

Znalecký posudek č. 005/2019

Ke zjištění obvyklé ceny

O ceně Objektů areálů celnice s čp. 138 s označením V1-V7 a D1-D6 na pozemcích označ. viz. dále, v k.ú. Horní Jindřichov, obec Rumburk, okr. Děčín



Objednatel posudku:

Ústecký kraj
Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
IČ: 70892156, DIČ: CZ7089156
č. obj.: 18/OB050117
ze dne: 11.12.2018
vystavil: Krejčová Eva

Účel posudku:

pro potřeby objednavatele

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 10. 1. 2019 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L.
tel. 602410262

Posudek obsahuje 33 stran, plus přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Tisá, 26. 1. 2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjistit administrativní a obvyklou cenu pro potřeby objednavatele.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 10. 1. 2019 za přítomnosti p. Zdenka Šedivého.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2892, k.ú. Horní Jindřichov, obec Rumburk

Kopie katastrální mapy

Objednávka č. 18/OB050117 ze dne 11. 12. 2018

Částečná projektová dokumentace

Vlastní šetření

Fotodokumentace

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Rumburk
Katastrální území:	Horní Jindřichov (743593)

5. Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o areál bývalé celnice na hraničním přechodu s Německem. Je v části užíván a v části bez nájemců. Některé z objektů jsou ve špatném stavebně technickém stavu neužívatelné. Oplocení celého areálu chybí. Jeden objekt a označením D2 (spedice) je již ve vlastnictví cizího vlastníka. Neoceňuje se objekt s označením D2-spedice, restaurace-WC a V2-spedice a D6 a V7 jsou zbourány. Jsou zavedeny: vodovod, kanalizace je do vlastní čističky, elektro 380/220 ze stožárové trafostanice, která je mimo areál. Areál je rozdělen průběžnou veřejnou komunikací ppč. 1143/26. Do části areálu nebyl možné vstoupit z důvodu bezpečnosti. K některým objektům je zřízena nájemní smlouva. V tomto znaleckém posudku nejsou započítány pozemky ppč. 1143/17 a 1143/19. Jsou promítnuty v jiném znaleckém posudku (004/2019).

7. Obsah posudku

Oddíl 1

- a) Hlavní stavby
 - 1) Provozní objekt čp. 134, s označ. D3, na ppč. 1143/64 (SO 701B)
 - 2) Kotec pro psy SO 709, na stpč. 1143/67 bez čp. a če.
 - 3) Provozní objekt čp. 134, s označ. V3, na ppč. 1143/58 (SO 701A)
 - 4) Kontrola NA, bez čp. a če, 704B na parcele ppč. 1143/62 a 1143/63-D1
 - 5) Koncová kontrola NA bez čp. a če., SO 705B-D4, na stpč. 1143/65
 - 6) Kontrolní hala NA, bez čp. a če., SO 706-D5, na ppč. 1143/66
 - 7) Kontrola na výjezdu s váhou bez čp. a če., SO 704A-V1. na stpč. 1143/56 a 1143/57
 - 8) Garáž bez čp. a če., SO707-V4, na stpč. 1143/59
 - 9) Objekt fytokontroly bez čp. a če., SO708-V5, na pozemku ppč. 1143/60
 - 10) Kontrola NA bez čp. a če., SO 705A-V6, na stpč. 1143/61
 - 11) Mostová váha bez čp. a če, bez označení, na stpč. 1143/57
- b) Pozemky
- c) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Oddíl 2

- a) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	–0,02
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,980$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,08
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	–0,03
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	–0,08
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	–0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,663$$

Oddíl 1

a) Hlavní stavby

a.1) Provozní objekt čp. 134, s označ. D3, na ppč. 1143/64 (SO 701B) – § 12

Jedná se o zděný samostatně stojící objekt. Základy jsou betonové. Svislé nosné konstrukce tvoří nosné sendvičové panely a dřevěné nosné sloupy podpírající ocelové překlady. Vodorovné nosné konstrukce tvoří nosné stropní sendvičové panely. Dřevěné nosné sloupy jsou obloženy SDK. Nosná konstrukce sedlové střechy je tvořena dřevěnými vazníky. Schodiště jsou dvě - ocelová schodnicová. Střešní krytina je z TiZn plechů. Ve stěnových panelech je tepelná izolace z minerálních vláken. Oplechování je z TiZn plechů. Podlahy jsou keramické a se zátěžovými koberci. Okna jsou plastová zdvojená. Vstupní dveře jsou plastové s bezpečnostním sklem. Okna do místností pro zadržené jsou hliníková s drátosklem a tepelně izolačním sklem. Topení je ÚT převážně podlahové. Střešní krytina je plechová.

Dispozice:

1. NP - schodiště, chodba, výslechy prohlídky, vrácené osoby, zadržené osoby, vyšetřovatelská služba, služebna 1, sklad, služebna 2, technická místnost, zbraně, referent vedoucího skupiny, předsín, WC, předsín, 2 místnosti pro zadržené, 2 místnosti s přepážkami, odbavovací hala, pokladna, zádveří, místnost s přepážkami, chodba, zádveří, místnost s přepážkami, chodba, zádveří, WC imobilní, WC ženy, WC muži, úklid, vedoucí odbavení, sklad zadržených věcí, chodba, schodiště, diskretní místnost, strojovna topení a TUV, rozvaděče
2. NP - schodiště, chodba, šatna muži, šatna ženy, umývárna ženy, WC ženy, denní místnost, umývárna muži, WC muži, předsín WC muži, chodba, sklad, telefonní ústředna, sklad, úschovna, sklad, zasedací místnost, kancelář, chodba, přednosta, zástupce přednosta, kancelář, schodiště, úklid.

Objekt v době prohlídky sloužil jako ubytovna a byl užíván nájemníky. K objektu (spolu s dalšími objekty a pozemky) je uzavřena nájemní smlouva ze dne 16.6.2017.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

Koeficient změny ceny stavby: 2,173

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1. NP	2,70 m	$13,65 \times 41,90 + 0,60 \times 5,24 + 0,60 \times 5,24$	= 578,22 m ²

Název	Výška	Zastavěná plocha	
2. NP	2,70 m		578,22 m ²
Součet:	5,40 m		1 156,44 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	2,70 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	578,22 m ²

Obestavěný prostor OP:

