

Znalecký posudek č. 3978-718/13

o tržní hodnotě (obvyklé ceně) nemovitosti – administrativní budovy čp. 1017, garáží a pozemků v k.ú. Plzeň, obec Plzeň.

Zadavatel:

CLANROY a.s.
Václavské náměstí 802/56
110 00 Praha 1
IČ: 264 26 927

Účel posudku:

Odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé
(ust. § 13 zák. č. 26/2000 Sb, o veřejných dražbách)

Zpracovatel:

Hana Moulíková
Obytce 41
339 01 Klatovy

Znalec v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí a
oceňování podniků na základě jmenovacího dekretu
Krajského soudu v Plzni č. Spr. 1424/95 s rozšířením
č. Spr. 83/99

Posudek obsahuje 8 stran včetně titulního listu a 7 stran příloh. Zadavateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Obytcích dne 4.10.2013

NÁLEZ:

A. Znalecký úkol:

Na základě objednávky č. 2013/N65983/613 ze dne 25.9.2013 je vypracován znalecký posudek o tržní hodnotě nemovitosti – administrativní budovy čp. 1017 , garáží a pozemků v k.ú. Plzeň, obec Plzeň.

Nemovitost:

Objekt obč.vybavenosti čp. 1017 na st.p.č. 5936;

Objekt bez čp/če – garáž na st.p.č. 5935/2;

Objekt bez čp/če – garáž na st.p.č. 5935/3;

Objekt bez čp/če – garáž na st.p.č. 5937/2;

St.p.č.5936 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 304 m²

St.p.č.5935/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 74 m²

St.p.č.5935/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 61 m²

St.p.č.5937/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 112 m²

P.p.č.5935/1 – ostatní plocha (silnice) o výměře 459 m²

P.p.č.5935/4 – ostatní plocha (jiná plocha) o výměře 17 m²

P.p.č.5937/1 – ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 601 m²

vše na LV č. 327 pro katastrální území Plzeň, obec Plzeň - vyhotoveno dálkovým přístupem (informativní).

B. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 27.9. 2013.

C. Podklady pro vypracování posudku:

-výpis z KN Katastrálního úřadu - informativní

-snímek z katastrální mapy 1:1000

-výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém v den prohlídky

D. Vlastnické a evidenční údaje:

Oceňovaná nemovitost je v KN zapsána na listu vlastnictví č. 327 pro k.ú. Plzeň. Vlastníkem je společnost **České dráhy, a.s. se sídlem Praha 1 – Nové Město, nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, IČ 709 94 226.**

E. Celkový popis nemovitosti:

Nemovitost je situována poblíž centra Plzně, v městské části Jižní Předměstí. Hlavní vstup do budovy je umístěn z ulice Škroupova a Purkyňova (další vstupy jsou z ulice i Jagellonská). Lokalita je vhodná pro současné využití nemovitosti.

Jedná se o částečně rekonstruovaný komplex budov nepravidelného půdorysu tvaru „U“ s nádvořími umístěnými uvnitř objektu. Objekt se nachází na ulici Jagellonská, Škroupova a Purkyňova. Na nádvořích se zámkovou dlažbou a betonovou plochou jsou umístěny parkovací plochy a garáže.

Jedná se o administrativní budovu z roku 1897. Stavba prošla v letech 1952 dostavbou přístavby v ulici Purkyňova a následně nástavbou 5.NP nad původním objektem. A v roce 1978 byla dokončena další nástavba nad přístavbou v ulici Purkyňova.

Jedná se o zděnou stavbu, ve které jsou umístěny převážně kancelářské prostory, částečně skladovací prostory včetně společné jídelny s kuchyní, prostory technologie, prostory garážových stání a prostory sociálního zařízení.

Celkový stav budovy odpovídá stáří původního objektu, provedené nástavbě a přístavbě objektu a prováděným minimálním údržbám.

Objekty jsou napojeny na vodovod, kanalizaci a síť elektro.

F. Obsah posudku:

1. Úvod
2. Popis objektů a parametry
3. Analýza ocenění a cenotvorné faktory
4. Stanovení postupu ocenění
5. Výpočet administrativní ceny
6. Stanovení věcné hodnoty
7. Stanovení výnosové hodnoty
8. Závěr
9. Znalecká doložka

POSUDEK:

1. Úvod:

Tržní ocenění nemovitosti bude sloužit jako podklad pro dobrovolnou dražbu.

