

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3090/3/2014

NEMOVITOST:	Budova čp. 3070 na pozemcích 1544/6,1544/20 TJ KOVO, dále pp 1544/21
Katastrální údaje :	Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovitosti:	Nad Třebešínem 3070, 100 00 Praha 10 Strašnice
Vlastníci stavby:	600218/1086, Dušan Vičík, Dobevská 878/6, 14300 Praha 4, vlastnictví: SJM 685924/0685, Martina Vičíková, Dobevská 878/6, 14300 Praha 4, vlastnictví: SJM
Vlastník pozemku:	TĚLOVÝCHOVNÁ JEDNOTA KOVO, IČO: 00541753, Nad Kapličkou 3324/15, 10000 Praha 10, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL :	REXIM REALITY s.r.o.,
Adresa objednatele:	Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL :	Zdeněk Myslík
Adresa zhotovitele:	Kovářova 141/1a, 155 00 Praha 5

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stavby v rekonstrukci)
----------------------	---

--

	Současný stav	
OBVYKLÁ CENA	34 500 000 Kč	

Datum místního šetření: 27.1.2014

Stav ke dni :

27.1.2014

Počet stran: 27 stran

Počet vyhotovení: 2

V Praze dne 18.2.2014

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny rozestavěné budovy čp. 3070 včetně příslušenství katastrální území Strašnice hl.m. Praha.

Obvyklou cenou pro účely zákona č. 403/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo 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 věci a určí se porovnáním.

Z uvedených definic obvyklé ceny je zřejmé, že při zjišťování tržní hodnoty nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob, tedy povinného či oprávněného ani žádné jiné okolnosti provázející obvyklou cenu. Je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty, avšak výše úhrady by s ohledem na dobré mravy měla vycházet ze všech výše uvedených aspektů, které determinují obvyklou cenu.

V daném případě pro nemovitosti katastrální území Strašnice hl.m. Praha je obvyklá cena zjištěná podle zákona č. **151/1997 Sb.** o oceňování majetku.

Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty staveb je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snižené o přiměřené opotřebení k věku a intenzitě užívání. Základem hodnoty bude výpočet obestavěného prostoru. Pro výpočet je použito podkladů URS Praha vč. seznamu směrných orientačních sazeb ke sborníku S-850 a sazebníku orientačních sazeb přímých nákladů a zahraniční metodika publikovaná Konzultinvestem Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. **441/2013 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečňovaných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 441/2013 Sb.), věcnou hodnotu dle THU, srovnávací hodnotu tak i porovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na tržní hodnotu.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitosti LV č.507, 14388 Katastrálního úřadu Praha
 Stavební dokumentace
 Spisová dokumentace
 Snímek katastrální mapy
 Kopie katastrální mapy
 Cenová mapa Prahy CMP 2014
 Prohlídka a zaměření nemovitosti

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř ☐ silnice II.,III.tř
 Poloha v obci: širší centrum – nákladové nádraží, zástavba RD

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis**N á l e z****Technický popis oceňovaných objektů**

Jedná se o ocenění budovy čp. 3070, situované na pozemcích v katastru nemovitostí evidované jako zastavěná plocha č. 1544/6 a ostatní plocha č. 1544/20, které spolu tvoří jednotný funkční celek, dále ostatní plocha č. 1544/21 katastrální území Strašnice hl. m. Praha. Předmětem ocenění je tedy provozní budova, venkovní úpravy, stavby inženýrské a speciální pozemní a vysázené trvalé porosty.

Budova č. 3070

Původní objekt byl postaven v 70. letech minulého století jako hotel s tribunou, dále byl průběžně dotvářen až do dnešní podoby s tím, že v roce 2006 bylo vydáno povolení přístavby sportovní ubytovny k hotelu s tribunou pod čj. OST 4931/06/Hrm ze dne 28.12.2006, dále v roce 2007 povolení přístavby, nástavby a stavební úpravy 2 a 3 NP a nástavby 4NP pod čj. OST 4928/06/Hrm ze dne 4.5.2007 viz Průvodní Technická zpráva.

Citace**PRŮVODNÍ ZPRÁVA****I. Identifikační údaje stavby**

název stavby: Hotel
 účel stavby: veřejné služby
 místo stavby: obec Praha
 parcela: kat. území: 1544/6, 1544/23 Strašnice
 charakter stavby: nástavba, přístavba a stavební úpravy
 stupeň dokumentace: dokumentace skutečného stavu
 projektant (GP): ATELIER HESTIA, s.r.o. Rymáňská 282
 252 10 Mníšek pod Brdy tel: 777 210 841
 email: polak@atelierhestia.cz

autorizace: Ing. Stěpán Polák
 autorizovaný inženýr pro pozemní stavby
 číslo v seznamu ČKAIT - 0009464

Technická zpráva

Popis architektonického řešení

Jedná se o čtyřpodlažní stavbu hotelu, která je nepodsklepená, bez využitelného podkrovní. Střecha je řešena jako sedlová se sklonem 23°. Na stavbu z východu navazuje cyklistický stadion, pod jehož tribunou se nachází část 1. NP hotelu - správní zázemí. Parkovací stání jsou umístěna mezi hotelem a příjezdovou komunikací.

