

Znalecký posudek č. 2021/245

o ceně nemovitého majetku v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, pozemků, parcely č. 1760/2, jejíž součástí je stavba, budova č.p. 348, jiná stavba, parcely č. 1760/5, jejíž součástí je stavba, budova č.p. 335, stavba občanského vybavení, a parcely č. 1760/6, zapsaných na LV č. 10001 pro katastrální území Karviná-město.

Objednatel: Statutární město Karviná
Fryštátská 72/1
733 01 Karviná

Účel: Účelem posudku je stanovení ceny nemovitého majetku pro potřeby spojené s převodem vlastnických práv.

Vypracoval: Ing. Pavel Krämer
Edisonova 668/87
700 30 Ostrava - Hrabůvka

Zpracováno ke dni: 26. 8. 2021

Datum místního šetření: 26. 8. 2021

Znalecký posudek obsahuje 37 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, 28. 8. 2021

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem zpracovatele posudku je znaleckým posudkem stanovit obvyklou, obecnou, neboli tržní, cenu nemovitého majetku, to je cenu, kterou by bylo možno za nemovitý majetek, jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Ve smyslu ustanovení § 2 odstavec (2) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, se majetek, ve smyslu ustanovení § 2 odstavec (3) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, ocení tržní hodnotou.

Tržní hodnotou se podle § 2 odstavec (4) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 26. 8. 2021.

3. Podklady pro vypracování

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.
- Šetření ve sbírce listin, vedené Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná.
- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001 pro katastrální území Karviná-město, vedený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná.

- Kopie katastrální mapy.
- Ortofotomapa.
- Kolaudační rozhodnutí, vydané dne 30.12.1980 Městským národním výborem v Karviné, odborem územního plánování a architektury, sp.zn. ÚPA-2206/80Hr, jímž se povoluje užívání staveb: Zahradnictví na parc.č. 1759, 1760/1, 1760/2 v kat.ú. Karviná-město, Fotoreportáž a Kominictví - dům č.p.24 v rozsahu I. poschodí, Výroba klíčů - dům č.p.90 v rozsahu 2 místností v přízemí.
- Územní rozhodnutí o umístění stavby „Prodejna věnců a zahradnických výrobků“ na pozemku parc.č. 1760/1 v kat. území Karviná-město, tvořené objekty SO-01 Vlastní prodejna, SO-02 Rekonstrukce kotelny, SO-03 Vnější kanalizace, SO-04 Venkovní vodovod, SO - 05 Zpevněné plochy a komunikace, vydané dne 10.3.1987 Městským národním výborem v Karviné, odborem územního plánování a architektury, zn. ÚPA-65/87-ing.Kr/Do.
- Kolaudační rozhodnutí, vydané dne 30.10.1989 Městským národním výborem v Karviné, odborem územního plánování, architektury a životního prostředí, sp.zn. ÚPAaŽP-1515/89-Lo, jímž se povoluje užívání stavby „Prodejna věnců a zahradnických výrobků“ na parc.č. 1760/1 v katastrálním území Karviná-město.
- Rozhodnutí o povolení změny užívání části 1. nadzemního podlaží objektu prodejny a rozdělovný věnců a zahradnických potřeb na ulici Zahradnické v Karviné - Mizerově, na pozemku parc.č. 1760/5 v kat. území Karviná-město, na prodejnu potravin, zahrnující prodejnu 32,10 m² a sklady 36,88 m², vydané dne 2.12.1996 Městským úřadem v Karviné, odborem územního plánování a stavebního řízení, č.j. ÚPaSŘ-3695/96-Ká, které nabylo právní moci dne 27.12.1996.
- Částečná výkresová dokumentace, předložená se žádostí o změně užívání části 1. nadzemního podlaží objektu prodejny a rozdělovný věnců a zahradnických potřeb na ulici Zahradnické v Karviné - Mizerově, na pozemku parc.č. 1760/5 v kat. území Karviná-město, na prodejnu potravin.
- Stavební povolení, vydané dne 4.7.1997 Městským úřadem v Karviné, odborem územního plánování a stavebního řízení, č.j. ÚPaSŘ-1672/97-Oc, jímž se povoluje stavba vodovodní a plynové přípojky do objektů Střediska služeb v Karviné - Mizerově, na pozemcích, parc.č. 1721/1, 1760/2, v katastrálním území Karviná-město, a které nabylo právní moci dnem 30.7.1997.
- Sdělení Magistrátu města Karviné, odboru územního plánování a stavebního řádu, k provedení udržovacích prací a oprav stávajících vnitřních elektroinstalací v objektu prodejny potravin č.p. (348 ?) 335 na pozemku, parcele č. 1760/5 v katastrálním území Karviná-město, vydané dne 23.3.2005, sp.zn. ÚPSŘ/508/2005/Dě.
- Souhlas se změnou užívání stavby občanského vybavení č.p. 335 na parcele č. 1760/5 v katastrálním území Karviná-město z prodejny potravin na cukrářskou a lahůdkářskou výrobu, vydaný dne 25.4.2016 Magistrátem města Karviné, odborem stavebním a životního prostředí, pod č.j. MMK/064940/2016, sp.zn. MMK/050449/2016 OSŽP/Su.
- Projektová dokumentace změny užívání stavby občanského vybavení č.p. 335 na parcele č. 1760/5 v katastrálním území Karviná-město z prodejny potravin na cukrářskou a lahůdkářskou výrobu, vypracovaná v 2/2016 Ing. Romanem Sabelou, Na kopci 2071, Karviná - Mizerov.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Moravskoslezský
Obec	Karviná