2. Popis objektů a parametry:

a) Administrativní budova čp. 1017 na st.p.č. 5936:

Jedná se o budovu s převažujícím účelem užití pro administrativu, včetně stravování, ordinací, technologických a skladových prostor..

Objekt je podsklepený a částečně má druhé podzemní podlaží, nepravidelného půdorysu s pěti nadzemními podlažími a částečně sedmi nadzemními podlažími v přístavbě. Jedná se o zděnou stavbu, ve které jsou umístěny převážně kancelářské prostory, ordinace, archívy, skladovací prostory, dílny, jídelna s kuchyní, technologické prostory, úkryt CO, společné prostory (chodby, schodiště, výtahy), prostory garážových stání a prostory sociálního zařízení. Nachází se zde i CO úkryt č.4053004, který je dle rozhodnutí Hasičského záchranného sboru Plzeňského kraje ze dne 18.5.2011 vyřazen z centrální evidence úkrytového fondu, ale bude nadále využíván k původnímu účelu v evidenci stálých úkrytů města Plzně do doby změny užívání stavby.

Svislé nosné konstrukce zděné, vodorovné nosné konstrukce jsou klenbové a v části jsou tvořeny železobetonovou monolitickou konstrukcí, střecha je převážně pultová, z části sedlová, mansardová a v části objektu plochá, střešní krytina je převážně plechová, u ploché střechy je střešní krytina tvořena asfaltovými pásy. Schodiště je železobetonové, objekt má tři výtahy. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné, vnější fasáda vápenná v dvorní části opravené vápenocementové, okna dřevěná dvojí z větší části špaletová, dveře dřevěné, v sociálních zařízeních keramické obklady a keramické dlažby, zařízení předměty standardní. Objekt disponuje standardními rozvody ZTI, elektřiny, tepla a dále nadstandardními rozvody datových sítí.

Budova tvoří jeden funkční celek, má jeden zdroj tepla, kterým je ústřední - centrální zásobování teplem z vlastní výměňkové stanice. Rozvody provedeny standardně, zdroj teplé vody – jednotlivými elektrickými bojlerly.

Objekt byl kolaudován v roce 1897, v roce 1952 byla provedena přístavba do ulice Purkyňova s dvěma podzemními podlažími a šesti nadzemními podlažími, v roce 1978 byla provedena nástavba nad přístavbou v ulici Purkyňova. Postupně byly instalovány nové dva osobní výtahy, byla provedena repase částí oken, rekonstrukce fasády do dvorní části, výměna částí podlah, repase částí vnitřních dveří.

Jedná se o provozovaný objekt, z větší části pronajatý.

Dispoziční řešení:

2. PP - sklady, místnosti technologie a společné prostory, dále je zde umístěna strojovna vzduchotechniky

1.PP - sklady, archívy, úkryt CO, místnosti technologie a společné prostory

1. NP – vrátnice, kancelářské prostory, ordinace, jídelna, místnosti technologie a společné prostory
2. NP – 5. NP - kanceláře a sociální zařízení, společné prostory
6. NP - 7. NP - kanceláře a sociální zařízení, společné prostory

b) Garáže:

- garáž bez č.p./č.e. na p.č.5935/2 stavba garáží pro tři stání os.automobilů, stavba je zděná, nepodsklepená s plochou střechou, krytina bitumenové šablony, vrata plechová, okna chybí, elektroinstalace, užívána od roku 1965
- garáž bez č.p./č.e. na p.č.5935/3 stavba garáží pro tři stání os.automobilů, stavba je zděná, nepodsklepená s plochou střechou, vrata plechová, okna chybí, elektroinstalace, užívána od roku 1952
- garáž bez č.p./č.e. na p.č.5937/2 stavba garáží pro pět stání os.automobilů, stavba je zděná, nepodsklepená s plochou střechou, krytina osinkocementová vlnitá, vrata plechová, okna chybí, elektroinstalace, užívána od roku 1965

c) Pozemky:

Oceňované pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek. Jsou přístupné po zpevněné komunikaci a jsou napojeny na veškeré inž. sítě.

d) Věcná břemena:

Věcná břemena jako újma nemovitosti dle výpisu KN jsou na nemovitostech evidována tato:

- věcné břemeno chůze a jízdy, oprávněný stavba bez č.p./č.e. na p.č.5937/3 a povinný p.č.5937/1, 5936 a stavba č.p.1017, úplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 9.9.2010
 - věcné břemeno chůze a jízdy, oprávněný pozemek p.č.5937/3 a povinný p.č.5937/1, 5936 a stavba č.p.1017, úplatná s právními účinky vkladu ke dni 9.9.2010
 - věcné břemeno uložení, provozování a přístup pro opravy, údržbu a kontrolu příhradového stožáru, oprávněný SŽDC, s.o. a povinný stavba č.p.1017 bezúplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 23.4.2012
 - věcné břemeno uložení, provozování a přístup pro opravy, údržbu a kontrolu kabelových telekomunikačních tras, oprávněný SŽDC, s.o. a povinný stavba č.p.1017 bezúplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 23.4.2012
 - věcné břemeno uložení, provozování a přístup pro opravy, údržbu a kontrolu příhradového stožáru, oprávněný SŽDC, s.o. a povinný stavba č.p.1017 bezúplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 23.4.2012
 - věcné břemeno uložení, provozování a přístup pro opravy, údržbu a kontrolu
- 7 –
- klimatizační jednotky a jejího vedení, oprávněný SŽDC, s.o. a povinný stavba č.p.1017 bezúplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 23.4.2012
- věcné břemeno uložení, provozování a přístup pro opravy, údržbu a kontrolu

telekomunikační zařízení, oprávněný SŽDC, s.o. a povinný stavba č.p.1017 bezúplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 23.4.2012

- věcné břemeno uložení, provozování a přístup pro opravy, údržbu a kontrolu telekomunikační technologie, oprávněný SŽDC, s.o. a povinný stavba č.p.1017 bezúplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 23.4.2012

- věcné břemeno uložení, provozování a přístup pro opravy, údržbu a kontrolu kabelových tras DOZ a technologie sdělovacího zařízení, oprávněný SŽDC, s.o. a povinný stavba č.p.1017 bezúplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 23.4.2012

- věcné břemeno uložení, provozování a přístup pro opravy, údržbu a kontrolu klimatizační jednotky a jejího vedení, oprávněný SŽDC, s.o. a povinný stavba č.p.1017 bezúplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 23.4.2012

- věcné břemeno uložení, provozování a přístup pro opravy, údržbu a kontrolu technologie DOZ, technologie sdělovacího zařízení a jejího ovládání, oprávněný SŽDC, s.o. a povinný stavba č.p.1017 bezúplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 23.4.2012

- věcné břemeno uložení, provozování a přístup pro opravy, údržbu a kontrolu technologie – rozvodna, oprávněný SŽDC, s.o. a povinný stavba č.p.1017 bezúplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 23.4.2012

- věcné břemeno uložení, provozování a přístup pro opravy, údržbu a kontrolu silového vedení, oprávněný SŽDC, s.o. a povinný pozemek p.č.5935/1 bezúplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 23.4.2012

- věcné břemeno uložení, provozování a přístup pro opravy, údržbu a kontrolu technologie – záložní napájení, oprávněný SŽDC, s.o. a povinný pozemek p.č.5935/4 bezúplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 23.4.2012

- věcné břemeno uložení, provozování a přístup pro opravy, údržbu a kontrolu kabelového kolektoru a dvou prostupů, oprávněný SŽDC, s.o. a povinný stavba č.p.1017 bezúplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 23.4.2012

- věcné břemeno uložení, provozování a přístup pro opravy, údržbu a kontrolu kabelového kolektoru a dvou prostupů, oprávněný SŽDC, s.o. a povinný pozemek p.č.5936, 5937/2, 5937/1 bezúplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 23.4.2012

- věcné břemeno přiřazené prostředky uložit, provozovat a přistupovat k přiřazeným prostředkům za účelem jejich opravy, údržby a kontroly, oprávněný ČD – Telematika a.s. a povinný stavba č.p.1017 bezúplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 28.11.2012