Konstrukční řešení

Základy

Základové konstrukce jsou řešeny jako kombinace pasů a patek ze železobetonu.

Svislé nosné konstrukce a příčky

Svislými nosnými konstrukcemi jsou stěny a sloupy. Sloupy jsou železobetonové monolitické. Stěny jsou trojího druhu - železobetonové (v 1. NP pod tribunou), ztracené bednění Velox a z pórobetonových tvárnic YTONG, zděných na maltu Ytong. Materiálové provedení jednotlivých konstrukcí je rovněž patrné z výkresové části dokumentace. Příčky jsou vyzděny z pórobetonových příčkových YTONG na maltu YTONG.

Stropní konstrukce

Stropní konstrukce jsou řešeny jako železobetonové monolitické a byly betonovány zároveň s nosnými sloupy.

Střešní konstrukce

Nosnou konstrukcí střechy jsou dřevěné příhradové vazníky, sbíjené- z dřevěných prvků třídy S1. Spodní pásnice vazníků slouží jako nosná konstrukce pro podhled ve 4. NP. Na podhledu je uložena tepelná izolace k zamezení úniků tepla z objektu. Vazníky dále nesou betonovou střešní krytinu, která je kladena na laťování. Klempířské konstrukce jsou provedeny z titanzinkového plechu.

Komín

Komínové těleso není ve stavbě řešeno.

Schodiště

V objektu jsou provedena 2 hlavní železobetonová schodiště, která jsou vetknutá do schodišťových zdí a stropní konstrukce. Nášlapnou vrstvou na schodišťových stupních jsou mramorové desky (pouze v 1. NP) a koberec.

Výplně dveřních a okenních otvorů

V objektu jsou osazena plastová okna v barvě dřeva. Výplně dveřních otvorů lze rozdělit na vnitřní a vstupní. Vnitřní dveře jsou řešeny na bázi dřeva a jsou osazeny do obložkových zárubní. Vstupní dveře jsou dvoukřídlé, prosklené, s výjimkou dveří do bytu správce, kde jsou dveře jednokřídlé, plastové, v bílé barvě.

Vodovod

Objekt je napojen vodovodní přípojkou na stávající uliční řad. V objektu jsou jednotlivé rozvody vedeny v konstrukci podlahy a v drážkách ve zdivu. Prostupy ve stropních konstrukcích jsou vyznačeny ve výkresové části.

Kanalizace

Od zařizovacích předmětů jsou splaškové vody svedeny přípojkou do místního kanalizačního řadu. Prostupy ve stropních konstrukcích jsou vyznačeny ve výkresové části.

Topení

Vytápění objektu je řešeno jako ústřední, teplovzdušné a je součástí vzduchotechnického zařízení objektu. Rozvody ÚT jsou vedeny pod podhledy do jednotlivých místností.

Elektro

Přívod elektro je veden ze stávající RIS. Vnitřní rozvody jsou vedeny pod omítkou k jednotlivým spotřebičům.

Pro jednotlivé instalace v objektu byla vždy provedena prováděcí projektová dokumentace, podle které bylo při výstavbě a montáži postupováno.

září 2008

Vypracoval: Tomáš Pilík

konec CITACE

Z výše uvedeného je patrné, že objekt je ve stavu rozestavěnosti. Jedná se o 4 podlažní nepodsklepený objekt se střechou sedlovou s možností využití podkroví k účelovému využití.

Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č.8 k vyhl. Výpočet procenta rozestavěnosti, technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Venkovní úpravy a stavby inženýrské a speciální pozemní

Druh, výměry, charakteristika, míra poškození venkovních úprav a ploch pro tělovýchovu nekrytých je uvedeno přímo v ocenění.

Trvalé porosty

Nejsou ošetřovány, jedná se převážně o listnaté stromy a keře vzniklé většinou přirozeným způsobem(nálety semen atd.) stáří, druh a míra poškození je uvedena přímo v ocenění.

Pozemky

Jsou v katastru nemovitostí evidovány jako zastavěná plocha a nádvoří č. 1544/6 a ostatní plocha č. 1544/20, které spolu tvoří jednotný funkční celek, dále ostatní plocha č. 1544/21, katastrální území Strašnice hl.m. Praha.