1. NP	2,70 × (13,65×41,90+0,60×5,24+0,60×5,24)	=	1 561,20 m ³
2. NP	2,70 × 578,22	=	1 561,19 m ³
zastřešení	13,65×41,90/2×0,60	=	171,58 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	3 293,97 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – pasy z betonu	8,20 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – nosné stěnové sendvičové panely	17,40 %	Standardní	
3. Stropy – Dřevěné vazníky s styčnickovými plechy	9,30 %	Standardní	
4. Krov, střecha – sedlová	7,30 %	Standardní	
5. Krytiny střech – plechové šablony	2,10 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – TiZn	0,60 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – štukové	6,90 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – umělohmotné nástřiky se zateplením	3,30 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické – běžné keramické obklady	1,80 %	Standardní	
10. Schody – ocelové	2,90 %	Standardní	
11. Dveře – dřevěné	3,10 %	Standardní	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní	80 %
– hliníková s bezpečnostním sklem		Standardní	20 %
14. Povrchy podlah – dlažba, zátěžové koberce	3,20 %	Standardní	
15. Vytápění – ÚT, převážně podlahové	4,20 %	Standardní	
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,70 %	Standardní	
17. Bleskosvod – proveden	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – teplá a studená voda	3,20 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – provedena	3,10 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod – chybí	0,20 %	Nevyskytuje se	
21. Ohřev vody – centrální ohřev	1,70 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení – WC, sprcha, umyvadlo	3,00 %	Standardní	
24. Výtahy – chybí	1,40 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní – standardní	5,90 %	Standardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,20 %	- 0,0020
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,40 %	- 0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9840

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 807,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9314	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,0778	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9840	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1730	
Základní jednotková cena upravená:	=	5 657,67 Kč/m ³	
Základní cena upravená:	3 293,97 m ³ × 5 657,67 Kč/m ³	=	18 636 195,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 19 roků

Předpokládaná další životnost: 81 roků

Opotřebení: $100 \times 19 / (19 + 81) = 19,000 \%$

Odpčet opotřebení: 18 636 195,25 Kč × 19,000 %

– 3 540 877,10 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= **15 095 318,15 Kč**

Provozní objekt čp. 134, s označ. D3, na ppč. 1143/64

(SO 701B) – zjištěná cena:

15 095 318,15 Kč

a.2) Kotec pro psy SO 709, na stpč. 1143/67 bez čp. a če. – § 12

Jedná se o samostatně stojící dřevostavbu, která je přízemní, nepodsklepená. Je situována za kontrolní halou. Má pultovou střechu s živičnou krytinou. Podlahy jsou betonové. Obvodové stěny jsou obité prkny. Dispozice: 4 kotce, sklad a krytá veranda. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou dřevěná jednoduchá. V přední straně kotců je armovací síť. V době prohlídky byla nahrazena prkny. Elektro chybí. Vodovod a kanalizace jsou k dispozici. Ve skladu je umyvadlo. V době prohlídky sloužil objekt jako sklad.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: O₂. budovy pro zemědělství (živočišná produkce)

Svislá nosná konstrukce: dřevěná na bázi dřevní hmoty

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 127131 Budovy pro živočišnou produkci

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.15.2..1 budovy pro živočišnou produkci

Koeficient změny ceny stavby: 2,189

Podlaží:

1. NP

Výška:

2,43 m

Zastavěná plocha: 9,17×4,67

= 42,82 m²

Průměrná výška podlaží PVP:

= 2,43 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:

= 42,82 m²

Obestavěný prostor OP:

1. NP

2,43 × 9,17×4,67

= 104,06 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – pasy z betonu	10,80 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – dřevěná kce oboustranně obitá	25,60 %	Standardní
3. Stropy – trámové s rovným podhledem	11,70 %	Standardní
4. Krov, střecha – pultová	6,90 %	Standardní
5. Krytiny střech – těžké asfaltové pásy	2,80 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozink. plechy	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – nátěry	4,40 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – nátěry	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody – chybí	2,30 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – dřevěné	2,40 %	Standardní
12. Vrata – chybí	1,80 %	Nevyskytuje se
13. Okna – jednoduchá dřevěná	4,30 %	Podstandardní
14. Povrchy podlah – betonové	3,20 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – chybí	7,00 %	Nevyskytuje se
17. Bleskosvod – chybí	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod – studená	2,40 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – standardní	2,30 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody – chybí	0,40 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo	2,30 %	Standardní
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní – chybí	5,30 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,30 \%$	– 0,0230
12. Vrata	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	– 0,0180
13. Okna	$-0,54 \times 4,30 \%$	– 0,0232
16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 7,00 \%$	– 0,0700
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	– 0,0030
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,8588

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 695,– Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	1,0290
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	1,0741
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,1642
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8588
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1890
Základní jednotková cena upravená:	=	6 519,05 Kč/m³
Základní cena upravená: 104,06 m ³ × 6 519,05 Kč/m ³	=	678 372,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:**Stáří:** 19 roků**Předpokládaná další životnost:** 41 rokůOpotřebení: $100 \times 19 / (19 + 41) = 31,667 \%$ Odpočet opotřebení: $678\,372,34 \text{ Kč} \times 31,667 \%$ **Cena objektu po odečtení opotřebení:**

$$\begin{array}{r} - \quad 214\,820,17 \text{ Kč} \\ = \quad 463\,552,17 \text{ Kč} \end{array}$$

**Kotec pro psy SO 709, na stpč. 1143/67 bez čp. a če. –
zjištěná cena:****463 552,17 Kč****a.3) Provozní objekt čp. 134, s označ. V3, na ppč. 1143/58 (SO 701A) – § 12**

Jedná se o zděný samostatně stojící objekt. Základy jsou betonové. Svislé nosné konstrukce tvoří nosné sendvičové panely a dřevěné nosné sloupy podpírající ocelové překlady. Vodorovné nosné konstrukce tvoří nosné stropní sendvičové panely. Dřevěné nosné sloupy jsou obloženy SDK. Nosná konstrukce sedlové střechy je tvořena dřevěnými vazníky. Schodiště jsou dvě - ocelová schodnicová. Střešní krytina je z TiZn plechů. Ve stěnových panelech je tepelná izolace z minerálních vláken. Oplechování je z TiZn plechů. Podlahy jsou keramické a s zátěžovými koberci. Okna jsou plastová zdvojená. Vstupní dveře jsou plastové s bezpečnostním sklem. Okna do místností pro zadržené jsou hliníková s drátosklem a tepelně izolačním sklem.

Dispozice:

1. NP - schodiště, chodba, výslechy prohlídky, vrácené osoby, zadržené osoby, vyšetřovatelská služba, služebna 1, sklad, služebna 2, technická místnost, zbraně, referent vedoucího skupiny, předsín, WC, předsín, 2 místnosti pro zadržené, 2 místnosti s přepážkami, odbavovací hala, pokladna, zádveří, místnost s přepážkami, chodba, zádveří, místnost s přepážkami, chodba, zádveří, WC imobilní, WC ženy, WC muži, úklid, vedoucí odbavení, sklad zadržených věcí, chodba, schodiště, diskrétní místnost, strojovna topení a TUV, rozvaděče

2. NP - schodiště, chodba, šatna muži, šatna ženy, umývárna ženy, WC ženy, denní místnost, umývárna muži, WC muži, předsín WC muži, chodba, sklad, telefonní ústředna, sklad, úschovna, sklad, sklad, zasedací místnost, kancelář, chodba, přednosta, zástupce přednosta, kancelář, schodiště, úklid.

