*3 = **60.00** m<sup>2</sup>

počet měrných jednotek

$K_s = 1.00$  koeficient polohový

$K_1 = 2.274$  koeficient změny cen

$K_p = 1.00$  cena stavby je stanovena bez vlivu koef.  $K_p$

ZCU = 1 180.00 Kč/m<sup>2</sup> x 1.00 x 2.274 x 1.00 = **2 683.32** Kč/m<sup>2</sup>

Cena stavby se zjistí vynásobením základní ceny ZCU počtem měrných jednotek MJ

2 683.32 Kč/m<sup>2</sup> x 60.00 m<sup>2</sup> = **160 999.20** Kč

### Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "01 Nájemní stavba č.p.3".



Stáří stavby **22** let  
Celková živ. **50** let

Opotřebení  $22 / 50 \times 100 \% = 44.00 \%$   
 $K_{op} = 0.56$  koeficient opotřebení

Cena stavby po snížení o opotřebení  
 $160\,999.20 \text{ Kč} \times 0.56 = 90\,159.552 \text{ Kč}$

**Zjištěná cena položky "04-02 Venkovní úpravy-panelová cesta" je 90 159.55 Kč.**

#### **04-03 Venkovní úpravy-vrata**

Popis:  
vrata (,jen jedna polovina vrat) nejsou funkční. Stávající polovina vrat je silně zkorodovaná.

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "01 Nájemní stavba č.p.3".

CZ-CC **242091**  
SKP **46.21.64.4**  
Druh stavby **14.5 vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků**

ZC = **3 420.00** Kč/kus  
MJ = **1.00** kus počet měrných jednotek

$K_s = 1.00$  koeficient polohový  
 $K_i = 2.339$  koeficient změny cen  
 $K_p = 1.00$  cena stavby je stanovena bez vlivu koef.  $K_p$

$ZCU = 3\,420.00 \text{ Kč/kus} \times 1.00 \times 2.339 \times 1.00 = 7\,999.38 \text{ Kč/kus}$

Cena stavby se zjistí vynásobením základní ceny ZCU počtem měrných jednotek MJ  
 $7\,999.38 \text{ Kč/kus} \times 1.00 \text{ kus} = 7\,999.38 \text{ Kč}$

#### **Výpočet opotřebení**

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "01 Nájemní stavba č.p.3".

Stáří stavby **22** let  
Celková živ. **22** let

Opotřebení  $22 / 22 \times 100 \% = 85.00 \%$   
) byla použita maximální povolená hodnota

$K_{op} = 0.15$  koeficient opotřebení

Cena stavby po snížení o opotřebení  
 $7\,999.38 \text{ Kč} \times 0.15 = 1\,199.907 \text{ Kč}$

**Zjištěná cena položky "04-03 Venkovní úpravy-vrata" je 1 199.91 Kč.**

————— Konec výpočtu nákladové ceny stavby —————

CN = **7 635 872.91** Kč nákladová cena bez  $K_p$

## Zjištění ceny výnosovým způsobem

Cena zjištěná výnosovým způsobem se vypočte podle vzorce

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

kde

CV cena zjištěná výnosovým způsobem,

N roční nájemné snížené o

a) 40 %,

b) nájemné z pozemku, je-li jiného vlastníka,

c) 5 % z ceny pozemku, nebylo-li nájemné z pozemku sjednáno nebo je-li stavba a pozemek ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby,

p míra kapitalizace v procentech.

### Roční nájemné

popis	podlaží	výměra [m <sup>2</sup> ]	nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	roční nájemné [Kč]
kanceláře se zázemím	1. NP	170	318.00	<b>54 060.00</b>
kinosál se zázemím	2. NP	126	250.00	<b>31 500.00</b>
kanceláře-10 místností	3. NP	218	300.00	<b>65 400.00</b>

Roční nájemné **150 960.00 Kč**

Nájemné:

znalec nezjistil v místě u obdobných staveb obvyklé nájemné, než existující, podle nájemní smlouvy. Na serveru Sreality znalec lustrval nabídky kanceláří v okolí do 5ti km. T.č. není žádná nabídka na pronájem. Proto nelze s čím porovnávat.

