

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5548/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. 70, součástí je stavba: Roztoky, č.p. 44, rod. dům, pozemku p.č. 71, na pozemku stojí stavba: Roztoky č.e. 1, jiná st., Budovy Roztoky č.e. 1, jiná st, na parcele p.č. 71, zapsaných na LV číslo 2356 katastrální území Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ

**Znalec:** Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz  
IČ: 42058171

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446  
Hradecká 3  
130 00 Praha 3

**Číslo jednací:** 132 EX 403/22-26

**Počet stran:** 40, z toho 9 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 09.11.2022

**Vyhotoveno:** V Hranicích 15.11.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. 70, součástí je stavba: Roztoky, č.p. 44, rod. dům, pozemku p.č. 71, na pozemku stojí stavba: Roztoky č.e. 1, jiná st., Budovy Roztoky č.e. 1, jiná st, na parcele p.č. 71, zapsaných na LV číslo 2356 katastrální území Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 09.11.2022.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 27.07.2022, LV číslo 2356, k.ú. Roztoky u Prahy
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace od účastníka prohlídky pana Vladimíra Borovičky, tel. 602 338 734
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů srealty.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších

- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně

nezávisle.

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

#### **Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Roztoky, k.ú. Roztoky u Prahy  
Adresa nemovité věci: Vltavská 44/1, 252 63 Roztoky

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické právo  
Pen Servis, spol. s r.o., Obránců míru 1516, 25263 Roztoky  
Způsob ochrany nemovitosti  
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.  
Seznam BPEJ  
Parcela nemá evidované BPEJ.  
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Zahájení exekuce - Pen Servis, spol. s r.o.

## **Dokumentace a skutečnost**

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

## **Celkový popis nemovité věci**

Oceňované nemovité věci, rodinný dům a provozovna se nachází v ulici Vltavská - viz přiložená mapka. Jedná se o samostatně stojící provozovnu strojírenské výroby, vedenou v katastru nemovitostí jako rodinný dům č.p. 44, kanceláře č.e. 1 a dva přístřešky na rovinatých, oplocených pozemcích. Předmětem ocenění je samostatně stojící provozovna, na pozemku p.č. 70. Objekt je napojen na rozvod elektro, vodovod a kanalizaci.

Příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci. Parkování osobních vozidel na vlastním pozemku. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, z důvodu velikého nepořádku, a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených účastnicí prohlídky. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem. Některé míry a vybavení byly odhadnuty a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Provozovna na p.č. 70
2. Kanceláře na p.č. 71
3. Přístřešek velký na p.č. 70
4. Přístřešek malý na p.č. 70
5. Zpevněná plocha
6. Oplocení
7. Vrata
8. Vrátko
9. Přípojka vodovodu
10. Přípojka kanalizace
11. Přípojka elektro
12. Pozemky

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Provozovna

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Provozovna
Adresa předmětu ocenění:	Vltavská 44/1 252 63 Roztoky
LV:	2356
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Roztoky
Katastrální území:	Roztoky u Prahy
Počet obyvatel:	8 783
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 091,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 586,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,998}$$

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
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: Pozemky komerčně využívané	IV	0,20
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,488$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,487$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,464$

## 1. Provozovna na p.č. 70

Objekt je pronajatý společníkovi za částku 48 000,- Kč ročně, což je nižší částka, než obvyklé nájemné.

V objektu je možno pronajmout celkem 307,8 m<sup>2</sup>, (342,00\*0,90 - koeficient přepočtu zastavěných ploch na podlahové plochy).

Obvyklé nájemné bylo stanoveno na základě nabídek podobných prostor v oblasti - viz příloha S.

Nájem v příloze je:

S1. vzorek částka 109 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně, t.j. 1 308 Kč/m<sup>2</sup> ročně

S2. vzorek částka 89 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně, t.j. 1 068 Kč/m<sup>2</sup> ročně

S3. vzorek částka 75 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně, t.j. 900 Kč/m<sup>2</sup> ročně

součet

3 276

průměrný nájem je 3 276 děleno 3 je 1 092 Kč/m<sup>2</sup> ročně.

Obvyklé nájemné v objektu stanoveno na částku 1 092,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### 1.1. Provozovna na p.č. 70

Objekt provozovny se nachází na pozemku p.č. 70. Jedná se o přízemní, objekt strojírenské výroby. Objekt je užíván od roku více než 100 let. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Stavební stav objektu je velmi špatný.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází sklepy. V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, sklady, dílna, kancelář, šatna, záchod a sprcha.