Objekt v době prohlídky byl bez nájemníků.

Zatřídění pro potřeby ocenění**Budova:** F. budovy pro administrativu**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 1,000**Kód klasifikace CZ-CC:** 122 Budovy administrativní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu**Koeficient změny ceny stavby:** 2,173**Podlaží:**

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1. NP	2,70 m	$10,95 \times 54,35 - 2,99 \times 2,69 + 1,59 \times 9,31 + 9,31 \times 1,59$	= 616,70 m ²
2. NP	2,70 m		616,70 m ²
Součet:	5,40 m		1 233,40 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 2,70 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 616,70 m²

Obestavěný prostor OP:

1. NP	$2,70 \times (10,95 \times 54,35 - 2,99 \times 2,69 + 1,59 \times 9,31 + 9,31 \times 1,59)$	=	1 665,08 m ³
2. NP	$2,70 \times 616,70$	=	1 665,09 m ³
zastřešení	$616,70/2 \times 0,60$	=	185,01 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	3 515,18 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – pasy z betonu	8,20 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – nosné stěnové sendvičové panely	17,40 %	Standardní	
3. Stropy – Dřevěné vazníky s styčnickovými plechy	9,30 %	Standardní	
4. Krov, střecha – sedlová	7,30 %	Standardní	
5. Krytiny střech – plechové šablony	2,10 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – TiZn	0,60 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – štukové	6,90 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – umělohmotné nástřiky	3,30 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické – běžné keramické obklady	1,80 %	Standardní	
10. Schody – ocelové	2,90 %	Standardní	
11. Dveře – dřevěné	3,10 %	Standardní	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní	80 %
– hliníková s bezpečnostním sklem		Standardní	20 %
14. Povrchy podlah – dlažba, zátěžové koberce	3,20 %	Standardní	
15. Vytápění – ÚT	4,20 %	Standardní	
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,70 %	Standardní	
17. Bleskosvod – proveden	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – teplá a studená voda	3,20 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – provedena	3,10 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod – chybí	0,20 %	Nevyskytuje se	
21. Ohřev vody – centrální ohřev	1,70 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení – WC, sprcha, umyvadlo	3,00 %	Standardní	
24. Výtahy – chybí	1,40 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní – standardní	5,90 %	Standardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,20 \%$	– 0,0020
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	– 0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9840

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 807,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9307
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,0778
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9840
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i : $\times 2,1730$
Základní jednotková cena upravená: $= 5\,653,41 \text{ Kč/m}^3$
Základní cena upravená: $3\,515,18 \text{ m}^3 \times 5\,653,41 \text{ Kč/m}^3 = 19\,872\,753,76 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 19 roků

Předpokládaná další životnost: 81 roků

Opotřebení: $100 \times 19 / (19 + 81) = 19,000 \%$

Odpčet opotřebení: $19\,872\,753,76 \text{ Kč} \times 19,000 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

$- 3\,775\,823,21 \text{ Kč}$
 $= 16\,096\,930,55 \text{ Kč}$

Provozní objekt čp. 134, s označ. V3, na ppč. 1143/58

(SO 701A) – zjištěná cena:

16 096 930,55 Kč

a.4) Kontrola NA, bez čp. a če, 704B na parcele ppč. 1143/62 a 1143/63-D1 – § 12

Jedná se o přízemní dva objekty se samostatným přestřešením na ocelových sloupech. Střešní krytina plechová - chybí. Oplechování TiZn-chybí. Střecha u objektů je ocel. konstrukce s dřevěnou výplní s živичnou krytinou. Vnitřní omítky jsou štukové, podlahy jsou keramické. Okna jsou plastové s dvojsklem. Topení lokální el. akumulární. Vstup je přes ocelové venkovní schodiště. Oba objekty mají zděnou podezdívku. Oba jsou silně poškozené nefunkční, neužívatelné. Jsou situovány na vjezdu do areálu ze směru od SRN.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 123 Budovy pro obchod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

Koeficient změny ceny stavby: 2,189

Podlaží:

1. NP

Výška:

Zastavěná plocha: $3,50 \times 6,75 + 3,50 \times 6,75$

$= 2,50 \text{ m}$
 $= 47,25 \text{ m}^2$

Průměrná výška podlaží PVP:

$= 2,50 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:

$= 47,25 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor OP:

1. NP $2,50 \times (3,50 \times 6,75 + 3,50 \times 6,75)$

$= 118,13 \text{ m}^3$

přestřešení $4,00 \times 14,00 \times 9,00$

$= 504,00 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem:

$= 622,13 \text{ m}^3$

Vybavení:

Název, popis

Obj. podíl Hodnocení Podíl

1. Základy včetně zemních prací – pasy z betonu

6,10 % Standardní

2. Svislé konstrukce – zděné

15,30 % Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
3. Stropy – montované	8,10 %	Standardní	
4. Krov, střecha – plochá	6,20 %	Standardní	
5. Krytiny střech – chybí	2,90 %	Nevyskytuje se	
6. Klempířské konstrukce – TiZn	0,60 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné, poškozené	7,30 %	Podstandardní	
8. Úprava vnějších povrchů – zateplená s mnichovskou omítkou	3,30 %	Podstandardní	50 %
– zateplená s mnichovskou omítkou		Nevyskytuje se	50 %
9. Vnitřní obklady keramické – běžné obklady	3,20 %	Podstandardní	
10. Schody – ocelové	2,70 %	Standardní	
11. Dveře – prosklené	3,70 %	Standardní	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – plastová zdvojená	5,80 %	Standardní	
14. Povrchy podlah – dlažba	3,30 %	Podstandardní	
15. Vytápění – lokální elektro	4,80 %	Standardní	
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,90 %	Standardní	
17. Bleskosvod – chybí	0,30 %	Nevyskytuje se	
18. Vnitřní vodovod – chybí	3,20 %	Nevyskytuje se	
19. Vnitřní kanalizace – chybí	3,10 %	Nevyskytuje se	
20. Vnitřní plynovod – chybí	0,40 %	Nevyskytuje se	
21. Ohřev vody – chybí	2,00 %	Nevyskytuje se	
22. Vybavení kuchyní – chybí	1,90 %	Nevyskytuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení – chybí	4,20 %	Nevyskytuje se	
24. Výtahy – chybí	1,30 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní – chybí	4,40 %	Nevyskytuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