Katastrální území	Karviná-město (663824)
Část obce	Mizerov
PSČ	733 01

List vlastnictví číslo	10001
Vlastník	Statutární město Karviná Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná

5. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je nemovitý majetek v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, v okrese Karviná, kraj Moravskoslezský, pozemky, parcely č. 1760/2, 1760/5, 1760/6, zapsané ve prospěch vlastníka na LV č. 10001 pro katastrální území Karviná-město, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná.

Parcela č. 1760/2 v katastrálním území Karviná-město je pozemkem o výměře 251 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Součástí pozemku, parcely č. 1760/2 v katastrálním území Karviná-město je stavba, budova s číslem popisným 348, jiná stavba.

Parcela č. 1760/5 v katastrálním území Karviná-město je pozemkem o výměře 296 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Součástí pozemku, parcely č. 1760/5 v katastrálním území Karviná-město je stavba, budova s číslem popisným 335, stavba občanského vybavení.

Parcela č. 1760/6 v katastrálním území Karviná-město je pozemkem o výměře 285 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha.

Jedná se o pozemek tvořící odstavnou a manipulační plochu, funkčně spojenou s parcelami č. 1760/2, 1760/5, v katastrálním území Karviná-město, a s budovami s čísly popisnými 348, 335, nacházejícími se na parcelách č. 1760/2, 1760/5, v katastrálním území Karviná-město.

Oceňované nemovitosti byly součástí původního areálu zahradnictví Okresního podniku služeb Karviná se sídlem v Havířově.

Nemovitosti se nacházejí v zastavěném území statutárního města Karviné, na území místní části Mizerov, v lokalitě navazující na centrální část města, zastavěné jak objekty užívanými pro potřeby rodinného bydlení, tak objekty užívanými pro potřeby bydlení hromadného a objekty občanského vybavení.

Nemovitosti jsou přístupné z veřejně provozované místní pozemní komunikace se zpevněným povrchem na ulici Zahradnická, stavby na pozemcích, parcelách č. 1760/2, 1760/5, v katastrálním území Karviná-město, budovy s čísly popisnými 348, 335, jsou napojeny na rozvody elektrické energie, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu.

6. Obsah

1. Ocenění dle cenového předpisu

1.1. Oddíl 1

1.1.1. Pozemky, parc.č. 1760/2, 1760/5, 1760/6, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 4

1.2. Oddíl 2

1.2.1. Pozemek, parc.č. 1760/2 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský - cena pozemků pro výnosovou metodu – § 4

1.2.2. Budova č.p. 348 na parc.č. 1760/2 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 12

1.2.3. Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – § 31 a § 32

1.3. Oddíl 3

1.3.1. Budova č.p. 335 na parc.č. 1760/5 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 12

1.3.2. Zpevněná plocha s litým asfaltem na parc.č. 1760/6 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, kraj Moravskoslezský – § 18

1.3.3. Přípojka kanalizace na parc. č. 1760/6 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 18

1.3.4. Vrata ocelová z profilů včetně sloupků na parc.č. 1760/6 v k.ú. Karviná-Město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 18

2. Věcná hodnota nemovité věci určená podle cenového předpisu

2.1. Pozemky, parc.č. 1760/2, 1760/5, 1760/6, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 4

2.2. Budova č.p. 348 na parc.č. 1760/2 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 12

2.3. Budova č.p. 335 na parc.č. 1760/5 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 12

2.4. Zpevněná plocha s litým asfaltem na parc.č. 1760/6 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, kraj Moravskoslezský – § 18

2.5. Přípojka kanalizace na parc. č. 1760/6 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 18

2.6. Vrata ocelová z profilů včetně sloupků na parc.č. 1760/6 v k.ú. Karviná-Město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 18

3. Porovnávací metoda

4. Tržní hodnota nemovitého majetku, pozemků, parcel č. 1760/2, 1760/5, 1760/6, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský, včetně součástí a příslušenství

B. Posudek

1. Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle Vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

1.1 Oddíl 1

1.1.1 Pozemky, parc.č. 1760/2, 1760/5, 1760/6, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 4

Pozemky v katastrálním území Karviná-město, parcela č. 1760/2 o výměře 251 m², evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 1760/5 o výměře 296 m², evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a parcela č. 1760/6 o výměře 285 m², evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, jsou pozemky stavebními ve smyslu kritérií uvedených v § 9 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Karviná		
Název okresu	Karviná		
Základní cena pozemku	ZC	=	416,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times \left(1 + \prod_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost 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