Ve vymezeném území s interní identifikací skupiny parcel 4192 není cenovou mapou stanovena sazba Kč/m², ocenění provedeno ve smyslu vyhl.č. 441/2013 Sb.

Zastavěná plocha a nádvoří	č. 1544/6		1464 m ²
ostatní plocha	č. 1544/20		1347 m ²
ostatní plocha	č. 1544/21		410 m ²

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:	
☒ Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☐ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☒ Rozestavěná stavba
☒ Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci	☐ Průběh výstavby neodpovídá projektové dokumentaci
☒ Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace
☒ Stavba je na pozemcích jiného vlastníka	
Komentář: Jedná se o rozestavěnou stavbu s přerušenou činností před více jak 2 roky s tím, že objekt chátrá a je vystaven nebezpečí krádeží	
Rizika spojená s umístěním nemovitosti:	
☒ Nemovitost není situována v záplavovém území	☐ Nemovitost situována v záplavovém území
☒ Poloha nemovitosti v chráněném území	
Komentář: Jedná se o památkově chráněné území	
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
☒ Exekuce	
Komentář: Zahájení exekuce viz LV 507, 14388	
Ostatní rizika:	
☒ Stavba dlouhou dobu rozestavěná	

OBSAH (Současný stav)

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Budova čp. 3070
- 1.2 Přípojka vody
- 1.3 Kanalizační přípojka
- 1.4 Zpevněná plocha

2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1 Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Budova čp. 3070

2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemky

3. Porovnávací ocenění

- 3.1 Budova čp. 3070 - hotel

OCENĚNÍ (Současný stav)

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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

1. Ocenění staveb

1.1 Budova čp. 3070

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastník)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - exekuce	I	-0,02
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,890}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí - nákladové nádraží	IV	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,05
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,03
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - dlouhodobě rozestavěná stavba	I	-0,10

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,588}$

Koeficient pp = $I_T * I_P = \mathbf{0,523}$

Přístavby, nástavby a vestavby

Název Popis

Přístavba a nástavba I až IIINP

Nástavba IV NP

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
INP	43,55*24,20+13,65*13,9+5,4*7,4	= 1 283,61
	17,2*13,75+10,5*6,85+17,6*7,5+10,2*3,6+14,95*9,7	= 622,16
IINP	47,20*15,3+4,95*47,2	= 955,80
	13,2*17,2	= 227,04
IIINP	47,20*15,3	= 722,16
	13,2*17,20	= 227,04
IVNP	47,20*15,3	= 722,16
	13,2*17,20	= 227,04

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Podlaží	Přístavby	Zastavěná plocha [m2]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
INP	Původní část	1 283,61	3,40	3,40	4 364,27
	Přístavba a nástavba I až IIINP	622,16	3,70	3,40	2 115,34
IINP	Původní část	955,80	3,10	3,10	2 962,98
	Přístavba a nástavba I až IIINP	227,04	3,10	3,10	703,82
IIINP	Původní část	722,16	3,10	3,10	2 238,70
	Přístavba a nástavba I až IIINP	227,04	3,10	3,10	703,82
IVNP	Nástavba IV NP	722,16	3,40	3,40	2 455,34
	Nástavba IV NP	227,04	3,60	3,40	771,94
Součet		4 987,01			16 316,22

Průměrná výška podlaží:

PVP = 16 316,22 / 4 987,01 = 3,27 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP = 4 987,01 / 4 = 1 246,75 m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
INP	$(43,55*24,20+13,65*13,9+5,4*7,4)*(3,40+0,1)$	=	4 492,62 m ³
	$(17,2*13,75+10,5*6,85+17,6*7,5+10,2*3,6+14,9$	=	2 364,21 m ³
	$5*9,7)*(3,70+0,1)$		
IINP	$(47,20*15,3+4,95*47,2)*(3,10)$	=	2 962,98 m ³
	$(13,2*17,2)*(3,10)$	=	703,82 m ³
IIINP	$(47,20*15,3)*(3,10)$	=	2 238,70 m ³
	$(13,2*17,20)*(3,10)$	=	703,82 m ³
IVNP	$(47,20*15,3)*(3,40)$	=	2 455,34 m ³
	$(13,2*17,20)*(3,60)$	=	817,34 m ³
zastřešení	$47,20*15,3*3,6/2+13,0*17,2*3,6/2$	=	1 702,37 m ³