5. Krytiny střech	$-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \%$	– 0,0290
7. Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 7,30 \%$	– 0,0394
8. Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 3,30 \% \times 50 \%$	– 0,0089
	$-0,54 \times 1,852 \times 3,30 \% \times 50 \%$	– 0,0165
9. Vnitřní obklady keramické	$-0,54 \times 3,20 \%$	– 0,0173
14. Povrchy podlah	$-0,54 \times 3,30 \%$	– 0,0178
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	– 0,0030
18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	– 0,0320
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	– 0,0310
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,00 \%$	– 0,0200
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	– 0,0190
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$	– 0,0420
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	– 0,0130
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 4,40 \%$	– 0,0440

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,6631**

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: **0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 669,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	1,0597	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,1400	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8000	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1890	
Základní jednotková cena upravená:	=	5 301,98 Kč/m ³	
Základní cena upravená:	622,13 m ³ × 5 301,98 Kč/m ³	=	3 298 520,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 19 roků

Předpokládaná další životnost: 41 roků

Opotřebení: $100 \times 19 / (19 + 41) = 31,667 \%$

Odpočet opotřebení: 3 298 520,82 Kč × 31,667 %	–	1 044 542,59 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	2 253 978,23 Kč

**Kontrola NA, bez čp. a če, 704B na parcele ppč. 1143/62
a 1143/63-D1 – zjištěná cena:**

2 253 978,23 Kč

a.5) Koncová kontrola NA bez čp. a če., SO 705B-D4, na stpč. 1143/65 – § 12

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt s přestřešením na ocelových sloupech. Je po provedené celkové rekonstrukci. Objekt je cihlový s živičnou krytinou. Okna jsou plastová zdvojená. Dveře jsou plastové prosklené. Podlahy jsou keramické. Omítky jsou vápenné. Fasáda je zateplená. Topení je el. akumulární. Součástí jsou prohlídkové ocelové venkovní schody s rampou. Přestřešení je s ocel. krytinou. Objekt je užíván.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 123 Budovy pro obchod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

Koeficient změny ceny stavby: 2,189

Podlaží:

1. NP

Výška:		2,50 m
Zastavěná plocha: 3,85×4,98	=	19,17 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	2,50 m
-----------------------------	---	--------

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	19,17 m ²
--	---	----------------------

Obestavěný prostor OP:

1. NP	2,50 × 3,85×4,98	=	47,93 m ³
přestřešení	4,50×11,00×7,00–47,93	=	298,57 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	346,50 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – pasy z betonu	6,10 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	15,30 %	Standardní
3. Stropy – trámové s rovným podhledem	8,10 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechové šablony	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – TiZn	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné, štukové	7,30 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – zateplená s mnichovskou omítkou	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – chybí	3,20 %	Nevyskytuje se
10. Schody – ocelové	2,70 %	Standardní
11. Dveře – prosklené	3,70 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,80 %	Standardní
14. Povrchy podlah – dlažba	3,30 %	Standardní
15. Vytápění – lokální elektro	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod – chybí	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod – chybí	3,20 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace – chybí	3,10 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod – chybí	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – chybí	2,00 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní – chybí	1,90 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – chybí	4,20 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – chybí	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – chybí	4,40 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
9. Vnitřní obklady keramické	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	– 0,0320
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	– 0,0030
18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	– 0,0320
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	– 0,0310
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,00 \%$	– 0,0200
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	– 0,0190
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$	– 0,0420
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	– 0,0130
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 4,40 \%$	– 0,0440
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,7600

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: **0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 669,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 1,2643

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$:	×	1,1400	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8000	
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1890	
Základní jednotková cena upravená:	=	6 325,65 Kč/m ³	
Základní cena upravená: $346,50 \text{ m}^3 \times 6 325,65 \text{ Kč/m}^3$	=		2 191 837,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 19 roků

Předpokládaná další životnost: 71 roků

Opotřebení: $100 \times 19 / (19 + 71) = 21,111 \%$

Odpočet opotřebení: $2 191 837,73 \text{ Kč} \times 21,111 \%$

– 462 718,86 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= **1 729 118,87 Kč**

**Koncová kontrola NA bez čp. a če., SO 705B-D4, na
stpč. 1143/65 – zjištěná cena:**

1 729 118,87 Kč

a.6) Kontrolní hala NA, bez čp. a če., SO 706-D5, na ppč. 1143/66 – § 12

Jedná se o samostatně stojící zděnou halu pro kontrolu nákl. automobilů. Je situována uprostřed areálu. Je přízemní nepodsklepená. Střecha je pultová a plochá s plechovou krytinou. Vnitřní omítky jsou vápenné. Fasáda je zateplená. Podlahy jsou betonové a s dlažbou. Vrata jsou zasouvací s el. ovládáním. Zdrojem TUV je el. průtokový ohříváč. Součástí nemovitosti je montážní jáma o rozměrech 17,62*0,90 m. Další součástí je nůžková zvedací plošina o rozměrech 3,00*4,00 m. Jsou zavedeny inž. sítě. Objekt je užíván nájemcem.

Původní dispozice: kontrolní hala, odbavovací pult, sklad ČR, sklad SRN, kancelář, WC, garáž+NZ

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: I₂. (oprava, údržba)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 123 Budovy pro obchod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.2..2 haly pro obchod, prodejny

Koeficient změny ceny stavby: 2,189

Podlaží:

1. NP

Výška:

5,54 m

Zastavěná plocha: $33,12 \times 17,29 - 2,15 \times 10,56 - 5,03 \times 8,05$

= 509,45 m²

Průměrná výška podlaží PVP:

= 5,54 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:

= 509,45 m²

Obestavěný prostor OP:

1. NP $5,50 \times (33,12 \times 17,29 - 2,15 \times 10,56 - 5,03 \times 8,05)$

= 2 801,97 m³

Vybavení:

Název, popis

Obj. podíl Hodnocení

1. Základy včetně zemních prací – pasy z betonu

11,30 % Standardní

2. Svislé nosné konstrukce – cihelné

23,90 % Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
3. Stropy – montované	9,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá a pultová	10,10 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechové šablony	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – TiZn	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné	6,30 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – zateplená s mnichovskou omítkou	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody – chybí	0,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – dřevěné	3,10 %	Standardní
12. Vrata – zasouvací s el. ovládáním	2,40 %	Standardní
13. Okna – plastová zdvojená	5,10 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové a dlažba	4,90 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s el. kotlem	1,10 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 380/220 V	6,30 %	Standardní
17. Bleskosvod – chybí	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod – teplá a studená voda	1,00 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – provedena	0,90 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody – průtokový el. ohřívač	0,40 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení – WC, umyvadlo	2,20 %	Standardní
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní – standardní	4,00 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,80 \%$	– 0,0080
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	– 0,0030
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9890

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 124,– Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9330
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6 :	×	0,8054
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9890
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1890
Základní jednotková cena upravená:	=	3 714,48 Kč/m³
Základní cena upravená: 2 801,97 m ³ × 3 714,48 Kč/m ³	=	10 407 861,53 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 19 roků