Objekt není udržovaný a je velmi, velmi podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc není součástí pozemku



## Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	4,00*4,00	=	16,00
1.NP	7,50*18,20+4,60*18,20+7,40*5,20+7,40*7,00+4,50*7,00	=	342,00

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	16,00 m <sup>2</sup>	2,00 m	32,00
1.NP	342,00 m <sup>2</sup>	3,20 m	1 094,40
Součet	<b>358,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1 126,40</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $1\ 126,40 / 358,00 = 3,15$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $358,00 / 2 = 179,00$  m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(4,00*4,00)*(2,00)	=	32,00 m <sup>3</sup>
1.NP	(7,50*18,20)*(3,20)+(4,60*18,20)*(3,20)+(7,40*5,20)*(2,30)+(7,40*7,00)*(2,30)+(4,50*7,00)*(2,30)	=	984,80 m <sup>3</sup>
zastřešení	(7,50*18,20)*(0,80*0,5)+(4,60*18,20)*(0,60*0,5)+(7,40*5,20)*(1,20*0,5)+(7,40*7,00)*(2,50*0,5)+(4,50*7,00)*(1,00*0,5)	=	183,30 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	32,00 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	984,80 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	183,30 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 200,10 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, bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	cihelné, pálené, nepálená cihly, zemní vlhkost	P	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	sedlová, pultová	S	100
5. Krytiny střech	plechová, poškozené	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky, poškozené	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky, poškozené	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické - sociální zařízení	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	kovové, dřevěné	S	100

12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	dvojité, dřevěné, dožité, luxfery	P	100
14. Povrchy podlah	betonové, dlažby	S	100
15. Vytápění	ústřední na tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace	220, 380 V	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ano	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ano	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	el. bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, sprcha	S	100
24. Výtahy	ne	C	100
25. Ostatní	ne	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	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Svislé konstrukce	P	21,40	100	0,46	9,84
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	P	2,20	100	0,46	1,01
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
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					68,90
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6890</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu)

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	8,30	100,00	0,46	3,82	5,54	100	175	57,14	3,1656
2. Svislé konstrukce	P	21,40	100,00	0,46	9,84	14,28	100	140	71,43	10,2002
3. Stropy	S	11,30	100,00	1,00	11,30	16,40	100	140	71,43	11,7145
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	8,99	60	110	54,55	4,9040
5. Krytiny střech	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,47	60	60	100,00	1,4700
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,87	60	60	100,00	0,8700
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,80	100,00	0,46	2,67	3,88	60	100	60,00	2,3280
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100,00	0,46	1,47	2,13	60	60	100,00	2,1300
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	50,00	1,00	0,40	0,58	60	60	100,00	0,5800
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	50,00	1,00	0,40	0,58	60	60	100,00	0,5800
10. Schody	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,50	100	140	71,43	3,2144
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,64	60	65	92,31	4,2832
12. Vrata	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,44	60	60	100,00	0,4400
13. Okna	P	5,20	100,00	0,46	2,39	3,47	60	65	92,31	3,2032
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,21	60	60	100,00	4,2100
15. Vytápění	S	3,80	100,00	1,00	3,80	5,52	60	60	100,00	5,5200
16. Elektroinstalace	S	6,40	100,00	1,00	6,40	9,29	60	60	100,00	9,2900
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,44	60	60	100,00	0,4400
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	3,19	60	60	100,00	3,1900
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,90	60	60	100,00	2,9000
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	2,47	60	60	100,00	2,4700
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,21	60	60	100,00	4,2100

Opotřebení:

**81,3 %**

### 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):	*	0,9569
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9667
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6890
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):	*	2,4820
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 138,34</b>
<b>Plná cena:</b> 1 200,10 m <sup>3</sup> * 4 138,34 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 966 421,83 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 81,3 % /100)	*	0,187

**Provozovna na p.č. 70 - zjištěná cena** = **928 720,88 Kč**

### Rekapitulace nákladových cen:

Provozovna na p.č. 70 = 928 720,88 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **928 720,88 Kč**

### Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro výrobu

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %  
 Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %  
 Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,60 %

### Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
obvyklé nájemné	307,80	1 092,-	28 009,80	336 117,60
Výnosy celkem				336 117,60

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 336 117,60 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 507 771,- Kč  
 - výměra stavebního pozemku: 591,00 m<sup>2</sup>  
 - skutečně zastavěná plocha: 342,00 m<sup>2</sup>  
 - cena skutečně zastavěné plochy: 293 837,03 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 14 691,85 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

336 117,60 \* 40 % - 134 447,04 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 186 978,71 Kč

Míra kapitalizace 7,60 % / 7,60 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 460 246,20 Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Na okolním pozemku je možný další, i když malý rozvoj.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 928 720,88 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 460 246,20 Kč

Rozdíl R = 1 531 525,32 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV \* 1,10 = 2 706 270,82 Kč

**Provozovna na p.č. 70 - zjištěná cena = 2 706 270,82 Kč**

## 2. Kanceláře na p.č. 71

Objekt kanceláří se nachází na pozemku p.č. 71. Jedná se o přízemní, kancelářský objekt. Objekt je užíván asi 70 let. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Stavební stav objektu je velmi špatný.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, 3x kanceláře, záchod a sprcha.