- věcné břemeno uložení, provozování a přístup pro opravy, údržbu a kontrolu kabelového kolektoru a kabelových telekomunikačních tras a sítí, oprávněný ČD – Telematika a.s. a povinný pozemek p.č.5937/1, 5937/2 bezúplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 28.11.2012

Věcná břemena jako užitek nemovitosti dle výpisu KN jsou na nemovitostech evidována tato:

- věcné břemeno chůze a jízdy průjezdem, oprávněný stavba č.p.1017, pozemky p.č.5937/1, 5936 a povinný stavba bez č.p./č.e. na p.č.5937/3, úplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 9.9.2010

- věcné břemeno chůze a jízdy průjezdem, oprávněný stavba č.p.1017, pozemky p.č.5937/1, 5936 a povinný pozemek p.č.5937/3, úplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 9.9.2010

– 8 –

- věcné břemeno chůze a jízdy průjezdem, oprávněný stavba č.p.1017, pozemky p.č.5937/1, 5936 a povinný pozemek p.č.5937/4, úplatná s právními právní účinky

vkladu ke dni 9.9.2010

- věcné břemeno vedení a zřizování inženýrských sítí horkovodu včetně práva přístupu za účelem údržby, oprav či výměny, oprávněný stavba č.p.1017 a povinný pozemek p.č.5937/3, úplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 9.9.2010
- věcné břemeno vedení a zřizování inženýrských sítí horkovodu včetně práva přístupu za účelem údržby, oprav či výměny, oprávněný stavba č.p.1017 a povinný pozemek p.č.5937/4, úplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 9.9.2010
- věcné břemeno vedení a zřizování inženýrských sítí kolektoru včetně práva přístupu za účelem údržby, oprav či výměny, oprávněný stavba č.p.1017 a povinný pozemek p.č.5937/3, úplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 9.9.2010
- věcné břemeno vedení a zřizování inženýrských sítí kolektoru včetně práva přístupu za účelem údržby, oprav či výměny, oprávněný stavba č.p.1017 a povinný pozemek p.č.5937/4, úplatná s právními právní účinky vkladu ke dni 9.9.2010

Jelikož nejsou k dispozici informace ohledně obdobných pronájmů, popřípadě podrobný popis vedení je věcné břemeno oceněno podle § 18, odst. 5 jednotně částkou 10 000,– Kč

3. Analýza ocenění a cenotvorné faktory:

3.1. Vymezení tržního segmentu:

Administrativní budova, garáže a pozemky.

3.2. Analýza trhu a cenotvorné faktory:

V daném segmentu trhu s nemovitostmi není v současné době poptávka po tomto druhu nemovitostí. Tato skutečnost má za následek snížení cen, takže tržní ceny neodpovídají nákladům vynaloženým na vybudování objektů. Na tržní cenu tohoto typu má vliv zejména její umístění, parametry, stav, vybavení a využitelnost.

3.3. Výhody a nevýhody oceňované nemovitosti:

Výhody:

Výhodná poloha v širším centru města Plzně.

Nevýhody:

Rozlehlý objekt, který vyžaduje značné náklady na provoz a údržbu.
Malá poptávka po kancelářských prostorách (obsazeno cca z 50%)

4. Stanovení postupu ocenění:

Způsoby oceňování majetku a služeb jsou uvedeny v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který rovněž definuje obvyklou cenu.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se uvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obvyklá cena dosahovaná při prodeji nemovitosti může být v určitých obdobích i velmi odlišná od její skutečné věcné hodnoty.

ZÁKLADNÍ POJMY

Administrativní cena – cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem ve smyslu zák.č. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997.

Věcná hodnota – podle právního názvosloví „časová cena“ věci, což je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Srovnávací hodnota – je hodnota vypočítaná z věcné hodnoty nemovitostí tak, aby odrážela skutečnou hodnotu nemovitostí z hlediska jejich situování, trhu s nemovitostmi a dalších faktorů majících vliv na hodnotu nemovitostí.