Nejbližší v okolí jsou nabídky v Ostrově u pěti nemovitostí s prům. nájemným (po odečtu honoráře RK a právních služeb) za roční nájem 1557,-Kč/m<sup>2</sup> (nelze porovnat). V K. Varech je celkem 56 nabídek, které nelze srovnávat s Abertamy, proto nejsou uváděny.

Nájemné z pozemku **0.00 Kč**  
 5 % z ceny pozemku 0.05 x 247 571.00 Kč = **12 378.55 Kč**

N = 150 960.00 Kč x 0.6 - 0.00 Kč - 12 378.55 Kč = **78 197.45 Kč**

Míra kapitalizace = **7.50 %**

CV = 78 197.45 Kč / 7.50 x 100 = **1 042 632.667 Kč**

### Zjištění ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu

Analýza rozvoje nemovitosti **C. Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti.**

Cena nemovitosti se vypočítá kombinací nákladového a výnosového způsobu podle vzorce

$$CV + 0.15 R$$

kde

R |CV - CN|,

CV cena stavby případně souboru staveb zjištěná výnosovým způsobem,

CN cena stavby případně souboru staveb zjištěná nákladovým způsobem bez K<sub>p</sub>.

R = | 1 042 632.66667 Kč - 7 635 872.91 Kč | = 6 593 240.24333 Kč

Výpočet kombinací nákladového a výnosového způsobu

1 042 632.67 Kč + 0.15 x 6 593 240.24 = **2 031 618.70 Kč**

**Zjištěná cena položky "01 Nájemní stavba č.p.3" je..... 2 031 618.70 Kč.**

## **05 Pozemky v JFC**

### **05-01 Stavební pozemek st.488**

Popis:

Město nemá cenovou mapu pozemků,má schválený územní plán sídelního útvaru(ÚPSÚ),který respektuje stávající stav. Lokalita je v typu území **Sm**=smíšené území obytné.

ÚPSÚ určuje :

#### **A. Hlavní využití,viz A/P-S<sub>1</sub>**

1. - bydlení v bytových domech ve městech a příměstských oblastech, obslužná sféra a nerušící výrobní činnost místního významu

#### **B. Přípustné využití**

1. - bydlení v bytových nízkopodlažních domech
2. - **administrativa**, stravování
3. - nevýrobní služby
4. - zázemí turistického ruchu
5. - bydlení v rodinných domech
6. - stavby pro rodinnou rekreaci pouze jako změna užívání dřívějších zemědělských usedlostí a rodinných domů
7. - řemeslné provozy rodinného charakteru s bydlením
8. - pozemky pro budovy obchodního prodeje do 1.500m<sup>2</sup>
9. - kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení
10. - zařízení místní správy a církve
11. - nerušící zařízení drobné výroby
12. - pozemky související dopravní infrastruktury
13. - pozemky související technické infrastruktury
14. - veřejná prostranství s veřejnou zelení.

Pozemek je možné napojit na všechny inž sítě,mimo dálkového vytápění.Je mírně sklonitý s orientací na jih.

Pro daný účel užití má **částečně** výhodnou polohu,proto z možných +125% určuji +100%.

Zdůvodnění :

výhody -centrum města a sa tím související všechny klady (blízkost nákupů,úřad v souseství, dtto restaurace,v blízkosti stanice veřejné dopravy,některé služby,atp.),

nevýhody -těsné sousedství s komunikací Vítězná ul. a s tím spojená v zimním období problematika při vyšších vrstvách sněhu-(prům. nadmořská výška 900m/n.m.), v nižším podlaží hluk a provoz od motorových vozidel častých návštěv sousední auto-lakovny a auto-klempířské dílny.

Budova č.p.3 je komerčně využívána,byť jen částečně z 30ti %,určuji z možných +150% jen +30%.