Předpokládaná další životnost: 81 roků

Opotřebení: $100 \times 19 / (19 + 81) = 19,000 \%$

Odpčet opotřebení: 10 407 861,53 Kč × 19,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

–	1 977 493,69 Kč
=	8 430 367,84 Kč

**Kontrolní hala NA, bez čp. a če., SO 706-D5, na ppč.
1143/66 – zjištěná cena:**

8 430 367,84 Kč

**a.7) Kontrola na výjezdu s váhou bez čp. a če., SO 704A-V1. na stpč. 1143/56 a
1143/57 – § 12**

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt s přestřešením. Původní dispozice: kancelář, WC, předsín. Je ve stavu s nutnou rekonstrukcí. Střešní krytina na přestřešení chybí. Fasáda je opadaná. Okna jsou plastová zdvojená. Vstup je po venkovních ocel. schodech. Podlaha je z ker. dlažby. Je zavedeno elektro, vodovod a kanalizace. Vytápění je el. přímotopy. Objekt je v neužitelném stavu. Součástí je venkovní váha, pravděpodobně nefunkční, delší dobu neužívaná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 123 Budovy pro obchod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

Koeficient změny ceny stavby: 2,189

Podlaží:

1. NP

Výška:

2,50 m

Zastavěná plocha: 6,75×3,50

= 23,63 m²

Průměrná výška podlaží PVP:

= 2,50 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:

= 23,63 m²

Obestavěný prostor OP:

1. NP 2,50 × 6,75×3,50

= 59,06 m³

přestřešení 6,50×8,60×4,50

= 251,55 m³

Obestavěný prostor – celkem:

= 310,61 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – pasy z betonu	6,10 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – zděné	15,30 %	Standardní	
3. Stropy – montované	8,10 %	Standardní	
4. Krov, střecha – plochá	6,20 %	Standardní	
5. Krytiny střech – plechové šablony	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – chybí	0,60 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné, štukové	7,30 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – zateplená s mnichovskou omítkou	3,30 %	Podstandardní	70 %
– chybí		Nevyskytuje se	30 %
9. Vnitřní obklady keramické – běžné keramické obklady	3,20 %	Standardní	
10. Schody – ocelové venkovní	2,70 %	Standardní	
11. Dveře – vchodové plastové, prosklené	3,70 %	Standardní	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – plastová zdvojená	5,80 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
14. Povrchy podlah – dlažba	3,30 %	Standardní	
15. Vytápění – lokální elektro	4,80 %	Standardní	
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,90 %	Standardní	
17. Bleskosvod – chybí	0,30 %	Nevyskytuje se	
18. Vnitřní vodovod – teplá a studená	3,20 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – provedena	3,10 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod – chybí	0,40 %	Nevyskytuje se	
21. Ohřev vody – průtokový el. ohřívač	2,00 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní – chybí	1,90 %	Nevyskytuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC	4,20 %	Standardní	
24. Výtahy – chybí	1,30 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní – chybí	4,40 %	Nevyskytuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \%$	– 0,0060
8. Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 3,30 \% \times 70 \%$	– 0,0125
	$-0,54 \times 1,852 \times 3,30 \% \times 30 \%$	– 0,0099
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	– 0,0030
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	– 0,0190
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	– 0,0130
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 4,40 \%$	– 0,0440

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,8886**

Ocenění:

Základní cena ZC: 2 669,– Kč/m³

Koeficient konstrukce K₁: × 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) : × 1,1993

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) : × 1,1400

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,8886

Polohový koeficient K₅: × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,1890

Základní jednotková cena upravená: = 6 664,98 Kč/m³

Základní cena upravená: 310,61 m³ × 6 664,98 Kč/m³ = **2 070 209,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 19 roků

Předpokládaná další životnost: 61 roků

Opotřebení: $100 \times 19 / (19 + 61) = 23,750 \%$

Odpčet opotřebení: 2 070 209,44 Kč × 23,750 % – 491 674,74 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **1 578 534,70 Kč**

Kontrola na výjezdu s váhou bez čp. a če., SO 704A-V1.

na stpč. 1143/56 a 1143/57 – zjištěná cena: **1 578 534,70 Kč**

a.8) Garáž bez čp. a če., SO707-V4, na stpč. 1143/59 – § 15

Jedná se o samostatný objekt, který dříve sloužil jako kontrola osobních aut. Není podsklepený a má 1. NP. Střecha je plochá se živičnou krytinou. Fasáda je zateplená, vnitřní omítky jsou vápenné. Podlaha je betonová. Je zde montážní jáma 1,50*6,75*1,40 m. Okna jsou plastová s dvojsklem. Vrata jsou zasouvací. Topení je el. akumulární. Oplechování je z TiZn plechů. Hromosvod je osazen. Objekt je po celkové rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž: typ B

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 1,000

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,142

Podlaží:

1. NP

Výška:

$$\text{Zastavěná plocha: } 5,50 \times 8,28 = 45,54 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor OP:

$$1. \text{ NP} \quad 2,50 \times 5,50 \times 8,28 = 113,85 \text{ m}^3$$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – pasy z betonu	6,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – cihelné	30,10 %	Standardní
3. Stropy – montované	26,20 %	Standardní
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina – živičná svařovaná	5,70 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – TiZn	2,90 %	Standardní
7. Úprava povrchů – vápenné	4,80 %	Standardní
8. Dveře – prosklené	2,70 %	Standardní
9. Okna – plastová zdvojená	1,40 %	Standardní
10. Vrata – ocelová zasouvací	6,80 %	Standardní
11. Podlahy – betonové	7,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace – 380/220 V	6,00 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

$$\text{Základní koeficient K}_4: \quad \frac{1,0000}{= 1,0000}$$

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

Ocenění:

Základní cena ZC:

$$1\,375,- \text{ Kč/m}^3$$

Koeficient vybavení stavby K₄:

$$\times 1,0000$$

Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1420	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 945,25 Kč/m ³	
Základní cena upravená:	$113,85 \text{ m}^3 \times 2 945,25 \text{ Kč/m}^3$	=	335 316,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 19 roků

Předpokládaná další životnost: 81 roků

Opotřebení: $100 \times 19 / (19 + 81) = 19,000 \%$

Odpčet opotřebení: $335 316,71 \text{ Kč} \times 19,000 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

$$\begin{array}{r} - \quad 63\,710,17 \text{ Kč} \\ = \quad 271\,606,54 \text{ Kč} \end{array}$$

Garáž bez čp. a če., SO707-V4, na stpč. 1143/59 – zjištěná cena:

271 606,54 Kč

a.9) Objekt fytokontroly bez čp. a če., SO708-V5, na pozemku ppč. 1143/60 – § 12

Jedná se o samostatný objekt, který sloužil jako fytokontrola. V současné době slouží jako kanceláře se zázemím. Je přestřešen ocel. konstrukcí. Dispozice: 3 kanceláře, zádveří, WC, umývací kout. Střecha je plochá s trapézovými plechy. Fasáda je zateplená. Omítky jsou vápenné. Okna jsou plastová. Dveře jsou plastové. Podlahy jsou z keramických dlažeb. Topení je el. přímotopy. Jsou zavedeny inž. sítě. Schody na podestu jsou ocelové. Část zděného objektu je mimo přestřešení. Objekt je užitelný a užíván.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

Koeficient změny ceny stavby: 2,173

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
podezdívka	0,77 m	11,43×6,08	= 69,49 m ²
1. NP	2,50 m	11,43×6,08	= 69,49 m ²
Součet:	3,27 m		= 138,98 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 1,64 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 69,49 m²

Obestavěný prostor OP:

podezdívka	$0,77 \times 11,43 \times 6,08$	= 53,51 m ³
1. NP	$2,50 \times 11,43 \times 6,08$	= 173,74 m ³
přestřešení	$9,58 \times 15,43 \times 3,80 - 173,74 - 53,51$	= 334,46 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 561,71 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – pasy z betonu	8,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – cihelné	17,40 %	Standardní
3. Stropy – trámové s rovným podhledem	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	7,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechové šablony	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – TiZn	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné, štukové	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – zateplená s mnichovskou omítkou	3,30 %	Podstandardní
9. Vnitřní obklady keramické – běžné obklady	1,80 %	Podstandardní
10. Schody – ocelové venkovní	2,90 %	Standardní
11. Dveře – vchodové plastové, prosklené	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah – dlažba	3,20 %	Standardní
15. Vytápění – lokální elektro	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod – chybí	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod – teplá a studená	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – provedena	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – chybí	0,20 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – průtokový el. ohříváč	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – WC, umyvadlo	3,00 %	Standardní
24. Výtahy – chybí	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – chybí	5,90 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
8. Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 3,30 \%$	– 0,0178
9. Vnitřní obklady keramické	$-0,54 \times 1,80 \%$	– 0,0097
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	– 0,0030
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,20 \%$	– 0,0020
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	– 0,0140
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,90 \%$	– 0,0590
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,8945

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 807,– Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	1,0150
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,5805
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8945
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1730
Základní jednotková cena upravená:	=	8 218,80 Kč/m³
Základní cena upravená: 561,71 m ³ × 8 218,80 Kč/m ³	=	4 616 582,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:**Stáří:** 19 roků**Předpokládaná další životnost:** 61 rokůOpotřebení: $100 \times 19 / (19 + 61) = 23,750 \%$ Odpčet opotřebení: 4 616 582,15 Kč $\times$ 23,750 %**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

$$\begin{array}{r} - \quad 1\,096\,438,26 \text{ Kč} \\ = \quad 3\,520\,143,89 \text{ Kč} \end{array}$$

Objekt fytokontroly bez čp. a če., SO708-V5, na pozemku ppč. 1143/60 – zjištěná cena:**3 520 143,89 Kč****a.10) Kontrola NA bez čp. a če., SO 705A-V6, na stpč. 1143/61 – § 12**

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt s přestřešením na ocelových sloupech. Je udržovaný. Objekt je cihlový se živičnou krytinou. Okna jsou plastová zdvojená. Dveře jsou plastové prosklené. Podlahy jsou keramické. Omítky jsou vápenné. Fasáda je zateplená. Topení je el. akumulací. Součástí jsou prohlídkové ocelové venkovní schody s prohlídkovou rampou. Přestřešení je s ocel. krytinou. Objekt je pronajatý.

Zatřídění pro potřeby ocenění**Budova:** H. budovy pro obchod a služby**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 1,000**Kód klasifikace CZ-CC:** 123 Budovy pro obchod**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny**Koeficient změny ceny stavby:** 2,189**Podlaží:**

1. NP

Výška:

$$\text{Zastavěná plocha: } 3,85 \times 4,98 = 19,17 \text{ m}^2$$

Průměrná výška podlaží PVP:

$$= 2,50 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:

$$= 19,17 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor OP:

$$1. \text{ NP} \quad 2,50 \times 3,85 \times 4,98 = 47,93 \text{ m}^3$$

$$\text{přestřešení} \quad 4,50 \times 11,00 \times 7,00 = 346,50 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} = 394,43 \text{ m}^3$$

Vybavení:

Název, popis

Obj. podíl Hodnocení

- | | | |
|--|---------|------------|
| 1. Základy včetně zemních prací – pasy z betonu | 6,10 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce – zděné | 15,30 % | Standardní |
| 3. Stropy – trámové s rovným podhledem | 8,10 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha – plochá | 6,20 % | Standardní |
| 5. Krytiny střeš – plechové šablony | 2,90 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce – TiZn | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné, štukové | 7,30 % | Standardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů – zateplená s mnichovskou omítkou | 3,30 % | Standardní |

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
9. Vnitřní obklady keramické – chybí	3,20 %	Nevyskytuje se
10. Schody – ocelové	2,70 %	Standardní
11. Dveře – prosklené	3,70 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,80 %	Standardní
14. Povrchy podlah – dlažba	3,30 %	Standardní
15. Vytápění – lokální elektro	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod – chybí	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod – chybí	3,20 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace – chybí	3,10 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod – chybí	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – chybí	2,00 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní – chybí	1,90 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – chybí	4,20 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – chybí	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – chybí	4,40 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

9. Vnitřní obklady keramické	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	– 0,0320
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	– 0,0030
18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	– 0,0320
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	– 0,0310
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,00 \%$	– 0,0200
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	– 0,0190
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$	– 0,0420
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	– 0,0130
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 4,40 \%$	– 0,0440

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,7600**

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: **0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC: 2 669,– Kč/m³

Koeficient konstrukce K₁: × 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) : × 1,2643

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) : × 1,1400

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,8000

Polohový koeficient K₅: × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,1890

Základní jednotková cena upravená: = 6 325,65 Kč/m³

Základní cena upravená: 394,43 m³ × 6 325,65 Kč/m³ = **2 495 026,13 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 19 roků

Předpokládaná další životnost: 71 roků

Opotřebení: $100 \times 19 / (19 + 71) = 21,111 \%$

Odpčet opotřebení: 2 495 026,13 Kč $\times$ 21,111 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

–	526 724,97 Kč
=	1 968 301,16 Kč

Kontrola NA bez čp. a če., SO 705A-V6, na stpč.

1143/61 – zjištěná cena:

1 968 301,16 Kč

a.11) Mostová váha bez čp. a če, bez označení, na stpč. 1143/57 – § 23

Jedná se o mostní váhu u domku s označ. V1. tp. Tenzona pro velké a nadměrné náklady. Nelze určit zda je váha funkční. Dle sdělení výrobce je životnost váhy při běžném provozu 10 roků a pořizovací cena je mezi 500 000-700 000,- Kč. Váha je, dle sdělení, delší dobu nevyužívaná.