Objekt není udržovaný a je velmi, velmi podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	8,50*7,80 =	66,30	3,40 m
		<b>66,30 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(8,50*7,80)*(3,40) =	225,42
Z	zastřešení	(8,50*7,80)*(0,30*0,5) =	9,95
Obestavěný prostor - celkem:			<b>235,37 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	betonové, bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	cihelné, poškozená omítka	P	100
3. Stropy	s rovným podhledem, poškozené	P	100
4. Krov	plochá, zatéká	P	100
5. Krytina	IPA, zatéká	P	100
6. Klempířské práce	pozinkované	P	100
7. Úprava povrchů	omítky, dožité	P	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné, dožité	P	100
10. Okna	dvojitá, dřevěná, dožité	P	100
11. Podlahy	PVC, dlažby	S	100
12. Elektroinstalace	220 V	P	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	P	19,80	100	0,46	9,11

4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67

Součet upravených objemových podílů 50,45  
 Koeficient vybavení  $K_4$ : **0,5045**

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy	P	7,10	100,00	0,46	3,27	6,48	70	175	40,00	2,5920
2. Obvodové stěny	P	31,80	100,00	0,46	14,63	29,00	70	140	50,00	14,5000
3. Stropy	P	19,80	100,00	0,46	9,11	18,06	70	140	50,00	9,0300
4. Krov	P	7,30	100,00	0,46	3,36	6,66	70	110	63,64	4,2384
5. Krytina	P	8,10	100,00	0,46	3,73	7,39	70	70	100,00	7,3900
6. Klempířské práce	P	1,70	100,00	0,46	0,78	1,55	70	70	100,00	1,5500
7. Úprava povrchů	P	6,10	100,00	0,46	2,81	5,57	70	70	100,00	5,5700
9. Dveře	P	3,00	100,00	0,46	1,38	2,74	70	70	100,00	2,7400
10. Okna	P	1,10	100,00	0,46	0,51	1,01	70	70	100,00	1,0100
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	16,25	70	70	100,00	16,2500
12. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67	5,29	70	70	100,00	5,2900

Opotřebení: **70,2 %**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):		*	0,5045
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_1$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 550,71</b>
<b>Plná cena:</b> 235,37 m <sup>3</sup> * 1 550,71 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>364 990,61 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 70,2 % /100)	*	0,298
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>108 767,20 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,487
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>52 969,63 Kč</b>

**Kanceláře na p.č. 71 - zjištěná cena** = **52 969,63 Kč**

### 3. Přístřešek velký na p.č. 70

Přízemní, nepodsklepený, objekt přístřešku se nachází vedle provozovny na pozemku p.č. 70. Objekt není napojen na žádné sítě. Objekt byl postaven asi před 40 lety.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází přístřešek.

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	11,80*5,20 =	61,36	3,20 m
		<b>61,36 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	(11,80*5,20)*(3,20) =	196,35
Z	zastřešení	(11,80*5,20)*(0,70*0,5) =	21,48
Obestavěný prostor - celkem:			<b>217,83 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	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	kovové sloupy	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	plochý	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	ne	C	100
7. Úprava povrchů	nátěr	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00

4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 95,80  
 Koeficient vybavení  $K_4$ : **0,9580**

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S 12,20	100,00	1,00	12,20	12,73	40	175	22,86	2,9101
2. Obvodové stěny	S 31,00	100,00	1,00	31,00	32,36	40	140	28,57	9,2453
4. Krov	S 33,50	100,00	1,00	33,50	34,97	40	110	36,36	12,7151
5. Krytina	S 12,80	100,00	1,00	12,80	13,36	40	60	66,67	8,9071
7. Úprava povrchů	S 6,30	100,00	1,00	6,30	6,58	40	55	72,73	4,7856
Opotřebení:									<b>38,6 %</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 766,79</b>
<b>Plná cena:</b> 217,83 m <sup>3</sup> * 1 766,79 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>384 859,87 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 38,6 % /100)	*	0,614
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>236 303,96 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,464
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>109 645,04 Kč</b>

**Přístřešek velký na p.č. 70 - zjištěná cena** = **109 645,04 Kč**

#### 4. Přístřešek malý na p.č. 70

Přízemní, nepodsklepený, objekt přístřešku se nachází vedle velkého přístřešku na pozemku p.č. 70. Objekt není napojen na žádnou síť. Objekt byl postaven asi před 40 lety.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází přístřešek.

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění



Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	10,00*3,70 =	37,00	3,00 m
		<b>37,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	$(10,00*3,70)*(3,00) =$	111,00
Z	zastřešení	$(10,00*3,70)*(0,50*0,5) =$	9,25
Obestavěný prostor - celkem:			<b>120,25 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	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	kovové sloupy	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	plochý	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	ne	C	100
7. Úprava povrchů	nátěr	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00

10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 95,80  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9580**

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S 12,20	100,00	1,00	12,20	12,73	40	175	22,86	2,9101
2. Obvodové stěny	S 31,00	100,00	1,00	31,00	32,36	40	140	28,57	9,2453
4. Krov	S 33,50	100,00	1,00	33,50	34,97	40	110	36,36	12,7151
5. Krytina	S 12,80	100,00	1,00	12,80	13,36	40	60	66,67	8,9071
7. Úprava povrchů	S 6,30	100,00	1,00	6,30	6,58	40	55	72,73	4,7856