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

Podlaží	Přístavby	Typ	Obestavěný prostor
INP	Původní část	NP	4 492,62 m ³
	Přístavba a nástavba I až IIINP	NP	2 364,21 m ³
IINP	Původní část	NP	2 962,98 m ³
	Přístavba a nástavba I až IIINP	NP	703,82 m ³
IIINP	Původní část	NP	2 238,70 m ³
	Přístavba a nástavba I až IIINP	NP	703,82 m ³
IVNP	Nástavba IV NP	NP	2 455,34 m ³
	Nástavba IV NP	NP	817,34 m ³
zastřešení	Nástavba IV NP	Z	1 702,37 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			18 441,20 m³

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 včetně zemních prací:	betonové patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:		S	100
3. Stropy:		S	100
4. Krov, střecha:		S	100
5. Krytiny střech:		S	100
6. Klempířské konstrukce:	titanzinek	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů:		S	100
8. Úprava vnějších povrchů:		S	100
9. Vnitřní obklady keramické:		S	100
10. Schody:		S	100
11. Dveře:		S	100

12. Vrata:	X	100
13. Okna:	S	100
14. Povrchy podlah:	S	100
15. Vytápění:	S	100
16. Elektroinstalace:	S	100
17. Bleskosvod:	S	100
18. Vnitřní vodovod:	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	S	100
20. Vnitřní plynovod:	C	100
21. Ohřev vody:	S	100
22. Vybavení kuchyní:	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	100
24. Výtahy:	S	100
25. Ostatní:	C	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,30	100	1,00	6,30	6,59	100,00	6,59
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100	1,00	15,00	15,69	100,00	15,69
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20	8,58	75,00	6,44
4. Krov, střecha:	S	6,10	100	1,00	6,10	6,38	90,00	5,74
5. Krytiny střech:	S	2,70	100	1,00	2,70	2,82	100,00	2,82
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	100	1,54	0,92	0,96	95,00	0,91
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100	1,00	7,10	7,43	35,00	2,60
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100	1,00	3,20	3,35	70,00	2,35
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,10	100	1,00	3,10	3,24	5,00	0,16
10. Schody:	S	2,80	100	1,00	2,80	2,93	80,00	2,34
11. Dveře:	S	3,80	100	1,00	3,80	3,97	0,00	0,00
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna:	S	5,90	100	1,00	5,90	6,17	80,00	4,94
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100	1,00	3,30	3,45	45,00	1,55
15. Vytápění:	S	4,90	100	1,00	4,90	5,12	0,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100	1,00	5,80	6,07	15,00	0,91
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30	0,31	95,00	0,29
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100	1,00	3,30	3,45	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100	1,00	3,20	3,35	40,00	1,34
20. Vnitřní plynovod:	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100	1,00	2,20	2,30	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100	1,00	1,80	1,88	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100	1,00	4,30	4,50	5,00	0,23
24. Výtahy:	S	1,40	100	1,00	1,40	1,46	5,00	0,07
25. Ostatní:	C	4,40	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					95,62	Rozestavěnost:		54,97
Koeficient vybavení K_4 :					0,9562			

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,59	67,00	4,42	8,04	39	150	26,00	2,0904
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,59	33,00	2,17	3,95	8	119	6,72	0,2654
2. Svislé konstrukce:	S	15,69	52,55	8,25	15,01	39	100	39,00	5,8539
2. Svislé konstrukce:	S	15,69	27,00	4,24	7,71	8	69	11,59	0,8936
2. Svislé konstrukce:	S	15,69	20,45	3,21	5,84	7	68	10,29	0,6009
3. Stropy:	S	6,44	73,00	4,70	8,55	39	80	48,75	4,1681
3. Stropy:	S	6,44	27,00	1,74	3,16	8	69	11,59	0,3662
4. Krov, střecha:	S	5,74	100,00	5,74	10,44	7	68	10,29	1,0743
5. Krytiny střech:	S	2,82	100,00	2,82	5,13	7	40	17,50	0,8978
6. Klempířské konstrukce:	N	0,91	100,00	0,91	1,65	7	30	23,33	0,3849
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	2,60	52,55	1,37	2,49	44	50	88,00	2,1912
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	2,60	27,00	0,70	1,27	8	50	16,00	0,2032
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	2,60	20,45	0,53	0,96	7	50	14,00	0,1344
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,35	100,00	2,35	4,27	7	30	23,33	0,9962
9. Vnitřní obklady keramické:	S	0,16	100,00	0,16	0,29			15,00	0,0435
10. Schody:	S	2,34	60,00	1,41	2,56	39	80	48,75	1,2480
10. Schody:	S	2,34	40,00	0,94	1,71	8	69	11,59	0,1982
13. Okna:	S	4,94	100,00	4,94	8,98	7	50	14,00	1,2572
14. Povrchy podlah:	S	1,55	100,00	1,55	2,82	7	15	46,67	1,3161
16. Elektroinstalace:	S	0,91	100,00	0,91	1,65	7	25	28,00	0,4620
17. Bleskosvod:	S	0,29	100,00	0,29	0,53	5	30	16,67	0,0884
19. Vnitřní kanalizace:	S	1,34	100,00	1,34	2,44	7	30	23,33	0,5693
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	0,23	100,00	0,23	0,42	7	30	23,33	0,0980
24. Výtahy:	S	0,07	100,00	0,07	0,13			20,00	0,0260
Opotřebení:									25,4 %