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

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

	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	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Přejezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,10
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	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \prod_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,871$$

$$\text{Index cenového porovnání} \quad I = I_T \times I_O \times I_P = 0,871$$

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

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZCU = ZC \times I = 362,3360 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1760/2	zastavěná plocha	251	90 946,34
1760/5	zastavěná plocha	296	107 251,46
1760/6	ostatní plocha	285	103 265,76
Součet		832	301 463,56

Pozemky, parc.č. 1760/2, 1760/5, 1760/6, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – zjištěná cena	301 463,56 Kč
--	----------------------

1.2 Oddíl 2

1.2.1 Pozemek, parc.č. 1760/2 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský - cena pozemku pro výnosovou metodu – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Karviná		
Název okresu	Karviná		
Základní cena pozemku	ZC	=	416,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times \left(1 + \prod_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost 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

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

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

	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	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,10
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	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,871$$

$$\text{Index cenového porovnání} \quad I = I_T \times I_O \times I_P = 0,871$$

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

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZCU = ZC \times I = 362,3360 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m²]	Cena [Kč]
1760/2	zastavěná plocha	251	90 946,34

Pozemek, parc.č. 1760/2 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský - cena pozemků pro výnosovou metodu – zjištěná cena **90 946,34 Kč**

1.2.2 Budova č.p. 348 na parc.č. 1760/2 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 12

Stavba na pozemku, parcele č. 1760/2 v katastrálním území Karviná - město, budova s číslem popisným 348, je samostatně stojícím, nepodsklepeným, jednopodlažním objektem zděné konstrukce, zastřešeným šikmým pultovým krovem. Krov neumožňuje zřízení podkroví.

Za účelem ocenění stavby je na základě dostupných dokladů uvažováno, že se jedná o objekt užívaný od roku 1980.

Objekt byl vybudován jako provozní zařízení zahradnictví Okresního podniku služeb Karviná, a nacházela se v něm místnost kotelny, sklad tuhých paliv a dále místnosti sociálních zařízení zaměstnanců zahradnictví, zahrnující šatny, koupelny, WC a kanceláře.

Za období svého užívání byl objekt stavebně upravován, dispozičně měněn, v souvislosti s tím, jak se měnil účel jeho využití.

Ke dni ocenění je objekt využíván pouze z části, využity pro potřeby opravny zahrádkářské techniky jsou využity některé místnosti stavby a místnost původní kotelny a skladu tuhého paliva.

Jedná se o místnosti nacházející se v severozápadní části stavby, chodbu, kancelář, sociální zařízení, sklad, dílnu a místnost původní kotelny, o celkové podlahové ploše 73,30 m².

Ostatní místnosti ve stavbě, jejichž celková podlahová plocha činí 97,20 m², které původně tvořily prostory šaten a sociálních zařízení pro zaměstnance zahradnictví, ke dni ocenění využívány nejsou, nejsou pronajaty, a na základě jejich stavebně technického stavu je uvažováno, že se jedná o prostory v daném stavu nepronajatelné.

Oceňovaný objekt je stavbou vybudovanou na betonových základových pásech opatřených izolacemi proti vlivům zemní vlhkosti.

Svislé nosné konstrukce tloušťky 30 cm jsou vyzdívané (zřejmě ze škvárobetonových tvárnic), vnitřní i vnější povrchy zdiva jsou opatřeny dvouvrstvými vápennými omítkami. Stěny sociálních zařízení jsou obloženy keramickými obklady.

Stropy místností mají rovné podhledy, podlahy jsou betonové.

Okna jsou dřevěná, z části opatřená mřížemi, dveře jsou dřevěné i kovové, vrata jsou ocelové konstrukce.

Krov dřevěné konstrukce je pokryt krytinou z pozinkovaného plechu a je opatřen klempířskými konstrukce rovněž z pozinkovaného plechu. Bleskosvod chybí.

Ve stavbě je provedena světelná i motorová elektroinstalace, rozvod studené i teplé vody, zdroj teplé vody chybí, rozvody vnitřní kanalizace ze všech hygienických zařízení a rozvod zemního plynu.

Stavba je vybavena plynovými přímotopy, funkční zdroje tepla, které jsou majetkem nájemce, se nachází v pronajaté části objektu, zřejmě nefunkční plynové přímotopy se nachází v místnostech nepronajaté části stavby.

Vnitřní hygienická zařízení ve funkčním stavu, splachovací záchod a umývadlo, se nacházejí v pronajaté části stavby.

Vnitřní hygienická zařízení v nefunkčním stavu nebo v neúplném stavu, tvořená splachovacím záchodem, umývadly a sprchovým koutem se nacházejí v nepronajaté části objektu.

Opotřeбенí stavby se vypočte analytickou metodou vzhledem ke skutečnosti, že výpočet

opotřebení lineární metodou se jeví jako nevýstižný.