Pro potřeby ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané postupy:

- nákladový
- výnosový
- porovnávací

Nákladový způsob (zjištění věcné hodnoty)

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladu, které je nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Věcnou hodnotu staveb je potřeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanovené pomocí známých metod.

Výnosový způsob

Zjistí se u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat náklady na modernizaci, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojistné apod.

Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost.

Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje znalosti realitního trhu.

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti je informativně zjištěna cena administrativní dle vyhl. č. 450/2012 Sb. (současný cenový předpis ve smyslu zák.č.151/97 Sb). Z tohoto výpočtu byla stanovena věcná hodnota stavby. Dále byla stanovena hodnota nemovitosti metodou výnosovou.

5. Výpočet administrativní ceny:

1.1.1. Administrativní budova čp. 1017 na st.p.č. 5936 - hlavní budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
1.podzemní podlaží	2407+302	= 2 709,00
1. nadzemní podlaží	2407	= 2 407,00
2. nadzemní podlaží	2407	= 2 407,00
3. nadzemní podlaží	2407	= 2 407,00
4. nadzemní podlaží	2407	= 2 407,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.podzemní podlaží	2 709,00 m ²	5,10 m	13 815,90
1. nadzemní podlaží	2 407,00 m ²	3,95 m	9 507,65
2. nadzemní podlaží	2 407,00 m ²	3,75 m	9 026,25
3. nadzemní podlaží	2 407,00 m ²	4,10 m	9 868,70
4. nadzemní podlaží	2 407,00 m ²	3,95 m	9 507,65
Součet	12 337,00		51 726,15

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 51\,726,15 / 12\,337,00 = 4,19 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 12\,337,00 / 5 = 2\,467,40 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.podzemní podlaží	(2407+302)*(5,10)	= 13 815,90 m³

1. nadzemní podlaží	(2407)*(3,95)	=	9 507,65 m ³
2. nadzemní podlaží	(2407)*(3,75)	=	9 026,25 m ³
3. nadzemní podlaží	(2407)*(4,10)	=	9 868,70 m ³
4. nadzemní podlaží	(2407)*(3,95)	=	9 507,65 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.podzemní podlaží	PP	13 815,90 m ³
1. nadzemní podlaží	NP	9 507,65 m ³
2. nadzemní podlaží	NP	9 026,25 m ³
3. nadzemní podlaží	NP	9 868,70 m ³
4. nadzemní podlaží	NP	9 507,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		51 726,15 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,80

Koeficient vybavení K_4 :**0,9980****Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9227
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,8012
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9980
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1200
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,1680

Základní cena upravená [Kč/m³]**= 4 815,25****Plná cena:** 51 726,15 m³ * 4 815,25 Kč/m³**= 249 074 343,79 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 116 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 135 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 116 / 135 = 85,926 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 211 713 192,22 Kč

Administrativní budova čp. 1017 na st.p.č. 5936 - hlavní budova - zjištěná cena
= 37 361 151,57 Kč
1.1.2. Administrativní budova čp. 1017 na st.p.č. 5936 - přístavba**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 3:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
2.podzemní podlaží	33,35*15,75+3,0/7,40	=	525,67
1.podzemní podlaží	33,35*15,75+9,60*2,10-6,10*3,75	=	522,55
1. nadzemní podlaží	522,55-6,10*3,0+3,0*7,40	=	526,45
2. nadzemní podlaží	522,55-6,10*3,0	=	504,25
3. nadzemní podlaží	504,25	=	504,25
4. nadzemní podlaží	504,25	=	504,25
5. nadzemní podlaží	504,25+3,35*2407	=	8 567,70
6. nadzemní podlaží	29,90*14,80-6,10*3,0	=	424,22

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
2.podzemní podlaží	525,67 m ²	3,30 m	1 734,71
1.podzemní podlaží	522,55 m ²	3,95 m	2 064,07
1. nadzemní podlaží	526,45 m ²	3,25 m	1 710,96

2. nadzemní podlaží	504,25 m ²	3,25 m	1 638,81
3. nadzemní podlaží	504,25 m ²	3,25 m	1 638,81
4. nadzemní podlaží	504,25 m ²	3,25 m	1 638,81
5. nadzemní podlaží	8 567,70 m ²	3,25 m	27 845,03
6. nadzemní podlaží	424,22 m ²	3,15 m	1 336,29
Součet	12 079,34		39 607,49