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 710,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9253

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9422

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9562

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2200

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

* 2,0460

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 5 295,11

Plná cena: 18 441,20 m³ * 5 295,11 Kč/m³

= 97 648 182,53 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 0,5497

Nedokončená stavba

= 53 679 158,90 Kč

Koeficient opotřebení: (1 - 25,4 % /100)

* 0,746

Nákladová cena stavby CS_N

= 40 044 652,54 Kč

Koeficient pp

* 0,523

Budova čp. 3070 - zjištěná cena

= 20 943 353,28 Kč

1.2 Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub ocelových
Hloubka uložení:	2,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	50,00 m

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - exekuce	I	-0,01
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,05
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,744}$$

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,670$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Koeficient za hloubku uložení potrubí:

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

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

Základní cena upravená cena Kč/m

Plná cena: 50,00 m * 4 182,66 Kč/m

=	1 344,-
*	1,1000
*	1,2200
*	2,3190
=	4 182,66
=	209 133,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 50 = 14,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 14,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,860
=	179 854,38 Kč
*	0,670
=	120 502,43 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

= **120 502,43 Kč**

1.3 Kanalizační přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 13. Kanalizace trubní

Profil potrubí DN v mm 300 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub kameninových

Hloubka uložení: 2,50 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223

Množství: 85,00 m

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - exekuce	I	-0,01
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

Index trhu $I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,900$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,05
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,744}$

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = \mathbf{0,670}$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 981,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,1000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2960
Základní cena upravená cena Kč/m	=	6 103,92
Plná cena: 85,00 m * 6 103,92 Kč/m	=	518 833,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 50 = 14,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 14,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,860
=	446 196,55 Kč
*	0,670
=	298 951,69 Kč

Kanalizační přípojka - zjištěná cena

= **298 951,69 Kč**

1.4 Zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	7. Plochy a úpravy území	
Objekt	Úpravy území a samostatné zemní práce	
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	montovaný betonový	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	242	
Množství:		290,00 m ² plochy upravené, zastavěné

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - exekuce	I	-0,01
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,05
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,744}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,670}$$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 478,-

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

* 1,2200

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

* 2,2910

Základní cena upravená cena Kč/m²

= 1 336,02

Plná cena: 290,00 m² * 1 336,02 Kč/m²

= 387 445,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

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

* 0,333

Nákladová cena stavby CS_N

= 129 019,45 Kč

Koeficient pp

* 0,670

Cena stavby CS

= 86 443,03 Kč

Zpevněná plocha - zjištěná cena

= 86 443,03 Kč

2. Ocenění pozemků 2.1 Pozemky**Výpočet indexu cenového porovnání****Index omezujících vlivů pozemku****Název znaku****č.** **P_i**

1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace - a

IV

0,00

2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky - a

III

0,00

3. Ochranná pásma - Ochranné pásmo - Památkově chráněné území

II

-0,04

4. Omezení užívání pozemku - Stavební závěra - a

II

-0,01

5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití - a

II

0,00

6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - a

II

0,00

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$

i = 1

Index trhu s nemovitostmi**Název znaku****č.** **P_i**

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka

I

-0,06

2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastník)

I

-0,03

3. Změny v okolí - Bez vlivu

III

0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - exekuce

I

-0,04

5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným výskytem záplav

IV

1,00

4

Index trhu $I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,870$

i = 1

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí - nákladové nádraží	V	-0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce - a	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci – a	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce – a	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti – a	VI	0,00
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 500 m - a	IV	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití – a	II	0,05
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí – konfliktní	I	-0,03
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost – a	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů – a	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,570}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,870 * 0,950 * 0,570 = \mathbf{0,471}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	9 080,-	0,471		4 276,68
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění				
§ 4 odst. 2	9 080,-	0,471	0,800	3 421,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1544/6	1 464,00	4 276,68	6 261 059,52
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1544/20	1 347,00	4 276,68	5 760 687,96
§ 4 odst. 2	ostatní plocha	1544/21	410,00	3 421,34	1 402 749,40
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří – celkem					13 424 496,88