Stavebně technický stav řady konstrukcí stavby je uvažován jako výrazně horší, než by odpovídalo době jejich užívání.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	123 Budovy pro obchod
Kód SKP	46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny
Koeficient změny cen staveb K_i	2,344

Podlaží

1.NP		
Výška		3,00 m
Zastavěná plocha	$29,05 \times 5,25 + 12,25 \times 4,40$	= 206,41 m ²
Průměrná výška podlaží PVP		= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP		= 206,41 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	$3,00 \times (29,05 \times 5,25 + 12,25 \times 4,40)$	= 619,24 m ³
Zastřešení	$1,00/2 \times 29,05 \times 5,25 + 0,30 \times 12,25 \times 4,40$	= 92,43 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 711,67 m ³

Vybavení

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací – betonové pásy z izolací	6,10 %	Standardní	
2.	Svislé konstrukce – zděné tloušťky 30 cm	15,30 %	Podstandardní	
3.	Stropy – rovný podhled	8,10 %	Standardní	
4.	Krov, střecha – pultový krov	6,20 %	Standardní	
5.	Krytiny střech – pozinkovaný plech	2,90 %	Standardní	
6.	Klempířské konstrukce – žlaby a svody z plechu pozinkovaného	0,60 %	Standardní	
7.	Úprava vnitřních povrchů – omítky vnitřní, vápenné, dvouvrstvé	7,30 %	Standardní	
8.	Úprava vnějších povrchů – vápenná dvouvrstvá omítka	3,30 %	Standardní	
9.	Vnitřní obklady keramické – keramický obklad koupelny a WC	3,20 %	Standardní	
10.	Schody	2,70 %	Nevyskytuje se	
11.	Dveře – dřevěné, plné nebo kovové	3,70 %	Standardní	
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13.	Okna – dřevěná zdvojená	5,80 %	Standardní	
14.	Povrchy podlah – beton	3,30 %	Podstandardní	
15.	Vytápění – temperování lokálními topidly	4,80 %	Podstandardní	
16.	Elektroinstalace – světelná i motorová	5,90 %	Standardní	
17.	Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se	
18.	Vnitřní vodovod – rozvod studené i teplé vody	3,20 %	Standardní	
19.	Vnitřní kanalizace – odpady ze všech hygienických zařízení	3,10 %	Standardní	
20.	Vnitřní plynovod – zemní plyn	0,40 %	Standardní	
21.	Ohřev vody	2,00 %	Nevyskytuje se	
22.	Vybavení kuchyní	1,90 %	Nevyskytuje se	

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
23.	Vnitřní hygienické vybavení – WC splachovací, umývadla	4,20 %	Podstandardní	50 %
	– WC splachovací, sprchový kout, umývadlo		Standardní	50 %
24.	Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se	
25.	Ostatní – mříže	4,40 %	Podstandardní	
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K₄

1,0000

Úprava koeficientu K₄

2.	Svislé konstrukce	-0,54 × 15,30 %	-	0,0826
10.	Schody	-0,54 × 1,852 × 2,70 %	-	0,0270
14.	Povrchy podlah	-0,54 × 3,30 %	-	0,0178
15.	Vytápění	-0,54 × 4,80 %	-	0,0259
17.	Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	-	0,0030
21.	Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,00 %	-	0,0200
22.	Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,90 %	-	0,0190
23.	Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 4,20 % × 50 %	-	0,0113
24.	Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	-	0,0130
25.	Ostatní	-0,54 × 4,40 %	-	0,0238

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄

= 0,7566

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)

× 0,9520

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10 / PVP)

× 1,0000

Koeficient vybavení stavby K₄

× 0,8000

Polohový koeficient K₅

× 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i

× 2,3440

Základní jednotková cena upravená

= 4 921,43 Kč/m³

Základní cena upravená 711,67 m³ × 4 921,43 Kč/m³

= 3 502 434,09 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou

Konstrukce

1.	Základy včetně zemních prací – standardní opotřebení 41 / (41 + 109) × 100 = 27,333 % 27,333 % × 6,10 % / 0,7566	+	2,204 %
2.	Svislé konstrukce – podstandardní opotřebení 41 / (41 + 59) × 100 = 41,000 % 41,000 % × 15,30 % × 0,46 / 0,7566	+	3,814 %
3.	Stropy – standardní opotřebení 41 / (41 + 59) × 100 = 41,000 % 41,000 % × 8,10 % / 0,7566	+	4,389 %
4.	Krov, střecha – standardní opotřebení 41 / (41 + 29) × 100 = 58,571 % 58,571 % × 6,20 % / 0,7566	+	4,800 %
5.	Krytiny střech – standardní opotřebení 21 / (21 + 29) × 100 = 42,000 % 42,000 % × 2,90 % / 0,7566	+	1,610 %