Průměrná výška podlaží: PVP = 39 607,49 / 12 079,34 = 3,28 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 12 079,34 / 8 = 1 509,92 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
2.podzemní podlaží	(33,35*15,75+3,0/7,40)*(3,30)	=	1 734,70 m ³
1.podzemní podlaží	(33,35*15,75+9,60*2,10-6,10*3,75)*(3,95)	=	2 064,06 m ³
1. nadzemní podlaží	(522,55-6,10*3,0+3,0*7,40)*(3,25)	=	1 710,96 m ³
2. nadzemní podlaží	(522,55-6,10*3,0)*(3,25)	=	1 638,81 m ³
3. nadzemní podlaží	(504,25)*(3,25)	=	1 638,81 m ³
4. nadzemní podlaží	(504,25)*(3,25)	=	1 638,81 m ³
5. nadzemní podlaží	(504,25+3,35*2407)*(3,25)	=	27 845,03 m ³
6. nadzemní podlaží	(29,90*14,80-6,10*3,0)*(3,15)	=	1 336,29 m ³
zastřešení + podkroví	308,125+675+225/2+50,0+770,0	=	1 915,63 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
2.podzemní podlaží	PP	1 734,70 m ³
1.podzemní podlaží	PP	2 064,06 m ³
1. nadzemní podlaží	NP	1 710,96 m ³
2. nadzemní podlaží	NP	1 638,81 m ³
3. nadzemní podlaží	NP	1 638,81 m ³
4. nadzemní podlaží	NP	1 638,81 m ³
5. nadzemní podlaží	NP	27 845,03 m ³
6. nadzemní podlaží	NP	1 336,29 m ³
zastřešení + podkroví	Z	1 915,63 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		41 523,10 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30

4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9980

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9244
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9402
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9980
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1200
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,1680

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	5 661,06
Plná cena: 41 523,10 m ³ * 5 661,06 Kč/m ³	=	235 064 760,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 116 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 135 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 116 / 135 = 85,926 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	- 199 805 046,42 Kč

Administrativní budova čp. 1017 na st.p.č. 5936 - přístavba - zjištěná cena	=	35 259 714,07 Kč
--	---	-------------------------

1.2. Příslušenství

1.2.1. Garáž na st.p.č. 5935/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 8:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
nadzemní podlaží	74,00 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
nadzemní podlaží	(74)*(2,70)	=	199,80 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní podlaží	NP	199,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		199,80 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20

12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K_4 :					0,9590

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9590
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,0930
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,1680

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 223,54
Plná cena: 199,80 m ³ * 3 223,54 Kč/m ³	=	644 063,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 100 = 61,000 % - 392 878,61 Kč

Garáž na st.p.č. 5935/2 - zjištěná cena = **251 184,68 Kč****1.2.2. Garáž na st.p.č. 5935/3****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Garáž § 8:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
nadzemní podlaží	61,00 m ²	2,25 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
nadzemní podlaží	(61)*(2,25)	= 137,25 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní podlaží	NP	137,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		137,25 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K_4 :					0,9590

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9590
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,0930
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,1680

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 223,54
Plná cena: 137,25 m ³ * 3 223,54 Kč/m ³	=	442 430,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 100 = 48,000 % - 212 366,82 Kč

Garáž na st.p.č. 5935/3 - zjištěná cena = **230 064,05 Kč**

1.2.3. Garáž na st.p.č. 5937/2**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Garáž § 8:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ B

zděná nebo železobetonová

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví
Krov: neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
nadzemní podlaží	112,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
nadzemní podlaží	(112)*(2,50)	= 280,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní podlaží	NP	280,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		280,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9590

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9590
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,0930

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,1680
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 223,54
Plná cena: 280,00 m ³ * 3 223,54 Kč/m ³	=	902 591,20 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 61 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 100 = 61,000 %	-	550 580,63 Kč
Garáž na st.p.č. 5937/2 - zjištěná cena	=	352 010,57 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	100 %	
Úprava cen:	100 %	
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		1,1680
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,1200