Opotřebení: **38,6 %**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9580
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):		*	2,4590

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 766,79</b>
<b>Plná cena:</b> 120,25 m <sup>3</sup> * 1 766,79 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>212 456,50 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 38,6 % /100)	*	0,614
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>130 448,29 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,464
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>60 528,01 Kč</b>

**Přístřešek malý na p.č. 70 - zjištěná cena** = **60 528,01 Kč**

### 5. Zpevněná plocha

Kolem objektu se nachází zpevněná plocha.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	<b>59,50 m<sup>2</sup></b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m <sup>2</sup> ]	=	290,-
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):		*	2,6530
<b>Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>		=	<b>769,37</b>
<b>Plná cena:</b> 59,50 m <sup>2</sup> * 769,37 Kč/m <sup>2</sup>		=	<b>45 777,52 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 80 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 75,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	<b>11 444,38 Kč</b>
*	0,464
=	<b>5 310,19 Kč</b>

Zpevněná plocha - zjištěná cena

= **5 310,19 Kč**

### 6. Oplocení

Kolem části pozemků se nachází oplocení.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.9. Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$19,20 * 1,90 = 36,48 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 3 750,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

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

\* 2,5310

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

= **9 491,25**

**Plná cena:**  $36,48 \text{ m}^3 * 9 491,25 \text{ Kč/m}^3$

= **346 240,80 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 65 = 92,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	<b>51 936,12 Kč</b>
*	0,464
=	<b>24 098,36 Kč</b>
=	<sup>2</sup> 4 098,36 Kč

### Kulturní památka dle § 24

Oplocení - zjištěná cena

= **24 098,36 Kč**

### 7. Vrata

V oplocení se nachází vrata.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	1,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>9 364,70</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 9 364,70 Kč/ks	=	<b>9 364,70 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 65 = 92,3 \%$   
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>1 404,71 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,464
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>651,79 Kč</b>
<b>Vrata - zjištěná cena</b>	=	<b>651,79 Kč</b>

### 8. Vrátko

V oplocení se nachází vrátka.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.3. Vrátko ocelové plechové nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	2,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 600,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>4 049,60</b>
<b>Plná cena:</b> 2,00 ks * 4 049,60 Kč/ks	=	<b>8 099,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 60 / 65 = 92,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	<b>1 214,88 Kč</b>
*	0,464
=	<b>563,70 Kč</b>

Vrátka - zjištěná cena

= **563,70 Kč**

## 9. Přípojka vodovodu

Objekty jsou napojeny na vodovod.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

3,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 385,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

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

\* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 064,53**

Plná cena: 3,00 m \* 1 064,53 Kč/m

= **3 193,59 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 60 / 80 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 75,0 \% / 100)$

\* 0,250

Nákladová cena stavby  $CS_N$

= **798,40 Kč**

Koeficient pp

\* 0,464

Cena stavby CS

= **370,46 Kč**

Přípojka vodovodu - zjištěná cena

= **370,46 Kč**

## 10. Přípojka kanalizace

Objekty jsou napojeny na kanalizaci.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

2,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 810,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb $K_1$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>4 934,06</b>
<b>Plná cena:</b> 2,00 m * 4 934,06 Kč/m	=	<b>9 868,12 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 100 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 60,0 \% / 100)$

\* 0,400

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **3 947,25 Kč**

Koeficient pp

\* 0,464

**Cena stavby CS**

= **1 831,52 Kč**

**Přípojka kanalizace - zjištěná cena**

= **1 831,52 Kč**

## 11. Přípojka elektro

Objekty jsou napojeny na elektřinu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

2,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 140,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_1$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,5960

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **363,44**

**Plná cena:** 2,00 m \* 363,44 Kč/m

= **726,88 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 65 = 92,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

\* 0,150

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **109,03 Kč**

Koeficient pp

\* 0,464

**Cena stavby CS**

= **50,59 Kč**

**Přípojka elektro - zjištěná cena**

= **50,59 Kč**

## 12. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,488$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,488 = 0,464$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 586,-	0,464		735,90

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	71	99	735,90	72 854,10
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	70	591	735,90	434 916,90
Stavební pozemky - celkem			690		<b>507 771,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 507 771,- Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Provozovna

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	367,47 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	1 435,47 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	408,30 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	690,00 m <sup>2</sup>

## **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

## **Popis výpočtu porovnání:**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,90 z plochy 1. nadzemních podlaží provozovny a kanceláří.