6. Klempířské konstrukce – standardní opotřebení $21 / (21 + 29) \times 100 = 42,000 \%$ $42,000 \% \times 0,60 \% / 0,7566$	+	0,333 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení $41 / (41 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 7,30 \% / 0,7566$	+	9,648 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení $41 / (41 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,30 \% / 0,7566$	+	4,362 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní opotřebení $24 / (24 + 17) \times 100 = 58,537 \%$ $58,537 \% \times 3,20 \% / 0,7566$	+	2,476 %
11. Dveře – standardní opotřebení $41 / (41 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,70 \% / 0,7566$	+	4,890 %
13. Okna – standardní opotřebení $41 / (41 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 5,80 \% / 0,7566$	+	7,666 %
14. Povrchy podlah – podstandardní opotřebení $41 / (41 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,30 \% \times 0,46 / 0,7566$	+	2,006 %
15. Vytápění – podstandardní opotřebení $24 / (24 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 4,80 \% \times 0,46 / 0,7566$	+	2,918 %
16. Elektroinstalace – standardní opotřebení $24 / (24 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 5,90 \% / 0,7566$	+	7,798 %
18. Vnitřní vodovod – standardní opotřebení $24 / (24 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,20 \% / 0,7566$	+	4,229 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní opotřebení $24 / (24 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,10 \% / 0,7566$	+	4,097 %
20. Vnitřní plynovod – standardní opotřebení $24 / (24 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 0,40 \% / 0,7566$	+	0,529 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – podstandardní 50 % opotřebení $24 / (24 + 6) \times 100 = 80,000 \%$ $80,000 \% \times 4,20 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,7566$	+	1,021 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní 50 % opotřebení $24 / (24 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 4,20 \% \times 50 \% / 0,7566$	+	2,776 %
25. Ostatní – podstandardní opotřebení $24 / (24 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 4,40 \% \times 0,46 / 0,7566$	+	2,675 %
Opotřebení analytickou metodou celkem	=	74,252 %
Odpočet opotřebení 3 502 434,09 Kč	–	2 600 627,36 Kč
Cena po odečtení opotřebení	=	901 806,73 Kč

1.2.3 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – § 31 a § 32

Nájemné ze smlouvy: 32 957,-- Kč/rok.

Roční nájemné	N_R	=	32 957,- Kč
Snížení ročního nájemného o 40 %	$S_N = N_R \times 40 \%$		13 182,80 Kč
Stavba i pozemek má stejného vlastníka – nájemné se sníží o 5 % ceny pozemku			
Cena zastavěné části pozemku	CP	=	90 946,34 Kč
Snížení nájemného o 5 %	$S_P = CP \times 5 \%$	=	4 547,32 Kč
Odpočet ročního nájemného celkem	$S = S_N + S_P$	=	17 730,12 Kč
Celkový odpočet nájemného	N_R / S	=	185,88 %
Podle § 32 odst. 5 nesmí být celková výše odpočtu nájemného vyšší než 50 % z nájemného.			
Upravené roční nájemné	$N = N_R \times 50 \%$	=	16 478,50 Kč
Účel užití stavby	Budovy pro obchod		
Míra kapitalizace	p	=	7,00 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem	$CV = \frac{N}{p} \times 100 \%$	=	235 407,14 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	=	901 806,73 Kč
Cena zjištěná výnosovým způsobem	CV	=	235 407,14 Kč
Vzorec pro výpočet ceny	$CV + 0,20 \times CV - CN $		
Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu			368 687,06 Kč

1.3 Oddíl 3

1.3.1 Budova č.p. 335 na parc.č. 1760/5 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 12

Stavba na pozemku, parcele č. 1760/5 v katastrálním území Karviná - město, budova s číslem popisným 335, je samostatně stojícím, nepodsklepeným, jednopodlažním objektem zděné konstrukce, zastřešeným rovnou střechou.

Za účelem ocenění stavby je na základě dostupných dokladů uvažováno, že se jedná o objekt užívaný od roku 1989.

Objekt byl vybudován jako provozní zařízení zahradnictví Okresního podniku služeb Karviná, a nacházeli se v něm místnosti prodejny věnců a zahradnických výrobků se zázemím.

V roce 1996 byl u částí místností v objektu změněn účel užití na prodejnu potravin.

V roce 2016 byl účel užití oceňované stavby, budovy s číslem 335 na parcele č. 1760/5 v katastrálním území Karviná-město, změněn na výrobu cukrářských a lahůdkářských produktů.

S každou změnou užívání stavby byly spojeny určité dispoziční úpravy objektu a úpravy a opravy některých vnitřních konstrukcí stavby.

Ke dni ocenění není objekt užíván vlastníkem, ani není zcela ani z části pronajat.

Za účelem ocenění stavby je uvažováno, že stavebně technický stav objektu ke dni ocenění neumožňuje, bez provedení rozsáhlých oprav a úprav, jeho pronájem.

Oceňovaný objekt je stavbou vybudovanou na betonových základových pásech opatřených izolacemi proti vlivům zemní vlhkosti.

Svislé nosné konstrukce tloušťky 35 cm jsou vyzdívané (zřejmě ze škvárobetonových tvárnic), vnitřní i vnější povrchy zdiva jsou opatřeny dvouvrstvými vápennými omítkami. Stěny sociálních zařízení jsou obloženy keramickými obklady.