*Poznámka* :výměra pozemku dle LV č.1 činí 481m<sup>2</sup>+zast. plocha zádveří 24 m<sup>2</sup> a budova skladu č.3 -102 m<sup>2</sup>,celkem **607 m<sup>2</sup>**.

Výpočet ceny stavebního pozemku podle **§ 28 odst. 2.**

pol. číslo	popis	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	úprava [%]	úprava [%]	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]
1.	zastavěná plocha a nádvoří	93.48	+130 <sup>1)</sup>	+10 <sup>2)</sup>	607.00

<sup>1)</sup> důvody úpravy

1.2.4 výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného - v ostatních obcích +100 %  
 1.3 - pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejny, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod. +30 %

2) důvody úpravy

2.11 pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu +10 %

$$ZC = ( 35 + ( 1\ 323^1) - 1\ 000 ) \times 0.007\ 414 ) \times 2.5 = \mathbf{93.48\ Kč/m^2} \quad \text{podle § 28 odst. 1 písm. h)}$$

<sup>1)</sup> počet obyvatel **1 323**

$$ZCU = ZC \times K_{U1} \times K_{U2} \times K_i \times K_p \quad \text{podle § 28 odst. 2}$$

$K_{U1} = \mathbf{2.30}$  koeficient úprav

$K_{U2} = \mathbf{1.10}$  koeficient úprav

$K_i = \mathbf{2.127}$  koeficient změny cen

$K_p = \mathbf{0.888}$  koeficient prodejnosti

$$ZCU = 93.48\ Kč/m^2 \times 2.30 \times 1.10 \times 2.127 \times 0.888 = \mathbf{446.704\ Kč/m^2}$$

Cena pozemku se zjistí vynásobením základní ceny upravené ZCU výměrou pozemku  
 $446.704\ Kč/m^2 \times 607.00\ m^2 = \mathbf{271\ 149.328\ Kč}$

**05-02 Stavební pozemek st.10 (dle rozsahu návrhu geometr.plánu)**

Popis:

v knih. vložce domu č.p.5 není uveden charakter zdemolované nemovitosti. Podle územního plánu sídelního útvaru je st.10 vedena v typu **Sm**=smíšené území obytné, stejně jako st.488. určují přírážky dtto, mimo přírážky na komerční využití. To proto, že dnes není zřejmý druh budoucího charakteru stavby. Lze zde realizovat stavbu i bez komerčního využití.

Výhodnost polohy určují se stp.**488** shodně.

Výpočet ceny stavebního pozemku podle **§ 28 odst. 2.**

pol. číslo	popis	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	úprava [%]	úprava [%]	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]
1.	zastavěná plocha a nádvoří-zbořeniště	93.48	+100 <sup>1)</sup>	+10 <sup>2)</sup>	380.00

1) důvody úpravy

1.2.4 výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného - v ostatních obcích +100 %

2) důvody úpravy

2.11 pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu +10 %

$$ZC = ( 35 + ( 1\ 323^1) - 1\ 000 ) \times 0.007\ 414 ) \times 2.5 = \mathbf{93.48\ Kč/m^2} \quad \text{podle § 28 odst. 1 písm. h)}$$

<sup>1)</sup> počet obyvatel **1 323**

$$ZCU = ZC \times K_{U1} \times K_{U2} \times K_i \times K_p \quad \text{podle § 28 odst. 2}$$



$K_{U1} = 2.00$  koeficient úprav  
 $K_{U2} = 1.10$  koeficient úprav  
 $K_i = 2.127$  koeficient změny cen  
 $K_p = 0.888$  koeficient prodejnosti

$$ZCU = 93.48 \text{ Kč/m}^2 \times 2.00 \times 1.10 \times 2.127 \times 0.888 = 388.438 \text{ Kč/m}^2$$

Cena pozemku se zjistí vynásobením základní ceny upravené ZCU výměrou pozemku  
 $388.438 \text{ Kč/m}^2 \times 380.00 \text{ m}^2 = 147\ 606.44 \text{ Kč}$

### 05-03 Stavební pozemek p.č.169/1 (dle rozsahu návrhu geometr. plánu)

Výpočet ceny stavebního pozemku podle § 28 odst. 5.