## **Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Prodej skladového prostoru 216 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Bořivojova, Kralupy nad Vltavou
<b>Popis:</b>	Prodej dílny se skladem/kanceláří v podkroví 64 m <sup>2</sup> s vlastním oploceným pozemkem/dvorem 184 m <sup>2</sup> , ulice Bořivojova v Kralupech nad Vltavou. Ideální jako sídlo firmy, firemní dílna s kanceláří, skladem, centrála firmy. Celková užitná plocha budovy včetně dvora 216m <sup>2</sup> . Kvalitní dvou podlažní stavba byla dokončena v roce 2019 jako garáž bez čp/eč. Při stavbě bylo dbáno především na kvalitu a zabezpečení objektu. Postaveno z termoizolačních bloků se zateplením. Dálkově ovládaná pojezdová brána, bezpečnostní dveře dílny, zateplená vrata, zabezpečovací a monitorovací systém. Z inženýrských sítí elektřina 220/380, hl. jistič 3x25A. Na oploceném dvoře jsou k dispozici další skladové prostory, přístřešky a uzamykatelný lodní kontejner. Přípojka vody a kanalizace možná z ulice před domem.
<b>Pozemek:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	216,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	40,00 m <sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 600 000	216,00	21 296	0,59	12 565

**Název: Prodej skladového prostoru 4 453 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Palouky, Hostivice

**Popis:** Moderní administrativně skladovací areál 4.450 m<sup>2</sup> s rozvojovým pozemkem 5.000 m<sup>2</sup>, Hostivice u Prahy Hlavní přednosti: 1. atraktivní lokalita u Pražského okruhu a dálnice D6, letiště a železnice, v oblasti logistických center (Segro logistic park Prague apod.) 2. možnost další výstavby (rozvojový pozemek 5.142 m<sup>2</sup>) 3. výborný stav Celková užitná plocha budov: 4.453 m<sup>2</sup>- skladovací plochy: 825 m<sup>2</sup>- kancelářské/obchodní plochy: 2.529 m<sup>2</sup> Celková plocha pozemků: 9.853 m<sup>2</sup>- z toho rozvojový pozemek: 5.142 m<sup>2</sup> Parkování: 160 venkovních míst Cena dle znaleckého posudku: 101.400.000 Kč Jedná se o zpeněžení majetku v rámci insolvenčního řízení dlužníka NETWOMARK 2002 s.r.o. (dříve STARLIFE s.r.o.). Areál tvoří budova č.p. 616 se 4 NP s kruhovými konstrukčními prvky, administrativní budova se 3 NP, provozně propojená s budovou č.p. 616 krčkem v 1. a 2.NP - jedná se převážně o open space prostory rozdělné SDK příčkami. Dále malá administrativní budova s 2 NP a budova skladu o 1 NP s kancelářskou přístavbou o 2 NP. Z východní strany k budovám přiléhá velký rozvojový pozemek – možnost developerské výstavby. Na vyžádání Vám rád zašlu podrobné informační memorandum. Prodáno bude nejvyšší nabídkce.

**Pozemek:** 1,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 4 453,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
101 400 000	4 453,00	22 771	0,59	13 435

**Název: Prodej skladového prostoru 593 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Pod štěpem, Praha 10 - Hostivař

**Popis:** Rádi bychom Vám nabídli exkluzivní investiční příležitost - prodej stavebního pozemku o celkové velikosti 658 m<sup>2</sup>. V současné době se jedná o komerční nemovitosti o celkové pronajimatelné ploše 276 m<sup>2</sup> - 6x garáž o velikosti 18m<sup>2</sup> + 1x garáž + sklad o velikosti 52m<sup>2</sup> + 3x garáž + sklad o velikosti 116m<sup>2</sup> (se zajištěným aktuálním ročním výnosem 480.000, - Kč) s budoucím možným záměrem pro developerský projekt, v němž je plánována výstavba budovy - 3NP + 2PP, projekt byl již projednán s dotčenými orgány a je plně v souladu s územním plánem obce, nyní se zpracovává projektová dokumentace. Budoucí čistá obytná plocha dle projektu činí 593 m<sup>2</sup>. Jedná se o velice dobrou lokalitu nedaleko centra Prahy – Hostivař. Veškeré doplňující informace a detaily Vám rádi sdělíme při osobní schůzce.

**Pozemek:** 1,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 593,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
19 990 000	593,00	33 710	0,42	<b>14 158</b>

**Název: Prodej skladového prostoru 150 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Bělohorská, Praha 6 - Břevnov

**Popis:** Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout prostorný a suchý sklad v OV o celkové ploše 150m<sup>2</sup> mezi ulicemi Bělohorská a Pod Marjánkou, nacházející se v přízemí bytového domu (přístup z ul. Pod Marjánkou). Dispozice skladu: Vnitřní rozměry jsou cca 14,4 m x 10,5 m. K dispozici jsou troje vrata, každé 2,4m x 2,2m (š x v). Uprostřed se nachází čtyři nosné sloupy. Orientační plánek je ve fotografiích. Specifikace skladu: Zavedena je elektřina (230V), stropní osvětlení a topení (centrální vytápění), voda a odpad nejsou. Prostor je čistý a suchý, vhodný např. i k parkování (garáž). Možnost parkování několika aut i před vrata. V okolí je k dispozici kompletní občanská vybavenost včetně všech škol, lékařů, obchodů a služeb. Vřele doporučuji osobní prohlídku! Více info na uvedeném telefonu. V případě více zájemců si prodávající vyhrazuje právo volby vhodnější nabídky.