Stropy místností mají rovné podhledy, podlahy jsou betonové, povrchy podlah tvoří keramické dlažby, krytiny z PVC nebo cementový potěr.

Okna jsou dřevěná, z části opatřená mřížemi, dveře jsou dřevěné i kovové konstrukce.

Plochá střecha je pokryta živičnou krytinou a je opatřena klempířskými konstrukcemi z pozinkovaného plechu

Ve stavbě je provedena světelná i motorová elektroinstalace, rozvod studené i teplé vody, zdroje teplé vody je elektrický bojler, rozvody vnitřní kanalizace ze všech hygienických zařízení a rozvod zemního plynu.

Objekt je vytápěn ústředním vytápěním s kotlem plynovým, s litinovými i plechovými výměníky.

Vnitřní hygienické vybavení, splachovací záchody, umývadla, vybavení sprchových koutů, z části chybí, z části se nacházejí v nepoužitelném stavu.

Opotřebení stavby se vypočte analytickou metodou vzhledem ke skutečnosti, že výpočet opotřebení lineární metodou se jeví jako nevýstižný.

Stavebně technický stav řady konstrukcí stavby je uvažován jako výrazně horší, než by odpovídalo době jejich užívání.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	123 Budovy pro obchod
Kód SKP	46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny
Koeficient změny cen staveb K_i	2,344

Podlaží

1.NP		
Výška		3,50 m
Zastavěná plocha	29,70×9,30	= 276,21 m ²
Průměrná výška podlaží PVP		= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP		= 276,21 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	3,50 × 29,70×9,30	= 966,74 m ³
------	-------------------	-------------------------

Vybavení

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací – běžné základové pásy s izolací	6,10 %	Standardní	
2.	Svislé konstrukce – zděné tloušťky 30 cm	15,30 %	Podstandardní	
3.	Stropy – rovný podhled	8,10 %	Standardní	
4.	Krov, střecha – rovná střecha	6,20 %	Standardní	
5.	Krytiny střech – živičná	2,90 %	Standardní	
6.	Klempířské konstrukce – klempířské konstrukce střechy a parapetů z pozinkovaného plechu	0,60 %	Standardní	
7.	Úprava vnitřních povrchů – omítky vnitřní, vápenné, dvouvrstvé	7,30 %	Standardní	
8.	Úprava vnějších povrchů – vápenná dvouvrstvá fasáda	3,30 %	Standardní	
9.	Vnitřní obklady keramické – keramický obklad koupelny, WC, provozních místností	3,20 %	Nadstandardní	
10.	Schody	2,70 %	Nevyskytuje se	
11.	Dveře – dřevěné, kovové, plné i prosklené	3,70 %	Standardní	
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13.	Okna – dřevěná zdvojená	5,80 %	Standardní	
14.	Povrchy podlah – keramické dlažby, PVC	3,30 %	Standardní	
15.	Vytápění – ústřední, kotel plynový	4,80 %	Standardní	
16.	Elektroinstalace – světelná i motorová	5,90 %	Standardní	
17.	Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se	
18.	Vnitřní vodovod – rozvod studené i teplé vody	3,20 %	Standardní	
19.	Vnitřní kanalizace – odpady ze všech hygienických zařízení	3,10 %	Standardní	
20.	Vnitřní plynovod – rozvod zemního plynu	0,40 %	Standardní	
21.	Ohřev vody – bojler	2,00 %	Standardní	
22.	Vybavení kuchyní	1,90 %	Nevyskytuje se	
23.	Vnitřní hygienické vybavení – umývadla, sprchy, záchody splachovací, pisoáry	4,20 %	Standardní	50 %
			Nevyskytuje se	50 %
24.	Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se	
25.	Ostatní – mříže	4,40 %	Podstandardní	
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K₄

1,0000

Úprava koeficientu K₄

2.	Svislé konstrukce	-0,54 × 15,30 %	-	0,0826
9.	Vnitřní obklady keramické	0,54 × 3,20 %	+	0,0173
10.	Schody	-0,54 × 1,852 × 2,70 %	-	0,0270
17.	Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	-	0,0030
22.	Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,90 %	-	0,0190
23.	Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 4,20 % × 50 %	-	0,0210
24.	Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	-	0,0130
25.	Ostatní	-0,54 × 4,40 %	-	0,0238

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄

= 0,8279

Ocenění

Základní cena ZC

2 669,- Kč/m³

Koeficient konstrukce K₁ × 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) × 0,9439

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) × 0,9000

Koeficient vybavení stavby K₄ × 0,8279

Polohový koeficient K₅ × 1,1000

$$\begin{aligned} \text{Koefficient změny cen staveb } K_i & \times \frac{2,3440}{4\,544,76 \text{ Kč/m}^3} \\ \text{Základní jednotková cena upravená} & = 4\,544,76 \text{ Kč/m}^3 \\ \text{Základní cena upravená } 966,74 \text{ m}^3 \times 4\,544,76 \text{ Kč/m}^3 & = 4\,393\,601,28 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Určení opotřebení analytickou metodou