pol. číslo	popis	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	úprava [%]	úprava [%]	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]
1.	zahrada	93.48	+130 <sup>1)</sup>	+10 <sup>2)</sup>	1 215.00

#### 1) důvody úpravy

1.2.4 výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného - v ostatních obcích +100 %

1.3 - pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejny, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod. +30 %

#### 2) důvody úpravy

2.11 pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu +10 %

$$ZC = ( 35 + ( 1\ 323^1) - 1\ 000 ) \times 0.007\ 414 ) \times 2.5 = 93.48 \text{ Kč/m}^2 \quad \text{podle § 28 odst. 1 písm. h)}$$

<sup>1)</sup> počet obyvatel 1 323

$$ZCU = ZC \times K_{U1} \times K_{U2} \times K_i \times K_p \times 0.4 \quad \text{podle § 28 odst. 5}$$

$K_{U1} = 2.30$  koeficient úprav

$K_{U2} = 1.10$  koeficient úprav

$K_i = 2.127$  koeficient změny cen

$K_p = 0.888$  koeficient prodejnosti

$$ZCU = 93.48 \text{ Kč/m}^2 \times 2.30 \times 1.10 \times 2.127 \times 0.888 \times 0.4 = 178.682 \text{ Kč/m}^2$$

Cena pozemku se zjistí vynásobením základní ceny upravené ZCU výměrou pozemku  
 $178.682 \text{ Kč/m}^2 \times 1\ 215.00 \text{ m}^2 = 217\ 098.63 \text{ Kč}$

**Zjištěná souhrnná cena skupiny "05 Pozemky v JFC" je..... 635 854.40 Kč.**

### 06 Okrasné rostliny

Popis:

jsou uvažované jen ty stromy, které jsou ve vymezeném prostoru nové výměry p.č.169/1. Stromy mají husté spony a jsou volně rostoucí bez jakékoliv údržby.



obr. 72-husté spony různých druhů



obr. 73-dtto



obr. 74-nálet od sousedního javoru



obr. 75-větve zasahují na zem, důkaz špatné údržby



obr. 76-suchých větví je dost velký rozsah

Výpočet ceny okrasné dřeviny podle § 41. Základní ceny okrasných dřevin jsou uvedeny v příloze č. 37. Tyto ceny se dále upravují koeficientem  $K_s$ ,  $K_z$  a  $K_p$ .

$K_s = 1.00$  koeficient polohový

$K_p = 1.00$  koeficient prodejnosti

pol. číslo	název rostliny	stáří [roky]	ZC jedn. [Kč]	úprava [%]	$K_z$	počet m.j.	cena rostliny [Kč]
1.	4 bříza bělokorá (Betula pendula)	60	32 410.00	-50 <sup>1)</sup>	1.00 <sup>a)</sup>	1 ks	<b>16 205.00</b>
2.	59 javor babyka (Acer campestre (tvar stromu))	60	40 160.00	-50 <sup>1)</sup>	1.00 <sup>a)</sup>	2 ks	<b>40 160.00</b>
3.	35 jasan ztepilý (Fraxinus excelsior)	50	35 280.00	-50 <sup>1)</sup>	1.00 <sup>a)</sup>	1 ks	<b>17 640.00</b>
4.	68 buk lesní (Fagus sylvatica)	60	40 160.00	-50 <sup>1)</sup>	1.00 <sup>a)</sup>	2 ks	<b>40 160.00</b>
5.	103 smrk ztepilý (Picea abies)	34	15 840.00	-50 <sup>1)</sup>	1.00 <sup>a)</sup>	1 ks	<b>7 920.00</b>
Celkem							<b>122 085.00</b>

<sup>1)</sup> důvody úpravy

b) srážkou do 50 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v částečném zápoji, u stromů soliterních s částečným odvětvením, poškozením či jiným narušením koruny, s mechanickým poškozením kmene a kořenů, které lze úspěšně konzervovat, bez houbových a jiných chorob, částečně pěstebně zanedbaných -50 %