**Pozemek:** 1,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 150,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 150,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	0,75



K6 Vliv pozemku			1,00	Zdroj: www.sreality.cz
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,80	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>K<sub>C</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 399 000	150,00	35 993	0,40	<b>14 397</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	12 565 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 639 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	14 397 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>13 639 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	367,47 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 011 923 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Provozovna na p.č. 70	2 706 270,80 Kč
2. Kanceláře na p.č. 71	52 969,60 Kč
3. Přístřešek velký na p.č. 70	109 645,- Kč
4. Přístřešek malý na p.č. 70	60 528,- Kč
5. Zpevněná plocha	5 310,20 Kč
6. Oplocení	24 098,40 Kč
7. Vrata	651,80 Kč
8. Vrátko	563,70 Kč
9. Přípojka vodovodu	370,50 Kč
10. Přípojka kanalizace	1 831,50 Kč
11. Přípojka elektro	50,60 Kč
12. Pozemky	507 771,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 3 470 061,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 470 060,- Kč**

slovy: Třimilionyčtyřístasedmdesátisícšedesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**3 470 060 Kč**

slovy: Třimilionyčtyřístasedmdesátisícšedesát Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Provozovna

5 011 923,30 Kč

Porovnávací hodnota	5 011 923 Kč
---------------------	--------------

### Obvyklá cena

**5 011 923 Kč**

slovy: Pětmilionůjedenácttisícdevětsedvacetřetí Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

### 5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**5 011 923 Kč**

slovy: Pětmilionůjedenácttisícdevětsetdvacet tři Kč

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. 70, součástí je stavba: Roztoky, č.p. 44, rod. dům, pozemku p.č. 71, na pozemku stojí stavba: Roztoky č.e. 1, jiná st., Budovy Roztoky č.e. 1, jiná st, na parcele p.č. 71, zapsaných na LV číslo 2356 katastrální území Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Předmětem ocenění je provozovna strojírenské výroby, vedená v katastru nemovitostí jako rodinný dům č.p. 44, kanceláře a dva přístřešky. Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - elektro, vodovod, kanalizace, zpevněné plochy, oplocení, vrátka a vrata.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady. Předkupní právo, uvedené na listě vlastnictví zaniklo v roce 2008.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Nájemné	3
Sdělení termínu prohlídky	2

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5548/2022.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5548/2022 evidence posudků.

V Hranicích 15.11.2022

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 5548/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Nájemné	3
Sdělení termínu prohlídky	2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2022 21:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 403/22 pro JUDr. Jan Fendrych soudní exekutor

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539627 Roztoky  
at.území: 742503 Roztoky u Prahy List vlastnictví: 2356  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pen Servis, spol. s r.o., Obránců míru 1516, 25263 Roztoky	46359494	

Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
70	591	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Roztoky, č.p. 44, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 70				
71	99	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Roztoky, č.e. 1, jiná st.				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany
Roztoky, č.e. 1		jiná st.	71	

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

▷ Předkupní právo

dle článku XXII smlouvy  
na dobu 10 let

Oprávnění pro

Fond národního majetku České republiky, Rašínovo  
nábřeží 42/6, Vyšehrad, 12800 Praha, RČ/IČO: 41692918

Povinnost k

Stavba: Roztoky, č.e. 1

Listina Smlouva o věcném předkupním právu V14 2114/1998 ze dne 1.6.1998.Právní účinky  
vkladu ke dni 3.6.1998.

POLVZ:268/1998

Z-8700268/1998-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

▷ Kupní smlouva V11 72/1999 Právní účinky vkladu vznikly ke dni 12.1.1999.

POLVZ:121/1999

Z-8700121/1999-210

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 1



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2022 21:20:00

Okres: CZ020A Praha-západ    Obec: 539627 Roztoky  
Kat.území: 742503 Roztoky u Prahy                                  List vlastnictví: 2356  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

istina

Pen Servis, spol. s r.o., Obránců míru 1516, 25263 Roztoky          RČ/IČO: 46359494  
, Kupní smlouva V11 229/2000 ze dne 18.1.2000. Právní účinky vkladu ke dni 19.1.2000.  
   POLVZ:226/2000                          Z-8700226/2000-210  
Pro: Pen Servis, spol. s r.o., Obránců míru 1516, 25263 Roztoky          RČ/IČO: 46359494

---

---

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

---

---

nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

yhotovil:  
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.07.2022 10:06:14