$$\text{Pozemky - zjištěná cena} = \mathbf{13\,424\,496,88 \text{ Kč}}$$

3. Ocenění trvalých porostů 3.1 Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	6 433 380,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 347
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	238 804,01
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	20 298,34
Trvalé porosty - zjištěná cena		20 298,34 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen

a) Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

a.1 ₁) Budova čp. 3070	20 943 353,30 Kč
a.1 ₂) Přípojka vody	120 502,40 Kč
a.1 ₃) Kanalizační přípojka	298 951,70 Kč
a.1 ₄) Zpevněná plocha	86 443,- Kč

a) Ocenění staveb celkem 21 449 250,40 Kč

b) Ocenění pozemků

b ₁) Pozemky	13 424 496,90 Kč
--------------------------	------------------

b) Ocenění pozemků celkem 13 424 496,90 Kč

c) Ocenění trvalých porostů

c ₁) Trvalé porosty	20 298,30 Kč
---------------------------------	--------------

c) Ocenění trvalých porostů celkem 20 298,30 Kč

Celkem 34 894 045,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 34 894 045,60 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění staveb nákladovou metodou 1.1 Budova čp. 3070

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
INP	1 283,61 m ²	3,40 m
	622,16 m ²	3,70 m
IINP	955,80 m ²	3,10 m
	227,04 m ²	3,10 m
IIINP	722,16 m ²	3,10 m
	227,04 m ²	3,10 m
IVNP	722,16 m ²	3,40 m
	227,04 m ²	3,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
INP	(43,55*24,20+13,65*13,9+5,4*7,4)*(3,40+0,1) =	4 492,62 m ³
	(17,2*13,75+10,5*6,85+17,6*7,5+10,2*3,6+14,9 5*9,7)*(3,70+0,1) =	2 364,21 m ³
IINP	(47,20*15,3+4,95*47,2)*(3,10) =	2 962,98 m ³
	(13,2*17,2)*(3,10) =	703,82 m ³
IIINP	(47,20*15,3)*(3,10) =	2 238,70 m ³
	(13,2*17,20)*(3,10) =	703,82 m ³
IVNP	(47,20*15,3)*(3,40) =	2 455,34 m ³
	(13,2*17,20)*(3,60) =	817,34 m ³
Zastřešení	47,20*15,3*3,6/2+13,0*17,2*3,6/2 =	1 702,37 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP		4 492,62 m ³
		2 364,21 m ³
IINP		2 962,98 m ³
		703,82 m ³
IIINP		2 238,70 m ³
		703,82 m ³
IVNP		2 455,34 m ³
		817,34 m ³
Zastřešení		1 702,37 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		18 441,21 m ³

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,61	67,00	4,43	8,08	39	150	26,00	2,1008
1. Základy vč. zemních prací	S	6,61	33,00	2,18	3,97	8	119	6,72	0,2668
2. Svislé konstrukce	S	15,73	52,55	8,27	15,08	39	100	39,00	5,8812
2. Svislé konstrukce	S	15,73	27,00	4,25	7,75	8	69	11,59	0,8982
2. Svislé konstrukce	S	15,73	20,45	3,22	5,87	7	68	10,29	0,6040
3. Stropy	S	6,45	73,00	4,71	8,59	39	80	48,75	4,1876
3. Stropy	S	6,45	27,00	1,74	3,17	8	69	11,59	0,3674
4. Krov, střecha	S	5,76	100,00	5,76	10,50	7	68	10,29	1,0805
5. Krytiny střech	S	2,83	100,00	2,83	5,16	7	40	17,50	0,9030
6. Klempířské konstrukce	N	0,65	100,00	0,65	1,19	7	30	23,33	0,2776
7. Úprava vnitřních povrchů	S	2,61	52,55	1,37	2,50	44	50	88,00	2,2000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	2,61	27,00	0,70	1,28	8	50	16,00	0,2048
7. Úprava vnitřních povrchů	S	2,61	20,45	0,53	0,97	7	50	14,00	0,1358
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,35	100,00	2,35	4,28	7	30	23,33	0,9985
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,16	100,00	0,16	0,29			15,00	0,0435
10. Schody	S	2,35	60,00	1,41	2,57	39	80	48,75	1,2529
10. Schody	S	2,35	40,00	0,94	1,71	8	69	11,59	0,1982
13. Okna	S	4,95	100,00	4,95	9,02	7	50	14,00	1,2628
14. Povrchy podlah	S	1,56	100,00	1,56	2,84	7	15	46,67	1,3254
16. Elektroinstalace	S	0,91	100,00	0,91	1,66	7	25	28,00	0,4648
17. Bleskosvod	S	0,29	100,00	0,29	0,53	5	30	16,67	0,0884
19. Vnitřní kanalizace	S	1,34	100,00	1,34	2,44	7	30	23,33	0,5693
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	0,23	100,00	0,23	0,42	7	30	23,33	0,0980
24. Výtahy	S	0,07	100,00	0,07	0,13			20,00	0,0260
Součet upravených objemových podílů:				54,85	Opotřebení:			25,4000	