Konstrukce

1. Základy včetně zemních prací – standardní opotřebení $32 / (32 + 118) \times 100 = 21,333 \%$ $21,333 \% \times 6,10 \% / 0,8279$	+	1,572 %
2. Svislé konstrukce – podstandardní opotřebení $32 / (32 + 68) \times 100 = 32,000 \%$ $32,000 \% \times 15,30 \% \times 0,46 / 0,8279$	+	2,720 %
3. Stropy – standardní opotřebení $32 / (32 + 68) \times 100 = 32,000 \%$ $32,000 \% \times 8,10 \% / 0,8279$	+	3,131 %
4. Krov, střecha – standardní opotřebení $32 / (32 + 68) \times 100 = 32,000 \%$ $32,000 \% \times 6,20 \% / 0,8279$	+	2,396 %
5. Krytiny střech – standardní opotřebení $32 / (32 + 18) \times 100 = 64,000 \%$ $64,000 \% \times 2,90 \% / 0,8279$	+	2,242 %
6. Klempířské konstrukce – standardní opotřebení $32 / (32 + 18) \times 100 = 64,000 \%$ $64,000 \% \times 0,60 \% / 0,8279$	+	0,464 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení $32 / (32 + 18) \times 100 = 64,000 \%$ $64,000 \% \times 7,30 \% / 0,8279$	+	5,643 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení $32 / (32 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,30 \% / 0,8279$	+	3,986 %
9. Vnitřní obklady keramické – nadstandardní opotřebení $24 / (24 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,20 \% \times 1,54 / 0,8279$	+	5,952 %
11. Dveře – standardní opotřebení $32 / (32 + 18) \times 100 = 64,000 \%$ $64,000 \% \times 3,70 \% / 0,8279$	+	2,860 %
13. Okna – standardní opotřebení $32 / (32 + 18) \times 100 = 64,000 \%$ $64,000 \% \times 5,80 \% / 0,8279$	+	4,484 %
14. Povrchy podlah – standardní opotřebení $24 / (24 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,30 \% / 0,8279$	+	3,986 %
15. Vytápění – standardní opotřebení $32 / (32 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 4,80 \% / 0,8279$	+	5,798 %
16. Elektroinstalace – standardní opotřebení $5 / (5 + 20) \times 100 = 20,000 \%$ $20,000 \% \times 5,90 \% / 0,8279$	+	1,425 %
18. Vnitřní vodovod – standardní opotřebení $32 / (32 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,20 \% / 0,8279$	+	3,865 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní opotřebení $32 / (32 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,10 \% / 0,8279$	+	3,744 %
20. Vnitřní plynovod – standardní opotřebení $24 / (24 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		

	$100,000 \% \times 0,40 \% / 0,8279$	+	0,483 %
21. Ohřev vody – standardní opotřebení $5 / (5 + 15) \times 100 = 25,000 \%$	$25,000 \% \times 2,00 \% / 0,8279$	+	0,604 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní 50 % opotřebení $24 / (24 + 0) \times 100 = 100,000 \%$	$100,000 \% \times 4,20 \% \times 50 \% / 0,8279$	+	2,537 %
25. Ostatní – podstandardní opotřebení $32 / (32 + 0) \times 100 = 100,000 \%$	$100,000 \% \times 4,40 \% \times 0,46 / 0,8279$	+	2,445 %

Opotřebení analytickou metodou celkem = 60,337 %

Odpčet opotřebení $4\,393\,601,28 \text{ Kč} \times 60,337 \%$

– 2 650 967,20 Kč

Cena po odečtení opotřebení

= 1 742 634,08 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

	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	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,10

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	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,871$$

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem } CS_N = 1\,742\,634,08 \text{ Kč}$$

$$\text{Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy } pp = I_T \times I_P = 0,871$$

$$\text{Cena stavby} \quad CS = CS_N \times pp = 1\,517\,834,28 \text{ Kč}$$

1.3.2 Zpevněná plocha s litým asfaltem na parc.č. 1760/6 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, kraj Moravskoslezský – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem	
Množství	285,00 m ²
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K _i	2,459

Ocenění

$$\text{Základní cena } 285,00 \text{ m}^2 \times 400,- \text{ Kč/m}^2 = 114\,000,- \text{ Kč}$$

Korekce základní ceny

$$\text{Polohový koeficient } K_5 \quad \times \quad 1,1000$$

$$\text{Koeficient změny cen staveb } K_i \quad \times \quad 2,4590$$

$$\text{Cena stavby} \quad = \quad 308\,358,60 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

$$\text{Stáří} \quad S \quad = \quad 32 \text{ roků}$$

$$\text{Předpokládaná další životnost} \quad D \quad = \quad 8 \text{ roků}$$

$$\text{Předpokládaná životnost} \quad Z = S + D \quad = \quad 40 \text{ roků}$$

$$\text{Opotřebení} \quad O = S / Z \times 100 \% \quad = \quad 80,000 \%$$

$$\text{Odpočet opotřebení} \quad 308\,358,60 \text{ Kč} \times 80,000 \% \quad = \quad 246\,686,88 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena objektu po odečtení opotřebení} \quad = \quad 61\,671,72 \text{ Kč}$$