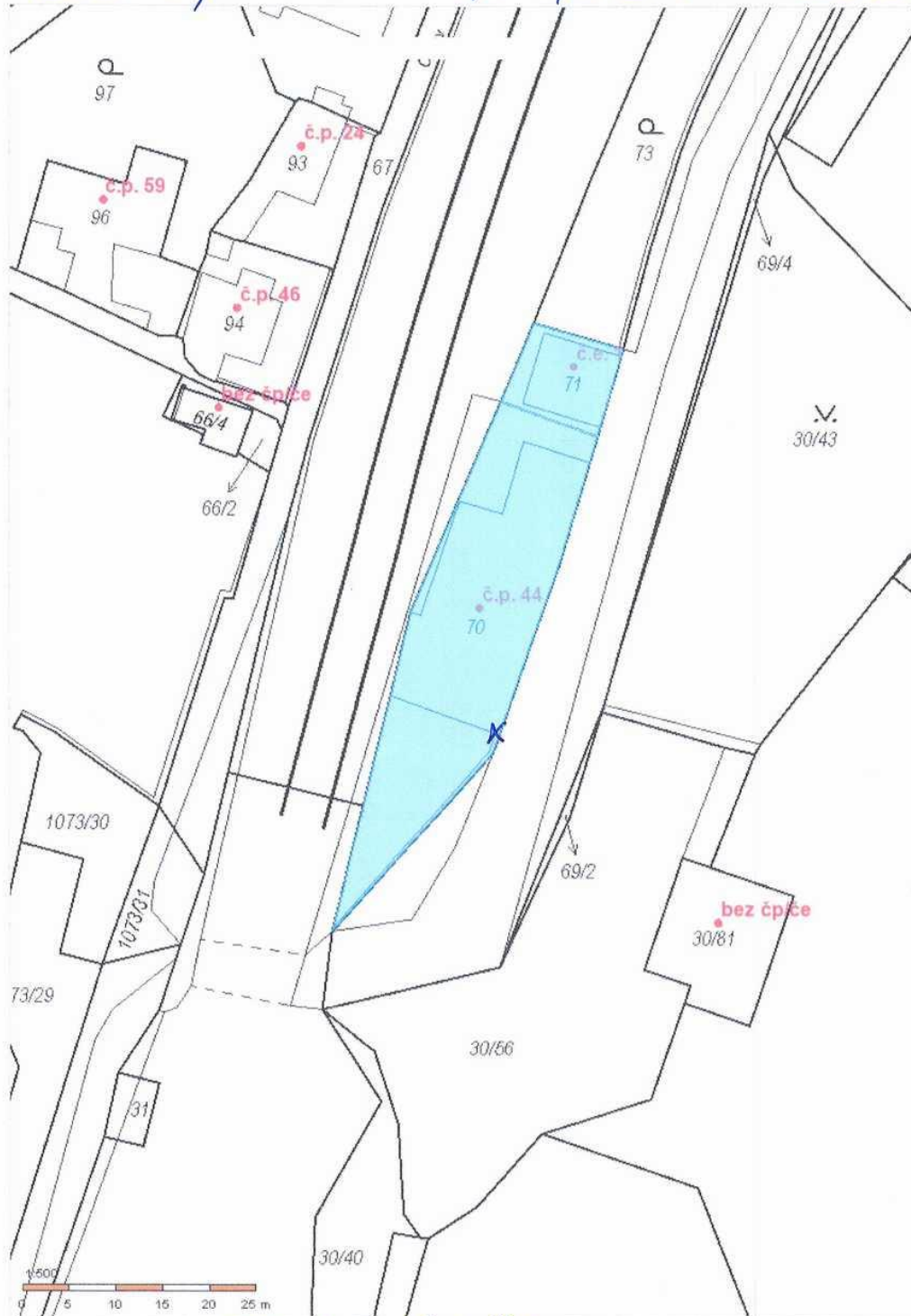
---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.  
strana 2

---

Rožtoky, Vltavská čp. 44, č.e. 1

LV 2356



GPS 50°09'44"N  
14°23'57"E







Zobrazit 5 fotografií

Ing. Alen

## Pronájem skladového prostoru 104 m<sup>2</sup> Kamýčká, Praha 6 - Sedlec 11 286 Kč za měsíc (109 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)



MIMOŘÁDNÉ  
NEHOSPODÁRNÁ

Pronájem skladové plochy v přízemní budově, včetně samostatného vytápění, samostatný elektroměr a plynoměr (spotřeba bude převedena na nájemce), v areálu se sklady, administrativními budovami v Kamýčké ulici, Praha Sedlec, v blízkosti Roztok a Suchdola. Kompletní nájemné, bez spotřeby elektřiny a plynu je 11.286 Kč/měsíc bez DPH. Pouze pro plátce DPH!!!

nájemné 135 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH tj. 11286 Kč/měsíc  
služby 25Kč/m<sup>2</sup> tj. 2090 Kč/měsíc bez DPH  
provozní poplatek 800 Kč/měsíc bez DPH

Celková cena:	11 286 Kč za měsíc	<del>X</del> Datum nastěhování:	lhned
Cena za m <sup>2</sup> :	109 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	422	Topení:	Lokální plynové
Aktualizace:	11.11.2022	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace

Co říkáte na Sreality.cz? — Výzkumník — Pro spotřebitele — Ochrana údajů — Smluvní podmínky — Reklama — Kontakty — Stížnosti — Nastavení personalizace  
Stav objektu: Dobrý  
Doprava: Vlak, Silnice, MHD  
Copyright © 1996-2022 Seznam.cz, a.s.