#### Charakteristika typu zeleně

<sup>a)</sup> parčíky a ostatní typy plošné a liniové zeleně, včetně solitér dřevin v nebezpečných plochách veřejných

prostranství, zeleň u objektů občanské vybavenosti (např. u vzdělávacích, zdravotnických, sociálních a kulturních zařízení), administrativních budov, hotelů, restaurací, obchodních domů, nákupních středisek a jiných obdobných objektů (areálů) komerčního charakteru

**Zjištěná cena položky "06 Okrasné rostliny" je..... 122 085.00 Kč.**

## Závěrečná rekapitulace

01 Nájemní stavba č.p.3	2 031 618.70 Kč
<i>bez vlivu Kp</i>	2 031 618.70 Kč
<i>bez vlivu opotřebení</i>	5 012 103.15 Kč
05 Pozemky v JFC	635 854.40 Kč
<i>bez vlivu Kp</i>	716 051.59 Kč
<i>bez vlivu opotřebení</i>	635 854.40 Kč
06 Okrasné rostliny	122 085.00 Kč
<i>bez vlivu Kp</i>	122 085.00 Kč
<i>bez vlivu opotřebení</i>	122 085.00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>2 789 558.10 Kč</b>
<i>bez vlivu Kp</i>	2 869 755.29 Kč
<i>bez vlivu opotřebení</i>	5 770 042.55 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 46 je..... **2 789 560 Kč.**  
Tj. slovy **dvamilionýsedmsetosmdesátdevětstisícpětsetšedesát Kč**

Pro daný účel posudku určuji **obvyklou cenu** v místě a čase.

### Vysvětlení:

#### a) k pojmu tržní cena:

Tržní cena je cena kterou lze definovat jako kupní cenu neboli cenu, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitost skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy. Klasická tržní cena, tak jak je definována mezinárodními doporučeními je vztažena k přesnému časovému okamžiku a nelze z ní usuzovat na další vývoj trhu. V zákoně č. 151/1997 Sb. ve zn.p.p., který nabyl účinnosti 1. ledna 1998, je v jeho § 2 definice obvyklé ceny, jež pojmově je souhlasná s obecnou cenou; obě tyto ceny jsou obsahově stejně definovány a konstantní judikaturou v ČR akceptovány. Dále je v zákoně uveden jiný způsob oceňování. T. zv. Jiný způsob oceňování.

#### b) k pojmu obvyklá cena (OC) : (do 17.06.1997 obecná cena)

Obvyklou cenou se pro účely 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

**Ocenění OC** se provádí v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích. Je definovaná v § 2 zákona a k jejímu stanovení bývá většinou použito kombinací tří základních metod:

- nákladový způsob (§ 5 zákona),
- výnosový způsob (§ 6 zákona),
- porovnávací způsob (§ 7 zákona).

Dále :



- d) Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování **obvyklé** ceny nemovitostí. Zde ceny inzerované jak požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Obdobné je to i s dosažitelným nájemným. Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny **požadované** vč.provizí RK a ev.dalších právních služeb, musí se sledovat v předmětném regionu poměr mezi cenami v **inzerci** a cenami **skutečně**, za inzerované objekty, dosažené. Za výchozí hodnotu lze považovat index sjednocené hodnoty koef. redukce na zdroj ceny podle kategorií a velikostí obcí,viz Sl č.1/2011 str.8-23, kterým se inzerované ceny násobí.
- Srovnávací cena min.tří realizovaných prodejů a min.šesti obdobných nabízených nemovitostí (pokud jsou) s využitím, výše uvedeného redukčního koeficientu, za období posledních max. 12ti měsíců.