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	800,-	1,00	2,1200	1,1680	100,00	3 961,86
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	800,-	0,40	2,1200	1,1680	100,00	1 584,74
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	5935/2	74,00	3 961,86	293 177,64	
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	5935/3	61,00	3 961,86	241 673,46	
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	5936	3 304,00	3 961,86	13 089 985,44	
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	5937/2	112,00	3 961,86	443 728,32	
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	5935/1	459,00	1 584,74	727 395,66	
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	5935/4	17,00	1 584,74	26 940,58	

§ 28 odstavec 5 ostatní plocha	5937/1	601,00	1 584,74	952 428,74
Stavební pozemky - celkem				15 775 329,84

Pozemky - zjištěná cena = **15 775 329,84 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativní budova čp. 1017 na st.p.č. 5936 - hlavní budova 37 361 151,60 Kč

1.1.2. Administrativní budova čp. 1017 na st.p.č. 5936 - přístavba 35 259 714,10 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Garáž na st.p.č. 5935/2 251 184,70 Kč

1.2.2. Garáž na st.p.č. 5935/3 230 064,10 Kč

1.2.3. Garáž na st.p.č. 5937/2 352 010,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem **73 454 125,10 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 15 775 329,80 Kč

2. Ocenění pozemků celkem **15 775 329,80 Kč**

Celkem **89 229 454,90 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **89 229 454,90 Kč**

Administrativní cena celkem po zaokr. **89.230.000,-- Kč**

6. Stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení. Nazývá se též cena časová.

Pro stanovení věcné hodnoty jsou použity výsledky zjištěné ceny dle cenového předpisu, které při úpravě – vyloučení koeficientu K_p – se nejvíce přiblíží reálné reprodukční ceně stavby.

Takto stanovené ceny jsou ještě informativně porovnány s cenovými ukazateli ÚRS a.s.

Praha.

6.1. Stavby:

Administrativní budova čp. 1017 na st.p.č. 5936 - hlavní budova	=	31 987 244,26 Kč
Administrativní budova čp. 1017 na st.p.č. 5936 - přístavba	=	30 188 061,88 Kč
Garáž na st.p.č. 5935/2	=	215 055,37 Kč
Garáž na st.p.č. 5935/3	=	196 972,64 Kč
Garáž na st.p.č. 5937/2	=	301 378,90 Kč
		62 888 713,05 Kč

6.2. Pozemky:

Věcnou hodnotu pozemků lze stanovit několika víceméně objektivními metodami – indexová, metoda polohy třídy, Sammetova a další. Jako nejpřesnější je metoda porovnávací, pokud existuje dostatek údajů, což platí v tomto případě.

Na základě místního šetření je dále určena srovnávací hodnota předmětných pozemků ve výši 2.800 – 3.000,-- Kč/m².

Pozemky celkem 4.628 m² x 3.000,-- Kč 13.884.000,-- Kč

Věcná hodnota pozemků činí 13.884.000,-- Kč

Věcná hodnota celkem po zaokrouhlení 76.774.000,-- Kč

7. Stanovení výnosové hodnoty

Výnosová hodnota představuje jistinu, kterou je třeba uložit u peněžního ústavu, aby při stanovené úrokové sazbě byly úroky z této jistiny stejné jako čistý výnos z pronájmu nemovitosti.

Ve výpočtu výnosové hodnoty se budoucí výnosy kapitalizují, tzn. hodnota budoucích výnosů se přepočítává na dnešní hodnotu např. diskontací příjmů nebo metodou věčné renty.

Výnosová hodnota je stanovena na základě reálných nájmů za pronajaté prostory a simulovaných nájmů za volné prostory:

Nájemce	Výměra	Roční nájemné
SŽDC s.o. Stavební správa	1 513,12 m ²	1 850 110,33 Kč
SŽDC s.o. TÚDC	207,26 m ²	122 888,75 Kč
SŽDC s.o. Oblastní ředitelství	278,39 m ²	338 655,16 Kč
ČD Telematika	870,61 m ²	1 046 011,97 Kč
ČD Cargo, a.s.	207,45 m ²	274 809,02 Kč
Drážní inspekce	108,40 m ²	99 573,40 Kč
Drážní úřad	246,90 m ²	280 764,40 Kč