S2

[Zobrazit 6 fotografií](#)

## Pronájem skladového prostoru 338 m<sup>2</sup> Mlýnská, Praha 6 - Bubeneč [Panorama](#) 30 082 Kč za měsíc (89 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k pronájmu sklad 338 m<sup>2</sup>. Sklad je v 2NP přístupný nákladním výtahem.

Díky pronájmu přímo od majitele získává nájemce ty nejvýhodnější podmínky, neplatí žádnou provizi a uzavření nájemní smlouvy může být velmi rychlé.

### Hlavní výhody areálu

V blízkosti areálu se nachází zastávka autobusu linek 108, 131 a 907. V dojezdové vzdálenosti (15 min.) je vlakové nádraží Praha – Holešovice. V blízkosti je nájezd na Městský okruh a dálnice D5, D6, D7 a snadné a rychlé spojení na Letiště Václava Havla.

- Ostraha celého komplexu
- Variabilita prostor - individuální a flexibilní nabídka dle požadavků nájemce

[Co říkáte na Seznam.cz?](#) [Poplatky spojené s pronájemem: 50 Kč/m<sup>2</sup>](#) [Sdílení a údaje](#) [Smluvní podmínky](#) [Reklama](#) [Kontakty](#) [Stížnosti](#) [Nastavení personalizace](#)

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.

S3



© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 4 fotografie

## Pronájem skladového prostoru 242 m<sup>2</sup> Jirečkova, Praha 7 - Holešovice [Panorama](#) 18 188 Kč za měsíc (75 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

MČ Praha 7 vyhláší soutěž na podání nabídky nejvyššího nájemného za pronájem skladu domě č.p. 1073, Jirečkova č.o. 4, v Praze 7 - Holešovice, o výměře 242,50 m<sup>2</sup>.

Sklad je ve stavu vyžadující rekonstrukci.

Prohlídky je možné domlout telefonicky s paní Virághovou na tel. č. 774 644 447.

Podmínky soutěže, závazná přihláška a další dostupné na <https://www.praha7.cz/oznameni/?id=2589>

Celková cena:	18 188 Kč za měsíc (k jednání)	Stavba:	Smíšená
Cena za m <sup>2</sup> :	75 Kč	Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poznámka k ceně:	minimální nájemné	Typ domu:	Patrový
Aktualizace:	05.10.2022	Užitná plocha:	242 m <sup>2</sup>
ID:	2920537692	Datum nastěhování:	31.12.2022



Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE  
tel. 602 778 374, e-mail: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz), [www.posudeknemovitosti.cz](http://www.posudeknemovitosti.cz), DS: n23tenp

Datovou schránkou  
Pen Servis, spol. s r.o.  
Obránců míru 1516  
252 63 Roztoky

Hranice dne 18.10.2022

Věc: Prohlídka nemovitých věcí a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 403/22-26

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 2356, k.ú. Roztoky u Prahy.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro ocenění uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 09.11.2022 v 10.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi na adrese: Roztoky, Vltavská 44.

Žádám Vás o předložení nabyvacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete nejpozději 3 dny před termínem prohlídky na email: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz) nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

**Zdeněk  
Vašíček** Digitálně podepsal  
Zdeněk Vašíček  
Datum: 2022.10.18  
14:19:07 +02'00'

Zdeněk Vašíček

**Zdeněk VAŠÍČEK**  
Teplická 232, 753 01 HRANICE  
IČ: 42058171, DIČ: CZ6402292314  
[www.posudeknemovitosti.cz](http://www.posudeknemovitosti.cz)



**Datová schránka:** n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK  
**Uživatel:** Zdeněk Vašíček

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** 132 EX 403/22-26 Prohlídka  
**ID zprávy:** 1095036055  
**Typ zprávy:** Odeslaná PDZ  
**Stav zprávy:** Dodaná  
**Datum a čas:** 18. 10. 2022 v 14:20:39

---

**Adresát:** Pen Servis, spol. s r.o., Obránců míru 1516, 25263 Roztoky, CZ  
**ID schránky:** hwf65az  
**Typ schránky:** Právnícká osoba

---

**Zmocnění:** Nežadáno  
**Naše čís. jednací:** Nežadáno  
**Naše spisová zn.:** Nežadáno  
**Vaše čís. jednací:** Nežadáno  
**Vaše spisová zn.:** Nežadáno  
**K rukám:** Nežadáno  
**Do vlastních rukou:** Ne

---

### Přílohy:

132 EX 403 22 26 Roztoky u Prahy Pen Servis termín prohlídky  
p.pdf (198,62 kB)

---

### Události zprávy:

18. 10. 2022 v 14:20:39 EV0: Datová zpráva byla podána.  
18. 10. 2022 v 14:20:39 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

---