**Dílčí závěr:**

**v místě do okruhu 5ti km nebyly zjištěny žádné nabídky, proto nelze s čím porovnat určenou výši nájmu.**

**c) Jiný způsob oceňování (ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu)**

**c.1)** ocenění výše uvedeným způsobem, jedná se o **jiný způsob** oceňování, viz zákon § 2odst. 3a,b, na který navazuje § 4 a následně § 6 znějící : oceňuje-li se stavba výnosovým způsobem, stanoví vyhláška pravidla, která se při výnosu a kapitalizace berou v úvahu, tedy vyhl. č. **03/2008** Sb. ve zn. vyhl.č. **456/2008** Sb., ve zn. vyhl.č. **460/2009** Sb. ve zn. vyhl.č. **364/2010** Sb. a vyhl.č. **387/2011** Sb., v níž dikci ocenění určuje hl.II.-Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu. Pro pozemek je podle téhož zákona v § 10 odst.1 ve větě druhé uvedeno, po-případě ceny zjištěné jiným způsobem, oceňované podle § 2/odst.3 zákona, které stanoví vyhláška ,

**c.2)** předchozí výpočet ceny byl proveden **nákladovým a výnosovým** způsobem. Případně další způsoby, (zejména na př.porovnávání s realizovaným prodejem jiné stavby), nepovažuje znalec za vhodné a reprezentativní z těchto důvodů:

**c.2.1.** budova je svým stavebně technickým řešením specifická, a není možné v dané lokalitě nalézt vhodného reprezentanta k jejímu porovnání.

**c.2.2.** stavba sloužila do r.2007 pro potřeby MětsÚ, t.č. je částečně využívaná v 1.NP. pro drobnou výrobu a způsob ocenění by měl **plně** vystihovat situaci na trhu s obdobnými stavbami .

**d)** znalec s ohledem na účel posudku považuje za nejvhodnější způsob stanovení obvyklé ceny - **výnosovým způsobem**, t.j. podle cenového předpisu, viz také §5/odst.2 zákona, t.j. že ve stanové ceně a postupu jsou zohledněné i vlivy, působící na úroveň a relace cen staveb na trhu. U pozemků zejména použitím koef.  $K_i$  (koef. přepočtu cen) a  $K_p$  (koef. prodejnosti, určený Finančním úřadem v okrese za minulý rok s možností jeho zvýšení, či snížení až o 30%). Tuto možnost znalec nevyužívá z důvodu, že  $K_p$  odpovídá známému stavu nabídky a poptávky v místě po obdobných pozemcích.

## Závěr:

s odkazem na znění příslušných ustanovení zákona o oceňování majetku č.151/97 Sb. ve zn.p. p. a navazující vyhl. č. **03/2008** Sb. ve zn. vyhl.č. **456/2008** Sb., ve zn. vyhl.č. **460/2009**, ve zn. vyhl.č. **364/2010** Sb. a vyhl.č. **387/2011** Sb., určuji **obvyklou cenu budovy č.p.3 ve výši ceny zjištěné, zjištěná cena budovy č.p.3 č.p. činí**

**2,789 560,-Kč**

slovy: **dvamilióny sedm set osmdesát devět tisícpět set šedesát Kč**

Přílohy	č.1 výpis z KN	10*A <sub>4</sub>	kulaté razítko:
	č.2 snímek kat..mapy	1*A <sub>4</sub>	
	č.3 geometrický plán-návrh	1*A <sub>4</sub>	
	č.4 snímek ÚPSÚ	1*A <sub>4</sub>	
	č.5 snímky širších vztahů-amapa	2*A <sub>4</sub>	
	č.6 výpis z pozemkové knihy-stáří	1*A <sub>4</sub>	
	č.6 vyjádření SÚ v Perninku -určení charakteru stavby	1*A <sub>4</sub> 17*	

## Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím KS v Plzni ze dne 28.4.1971 č.j. Spr.4039/69 pro základní obor ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady, stavby bytové. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým

**č.4380 - 70/2012** ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu .....**č.4102.**

### **Autorská práva (Copyright):**

veškerá práva jsou vyhrazena (All rights reserved) . Žádná část tohoto elaborátu nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele tohoto znaleckého posudku. Podrobně, viz zákon č.121/2000 Sb. ve zn. p.p.

podpis:

V Karlových Varech, dne 30.srpna.2012

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-