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky izolované
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
3. Stropy	železobetonové monolitické
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	betonová krytina
6. Klempířské konstrukce	Titanzinek
7. Úprava vnitřních povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot
9. Vnitřní obklady keram	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Vrata	
13. Okna	Plastová
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba
15. Vytápění	ústřední teplovzdušné
16. Elektroinstalace	Třífázová
17. Bleskosvod	Ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití – KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Strašnice							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.: 1	1	2 800	2 800,00	1,00	2 800,00		
Popis pozemku: Jedná se o pozemky oceněné CMP v okolí nemovitosti							
Lokalita: Strašnice							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.: 2	1	4 800	4 800,00	1,00	4 800,00		
Popis pozemku: Jedná se o pozemky oceněné CMP v okolí nemovitosti							
Lokalita: Strašnice							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.: 3	1	4 260	4 260,00	1,00	4 260,00		
Popis pozemku: Jedná se o pozemky oceněné CMP v okolí nemovitosti							
Lokalita: Strašnice							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.: 4	1	4 690	4 690,00	1,00	4 690,00		
Popis pozemku: Jedná se o pozemky oceněné CMP v okolí nemovitosti							

Lokalita: Strašnice							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.: 5			1	3 300	3 300,00	1,00	3 300,00
Popis pozemku: Jedná se o pozemky oceněné CMP v okolí nemovitosti							
Lokalita: Strašnice							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:			1	2 250	2 250,00	1,00	2 250,00
Popis pozemku:							
Průměrná jednotková cena						3 683,33 Kč/m²	

a) stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v současném stavu

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jedná se o pozemky situované v okolí oceňované nemovitosti oceněné cenovou mapou CMP2014. Ve vymezeném území s interní identifikací skupiny parcel v okolí oceňované nemovitosti je cenovou mapou stanovena sazba 2300, 4800, 4260, 4690, 3300 a 2250,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1544/6	1 464	3 770	5 519 280
ostatní plocha	1544/20	1 347	3 770	5 078 190
ostatní plocha	1544/21	410	3 500	1 435 000
Celková výměra pozemků		3 221	Hodnota pozemků celkem	12 032 470

3. Porovnávací ocenění

3.1 Budova čp. 3070 - hotel

Oceňovaná nemovitost

Obestavěný prostor:	18 441,21 m ³
Zastavěná plocha:	1 905,77 m ²
Plocha pozemku:	3 221,00 m ²

Popisy porovnatelných nemovitostí

1) Hotel Kodaňská

1) Prodej, ubytování, 1 600 m² Celková cena: 59 000 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 36 875 Kč za m² Adresa: Kodaňská, Vršovice Datum aktualizace: 06.01.2014

Budova: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Typ domu: Patrový Plocha užitná: 1 600 m² Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední plynové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 400V

Jedná se o prodej velmi pěkného zavedeného tříhvězdičkového hotelu se zajištěnou klientelou v klidném prostředí hlavního města Prahy. Hotel nabízí ubytování ve 32 pokojích s kapacitou 78 lůžek a zajištěným parkovacím stáním. V hotelu se nachází dvě klimatizované restaurace, café bar a směnárna. Na hotel je zpracovaná studie pro rozšíření o nástavbu minimálně jednoho patra, což znamená cca 10 pokojů.

Hotel Pod přehradou**2)Prodej, ubytování, 800 m2Celková cena:** 16 890 000 Kč za nemovitostCena za m²: 21 113 Kč za m² Adresa: Pod přehradou, Hájek Datum aktualizace: 30.01.2014

Budova: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Centrum obce Typ domu:

Patrový Podlaží počet: 3 včetně 1 podzemního Podlaží umístění: 3. podlaží Plocha zastavěná: 550 m²Plocha užitná: 800 m² Plocha pozemku: 1 003 m² Parkovací stání: Ano

Rok rekonstrukce: 2001 Voda: Dálkový vodovod Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon Elektřina: 230V Doprava: MHD Zařizeno: Částečně Výtah: Ne

Prodej sportovního komplexu o užitné ploše 800 m2. 3 x profi Squash kurt, solárium, sauna s ochlazovacím bazénkem, posilovna, restaurace s vinárnou, penzion s 10 lůžky v 5ti pokojích se sociálním zařízením a byt majitele. Komplex rekolaudován v roce 2001 (přestavba a dostavba), možnost rozšířit další patro. vše funkční, udržované, restaurace pronajata, ostatní provozuje majitel.