Jiná stavba:

Nákladová cena:

= 600 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 19 roků

Předpokládaná další životnost: 6 roků

Opotřebení: $100 \times 19 / (19 + 6) = 76,000 \%$

Odpčet opotřebení: 600 000,- Kč $\times$ 76,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

–	456 000,- Kč
=	144 000,- Kč

Mostová váha bez čp. a če, bez označení, na stpč.

1143/57 – zjištěná cena:

144 000,- Kč

b) Pozemky – § 4

Jedná se o rovinné pozemkové parcely charakteru zastavěná plocha a nádvoří. Nejsou oplocené. Jsou napojené na inž. sítě.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Rumburk

Název okresu: Děčín

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby,	1,00

zdravotnická zařízení, škola a školské
zařízení, pošta, bankovní (peněžní)
služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

Základní cena výchozí: $ZC_v = 803,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 409,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,980$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_P = 0,663$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,650$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 265,8500 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
1143/64	zastavěná plocha a nádvoří	578	153 661,30
1143/67	zastavěná plocha a nádvoří	43	11 431,55
1143/58	zastavěná plocha a nádvoří	617	164 029,45
1143/62	zastavěná plocha a nádvoří	24	6 380,40
1143/63	zastavěná plocha a nádvoří	24	6 380,40
1143/65	zastavěná plocha a nádvoří	19	5 051,15
1143/66	zastavěná plocha a nádvoří	509	135 317,65
1143/57	zastavěná plocha a nádvoří	24	6 380,40
1143/59	zastavěná plocha a nádvoří	46	12 229,10
1143/60	zastavěná plocha a nádvoří	69	18 343,65
1143/61	zastavěná plocha a nádvoří	19	5 051,15
1143/57	zastavěná plocha a nádvoří	54	14 355,90
	Součet:	2 026	538 612,10

Pozemky – zjištěná cena:

538 612,10 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

a) Hlavní stavby

- | | |
|--|------------------|
| 1) Provozní objekt čp. 134, s označ. D3, na ppč. 1143/64 (SO 701B) | 15 095 318,15 Kč |
| 2) Kotec pro psy SO 709, na stpč. 1143/67 bez čp. a če. | 463 552,17 Kč |
| 3) Provozní objekt čp. 134, s označ. V3, na ppč. 1143/58 (SO 701A) | 16 096 930,55 Kč |

4) Kontrola NA, bez čp. a če, 704B na parcele ppč. 1143/62 a 1143/63-D1	2 253 978,23 Kč
5) Koncová kontrola NA bez čp. a če., SO 705B-D4, na stpč. 1143/65	1 729 118,87 Kč
6) Kontrolní hala NA, bez čp. a če., SO 706-D5, na ppč. 1143/66	8 430 367,84 Kč
7) Kontrola na výjezdu s váhou bez čp. a če., SO 704A-V1. na stpč. 1143/56 a 1143/57	1 578 534,70 Kč
8) Garáž bez čp. a če., SO707-V4, na stpč. 1143/59	271 606,54 Kč
9) Objekt fytokontroly bez čp. a če., SO708-V5, na pozemku ppč. 1143/60	3 520 143,89 Kč
10) Kontrola NA bez čp. a če., SO 705A-V6, na stpč. 1143/61	1 968 301,16 Kč
11) Mostová váha bez čp. a če, bez označení, na stpč. 1143/57	144 000,— Kč
Hlavní stavby – celkem:	51 551 852,10 Kč
b) Pozemky	538 612,10 Kč
Rekapitulace nákladových cen – celkem:	52 090 464,20 Kč

c) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – § 31 a § 32

Některé objekty jsou ve špatném stavebně technickém stavu neužívatelné (s nájmem v Kč/1 m²/1 rok ve výši 1,- Kč). Provozní objekty jsou z hlediska stavebně technického stavu v pořádku. Jeden z nich je užívaný. Dále jsou užívané objekty s označ. V5, V6, D3, V4, D5, D4 a část pozemků na ppč. 1143/17 (dle informace jde o část s velikostí 1 000,- Kč). Tato skutečnost o pronájmu pozemků však není promítnuta do uzavřené nájemní smlouvy. Jsou uzavřeny dvě nájemní smlouvy, jedna z 23.6.2017 a druhá z 23.2.2016. Srovnatelné nájemní nelze zjistit. Je proto vycházeno z údajů z předložených nájemních smluv. Smlouvy jsou uzavřeny na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou. V rámci areálu se jedná většinou o specifické objekty, které budou velmi obtížně pronajmutelné a obchodovatelné. Jde o odlehlou lokalitu města Rumburk na hraničním přechodu do Německa.

Roční nájemné:

	Výměra	Roční nájemné	
Provozní plochy:			
Správní budova čp. 138, označ. SO701A, V3, 1. NP	529,36 m ²	1,— Kč/m ²	529,36 Kč
Správní budova čp. 138, označ. SO701A, V3, 2. NP	507,37 m ²	1,— Kč/m ²	507,37 Kč
Kontrola NA bez čp. a če. D1/A	19,30 m ²	1,— Kč/m ²	19,30 Kč
Kontrola NA bez čp. a če. D1/B	19,30 m ²	1,— Kč/m ²	19,30 Kč
Správní budova čp. 138, označ. SO701B, D3 1. NP	539,06 m ²	110,52 Kč/m ²	59 576,91 Kč
Správní budova čp. 138, označ. SO701B, D3 2. NP	517,17 m ²	110,52 Kč/m ²	57 157,63 Kč
Garáž bez čp. a če, SO707, V4	34,40 m ²	110,52 Kč/m ²	3 801,89 Kč
Provozní plochy celkem:			121 611,76 Kč
Ostatní plochy:			
Kotec pro psy bez čp. a če.	27,40 m ²	1,— Kč/m ²	27,40 Kč
Koncová kontrola NA, bez čp. a če., SO705/B, D4	13,30 m ²	133,42 Kč/m ²	1 774,49 Kč

Kontrolní hala kamiony, bez čp. a če., SO706, D5	451,40 m ²	133,42 Kč/m ²	60 225,79 Kč
Kontrola na výjezdu s váhou, bez čp. a če. SO704A, V1	19,30 m ²	1,– Kč/m ²	19,30 Kč
Objekt fytokontroly, bez čp. a če, SO708, V5	55,90 m ²	110,52 Kč/m ²	6 178,07 Kč
Kontrola NA bez čp. a če., SO705A, V6	16,30 m ²	110,52 Kč/m ²	1 801,48 Kč
Mostová váha na stpč. 1143/57	54,00 m ²	50,– Kč/m ²	2 700,– Kč
parkovací plochy na stpč. 1143/17	1 000,00 m ²	50,– Kč/m ²	50 000,– Kč
Ostatní plochy celkem:			122 726,52 Kč
Roční nájemné celkem:			244 338,29 Kč