Tiskárna Bílý slon s.r.o.	436,95 m ²	496 103,39 Kč
MUDr. Michael Cimbura	64,57 m ²	50 288,40 Kč
MEDANNA praktický lékař s.r.o.	75,08 m ²	49 428,– Kč
RAILSTAV s.r.o.	21,78 m ²	31 076,19 Kč
SAZOM s.r.o.	24,90 m ²	29 480,92 Kč
Skanska a.s.	31,08 m ²	46 617,43 Kč
Stand by energy s.r.o.	13,46 m ²	22 418,88 Kč
Folrent servis s.r.o.	11,90 m ²	18 188,24 Kč
Karel Pícl	20,00 m ²	15 284,24 Kč
AŽD Praha s.r.o.	21,47 m ²	32 815,20 Kč
Ing. Jaroslava Holá	22,04 m ²	26 448,– Kč
Jan Krčmář	16,40 m ²	4 100,– Kč
Pavel Svoboda	38,70 m ²	9 676,– Kč
Vít Hošek	45,80 m ²	11 452,– Kč
IN.FIN.CON. s.r.o.	37,39 m ²	46 023,56 Kč
Parkovací stání		80 915,– Kč
Nepronajaté kanceláře 4 111,61 m ²	1 200,– Kč/m ²	4 933 932,– Kč
Nepronajaté skladovací plochy 1 064,26 m ²	400,– Kč/m ²	425 704,– Kč
Nepronajaté parkovací stání 4,00 m ²	6 500,– Kč/m ²	26 000,– Kč
Nepronajaté garáže 33,00 m ²	600,– Kč/m ²	19 800,– Kč
Roční nájemné celkem:		10 584 913,34 Kč

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 16):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16):	6,60 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
roční nájemné			10 584 913,34
Výnosy celkem			10 584 913,34

Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 10 584 913,34 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku:	14 068 564,86 Kč	
Výměra stavebního pozemku:	3 551,00 m ²	
Skutečně zastavěná plocha:	3 551,00 m ²	
Cena skutečně zastavěné plochy:	14 068 564,86 Kč	
Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:	-	703 428,24 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

10 584 913,34 * 50 % = 5 292 456,70

Odpočet nákladů procentem z nájemného:	-	5 292 456,70 Kč
Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4:	=	4 589 028,70 Kč
Míra kapitalizace 7,00 %	/	<u>6,60 %</u>
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	69 530 734,24 Kč

Výnosová hodnota po zaokr. 69.530.000,-- Kč

Rekapitulace kategorií ocenění

- administrativní cena	89.230.000,-- Kč
- věcná hodnota nemovitosti	76.774.000,-- Kč
- výnosová hodnota nemovitosti	69.530.000,-- Kč

Na základě výsledků ocenění je použita metoda výnosová jako nejlépe vypovídající. Tato hodnota je upravena koeficientem s ohledem na to, že se jedná o ocenění pro dobrovolnou dražbu. Hodnoty koeficientu se pohybují od 1,0 do 0,6. V našem případě byla použita hodnota 0,65.

Výnosová hodnota po úpravě koeficientem pro dražbu činí 45.194.500,-- Kč.
Věcná břemena - 110.000,-- Kč

Od výsledné ceny byla odečtena věcná břemena, která jsou jednotlivě oceněna částkou 10.000,-- Kč (celkem - 110.000,-- Kč).

Výsledná tržní hodnota (cena obvyklá) 45.084.500,-- Kč

8. Závěr :

Pro ocenění byly použity standardní oceňovací metody běžně používané v oceňovací praxi. Tržní hodnota (obvyklá cena) nemovitosti – administrativní budovy čp. 1017, garáží a pozemků v k.ú. Plzeň činí (po zaokrouhlení):

45.000.000,-- Kč

Slovy: čtyřicetpětmilionů Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Hana Moulíková

Obytce 41

339 01 Klatovy

V Obytcích 4.10.2013

9. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Plzni ze dne 8.11.1995 č.j. Spr. 1424/95 pro základní obor EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady nemovitostí s rozšířením ze dne 11.1.1999 č.j. Spr. 83/99 pro oceňování podniků. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3978 znaleckého deníku.