Hotel Žižkov**3)Prodej, ubytování, 758 m2Celková cena:** 32 000 000 KčCena za m²: 42 216 Kč za m² Adresa: Chlumova, Žižkov Datum aktualizace: 11.12.2013

Budova: Cihlová Stav objektu: Po rekonstrukci Vlastnictví: Jiné Umístění objektu: Centrum obce Typ domu:

Patrový Podlaží počet: 6 včetně 1 podzemního Podlaží umístění: 5. podlaží Počet bytů: 14 volných z 14

Plocha zastavěná: 452 m² Plocha užitná: 758 m² Plocha podlahová: 758 m² Parkovací stání: 5x Rok

rekonstrukce: 2010 Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální plynové

Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230V, 400V Doprava: MHD

Prodej činžovního domu po rekonstrukci v Praze 3 - ul. Chlumova - 2 zástávky tram. od hl. nádraží. Dům má pět pater, 11 bytových jednotek 569,8m2, nebytové jednotky 188 m2, 5 parkovacích míst ve vnitrobloku. Připraven je projekt na zřízení venkovního výtahu, nyní před dokončením kolaudace. Vhodná investice, jak na postupný odprodej, tak na pronájem všech prostor

Srovnatelné nemovitosti**Název: 1Hotel Kodaňská****Lokalita:**

Vršovice

Použité**koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,20
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,55
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Celkový koef.**Upravená j. cena****K_C****Kč/ks**

0,38

22 491 744

Jednotková cena

59 000 000 Kč/ks

Název: Hotel Pod přehradou**Lokalita:**

Háje

Použité**koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,95
K3 Poloha	1,15
K4 Provedení a vybavení	0,55
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,20

Celkový koef.**Upravená j. cena****K_C****Kč/ks**

1,31

22 204 513

Jednotková cena

16 890 000 Kč/ks

Název: Hotel Žižkov**Lokalita:**

Žižkov

Použité**koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,35
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,65
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,20

Celkový koef.**Upravená j. cena****K_C****Kč/ks**

0,72

22 913 280

Jednotková cena

32 000 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě přímého porovnání

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	22 204 513 Kč/ks
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	22 536 512 Kč/ks
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	22 913 280 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	22 536 512 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	22 536 512 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Současný stav

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1	Budova čp. 3070	20 943 353,00 Kč
1.2	Přípojka vody	120 502,00 Kč
1.3	Kanalizační přípojka	298 952,00 Kč
1.4	Zpevněná plocha	86 443,00 Kč
		21 449 250,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1	Pozemky	13 424 497,00 Kč
-----	---------	------------------

3. Ocenění trvalých porostů

3.1	Trvalé porosty	20 298,00 Kč
-----	----------------	--------------

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1	Budova čp. 3070	21 440 914,00 Kč
-----	-----------------	------------------

2. Ocenění pozemků

2.1	Pozemky	12 030 000,00 Kč
-----	---------	------------------

3. Porovnávací ocenění

3.1	Budova čp. 3070 – hotel	22 536 512,00 Kč
-----	-------------------------	------------------

Současný stav	
Porovnávací hodnota	22 536 512 Kč
Věcná hodnota	33 473 384 Kč
Hodnota pozemku	12 032 470 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	34 894 046 Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů:	21 469 550,- Kč
Administrativní cena pozemků:	13 424 500,- Kč
Administrativní cena celkem:	34 894 050,- Kč

Administrativní cena je zjištěná dle zákona č. **151/1997 Sb.**, o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky **MF ČR č. 441/2013 Sb.**

Věcná hodnota:

Věcná hodnota objektů:

Věcná hodnota podle THU:	21 440 914,- Kč
--------------------------	-----------------

Stanovená věcná hodnota objektů: 21 440 914,- Kč

Věcná hodnota pozemků: 12 032 470,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 33 473 384,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena objektů:	22 536 512,- Kč
Porovnávací cena pozemků:	12 032 470,- Kč
Porovnávací cena celkem:	34 568 982,- Kč

Obvyklá cena:

34 500 000,- Kč

slovy: třicetčtyřimilionůpětsettisíc Kč

Posudek vypracován dne 18.2.2014

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 22.2.1983 pod Čj. SPR 1846/82 pro základní obor EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 3090/3/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Zdeněk M y s l í k
Kovářova 141/1a
155 00 P r a h a 5
602 35 21 86