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %:

Odpočet ročního nájemného celkem:

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné: 244 338,29 Kč – 97 735,32 Kč = 146 602,97 Kč

Účel užití stavby: Budovy pro obchod

Míra kapitalizace: 7 % / 7,00 %

Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV): **2 094 328,14 Kč**

Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Skupina nemovitosti: C – bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CN): = 52 090 464,20 Kč

Vzorec pro výpočet ceny: $CV + 0,20 \times | CV - CN |$

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: **12 093 555,35 Kč**

Oddíl 2

a) Pozemky – § 4

Jedná se o rovinné pozemkové parcely. Přístupy na komunikace jsou bez závad. Jsou napojeny nebo napojitelné na inž. sítě. Nejsou oplocené. Jsou bez trvalých porostů. Jsou situovány na hranici s Německem.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Rumburk

Název okresu: Děčín

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000	1,00

		obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	
4	Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
Základní cena výchozí: $ZC_v = 803,- \text{ Kč/m}^2$			
Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 409,- \text{ Kč/m}^2$ (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)			

Index trhu: $I_T = 0,980$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_P = 0,663$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,650$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 265,8500 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
1143/16	ostatní plocha jiná plocha JFC	1 615	429 347,75
1143/18	ostatní plocha, jiná plocha JFC	4 187	1 113 113,95
1143/22	ostatní plocha, jiná plocha JFC	404	107 403,40
1143/25	ostatní plocha, jiná plocha JFC	6 870	1 826 389,50
1143/27	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	99	26 319,15
1143/28	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	618	164 295,30
1143/34	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	487	129 468,95
1143/35	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	222	59 018,70
1143/36	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	2 981	792 498,85
1143/37	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	752	199 919,20
1143/38	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	380	101 023,-
1143/39	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	68	18 077,80
1143/40	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	643	170 941,55
1143/41	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	339	90 123,15

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1143/42	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	3 640	967 694,–
1143/43	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	116	30 838,60
1143/44	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	65	17 280,25
1143/45	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	82	21 799,70
1143/46	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	3 226	857 632,10
1143/47	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	624	165 890,40
1143/48	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	813	216 136,05
1143/49	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	227	60 347,95
1143/50	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	361	95 971,85
1143/51	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	301	80 020,85
1143/52	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	202	53 701,70
1143/53	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	2 393	636 179,05
1143/54	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	253	67 260,05
1143/55	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	32	8 507,20
1143/57	zastavěná plocha a nádvoří	23	6 114,55
1143/58	zastavěná plocha a nádvoří	606	161 105,10
1143/59	zastavěná plocha a nádvoří	47	12 494,95
1143/60	zastavěná plocha a nádvoří	160	42 536,–
1143/61	zastavěná plocha a nádvoří	20	5 317,–
1143/62	zastavěná plocha a nádvoří	23	6 114,55
1143/63	zastavěná plocha a nádvoří	23	6 114,55
1143/64	zastavěná plocha a nádvoří	581	154 458,85
1143/65	zastavěná plocha a nádvoří	20	5 317,–
1143/66	zastavěná plocha a nádvoří	500	132 925,–
1143/67	zastavěná plocha a nádvoří	43	11 431,55
1143/68	zastavěná plocha a nádvoří	27	7 177,95
1143/69	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	104	27 648,40
1143/71	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	374	99 427,90
1143/73	ostatní plocha, jiná plocha, JFC	31	8 241,35
Součet:		34 582	9 193 624,70

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace (I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1201 m	–0,20
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

4

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,255$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 104,2950 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1143/28	ostatní plocha, ostatní komunikace	618	64 454,31
1143/34	ostatní plocha, ostatní komunikace	487	50 791,67
1143/45	ostatní plocha, ostatní komunikace	82	8 552,19
1143/70	ostatní plocha, ostatní komunikace	390	40 675,05

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1143/72	ostatní plocha, ostatní komunikace	50	5 214,75
1143/56	ostatní plocha, ostatní komunikace	60	6 257,70
	Součet:	1 687	175 945,67

Součet cen všech typů pozemků: = 9 369 570,37 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **9 369 570,37 Kč**

Závěr:

Jedná se o areál objektů a venkovních úprav v Horním Jindřichově. V dobách minulých sloužil jako celnice s pasovou kontrolou na Německých hranicích s kompletním zázemím. Dnes je řada objektů neužívaná a část i neužitelná (stavebně technické závady). Areál není oplocený. Středem areálu vede komunikace, která není ve vlastnictví Ústeckého kraje. Některé objekty nebyly přístupné.

Srovnatelnou metodu nebylo možné použít. Obdobný areál se v lokalitě i sousedních lokalitách nevyskytuje. Je proto použita metoda kombinace nákladové ceny a výnosové hodnoty. Váha jednotlivých metod je uvedena výše.

Nevýhody:

- komunikace protínající areál rozděluje nemovitost na dvě části
- celý areál bude velmi obtížné zobchodovat
- všechny objekty mají společné areálové inženýrské sítě vč. společné čističky odpadních vod
- některé objekty jsou ve velmi špatném stavebně technickém stavu
- zapuštěné váhy k vážení automobilů nebylo možné zkontrolovat, jsou delší dobu nefunkční
- větší nezaměstnanost v lokalitě

Výhody:

- všechny objekty jsou relativně nové
- areál lze rozčlenit na několik částí se samostatnými přístupy a s napojením na inž. Sítě
- areál lze samostatně, s rozdělením na několik částí, zobchodovat
- některé objekty jsou multifunkční
- blízkost do Německa s možností příhraniční spolupráce

C. Rekapitulace

Souhrn výměr všech pozemků 36 269 m²

Oddíl 1

Cena za oddíl zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu

Oddíl 1 – cena činí ke dni odhadu celkem: 12 093 555,35 Kč

Oddíl 2

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Pozemky 9 369 570,37 Kč

Oddíl 2 – cena bez odpočtu opotřebení činí celkem: 9 369 570,37 Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Pozemky 9 369 570,37 Kč

Oddíl 2 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem: 9 369 570,37 Kč

Součet cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení: 21 463 125,72 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 21 463 130,– Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení: 21 463 125,72 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 21 463 130,– Kč

Určená cena: 21 463 130,– Kč

Cena slovy: dvacetjedenmiliončtyřistašedesáttřítisícejednostotřicet Kč

Odhad obvyklé ceny vč. zaokrouhlení je.....21 450 000,- Kč

Tisá, 26. 1. 2019

Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr.Ústí n.L.
tel. 602410262

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 4.12.1995, č.j. Spr. 5342/95. pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 005/2019 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Ústí nad Labem, dne 26. 1. 2019

ing. Miroslav Filégr