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

	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	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,10
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	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,871$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N	=	61 671,72 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P	×	0,871
Cena stavby CS = CS _N × pp	=	53 716,07 Kč

Zpevněná plocha s litým asfaltem na parc.č. 1760/6 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, kraj Moravskoslezský – zjištěná cena	53 716,07 Kč
--	---------------------

1.3.3 Přípojka kanalizace na parc. č. 1760/6 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm	
Množství	97,00+12,00+4,00 = 113,00 m
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	2223 Vedení kanalizace místní trubní
Koeficient změny cen staveb K_i	2,521

Ocenění

Základní cena 113,00 m × 1 180,- Kč/m		133 340,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,5210
Cena stavby	=	369 765,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	32 roků	
Předpokládaná další životnost	D	=	48 roků	
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	80 roků	
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	40,000 %	
Odpočet opotřebení	369 765,15 Kč × 40,000 %	-	147 906,06 Kč	
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	221 859,09 Kč	

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

	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	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,10
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	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,871$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N	=	221 859,09 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P	×	0,871
Cena stavby CS = CS_N × pp	=	193 239,27 Kč

Přípojka kanalizace na parc. č. 1760/6 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – zjištěná cena	193 239,27 Kč
--	----------------------

1.3.4 Vrata ocelová z profilů včetně sloupků na parc.č. 1760/6 v k.ú. Karviná-Město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků	
Množství	1 ks
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	123 Budovy pro obchod
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K _i	2,344

Ocenění

Základní cena 1 ks × 3 700,- Kč/ks		3 700,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,3440
Cena stavby	=	9 540,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	32 roků	
Předpokládaná další životnost	D	=	0 roků	
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	32 roků	
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	100,000 %	
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je			85,000 %	
Odpočet opotřebení	9 540,08 Kč × 85,000 %	-		8 109,07 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		1 431,01 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

	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	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,10

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	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,871$$

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem } CS_N = 1\,431,01 \text{ Kč}$$

$$\text{Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy } pp = I_T \times I_P = 0,871$$

$$\text{Cena stavby } CS = CS_N \times pp = 1\,246,41 \text{ Kč}$$

Vrata ocelová z profilů včetně sloupků na parc.č. 1760/6 v k.ú. Karviná-Město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – zjištěná cena	1 246,41 Kč
--	--------------------

Ocenění dle cenového předpisu – zjištěná cena	2 436 186,65 Kč
--	------------------------

2. Věcná hodnota nemovité věci určená podle cenového předpisu

Věcnou hodnotou nemovité věci se rozumí cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit ke dni ocenění, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.

2.1 Pozemky, parc.č. 1760/2, 1760/5, 1760/6, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Karviná		
Název okresu	Karviná		
Základní cena pozemku	ZC	=	416,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost 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 chráněná 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

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

$$\text{Index cenového porovnání} \quad I = I_O = 1,000$$

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 416,0000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1760/2	zastavěná plocha a nádvoří	251	104 416,-
1760/5	zastavěná plocha a nádvoří	296	123 136,-
1760/6	ostatní plocha	285	118 560,-
Součet		832	346 112,-

Pozemky, parc.č. 1760/2, 1760/5, 1760/6, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – zjištěná cena	346 112,- Kč
--	---------------------

2.2 Budova č.p. 348 na parc.č. 1760/2 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	123 Budovy pro obchod
Kód SKP	46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny
Koeficient změny cen staveb K_i	2,344

Podlaží

INP		
Výška		3,00 m
Zastavěná plocha	$29,05 \times 5,25 + 12,25 \times 4,40$	= 206,41 m ²
Průměrná výška podlaží PVP		= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP		= 206,41 m ²

Obestavěný prostor OP

INP	$3,00 \times (29,05 \times 5,25 + 12,25 \times 4,40)$	= 619,24 m ³
Zastřešení	$1,00/2 \times 29,05 \times 5,25 + 0,30 \times 12,25 \times 4,40$	= 92,43 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 711,67 m ³

Vybavení

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací – běžné základy s izolací	6,10 %	Standardní	
2.	Svislé konstrukce – zděné tloušťky 30 cm	15,30 %	Podstandardní	
3.	Stropy – rovný podhled	8,10 %	Standardní	
4.	Krov, střecha – pultový krov	6,20 %	Standardní	
5.	Krytiny střech – pozinkovaný plech	2,90 %	Standardní	
6.	Klempířské konstrukce – klempířské konstrukce střechy z pozinkovaného plechu	0,60 %	Standardní	
7.	Úprava vnitřních povrchů – omítky vnitřní, vápenné, dvouvrstvé	7,30 %	Standardní	
8.	Úprava vnějších povrchů – vápenná dvouvrstvá omítka	3,30 %	Standardní	

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
9.	Vnitřní obklady keramické – keramický obklad koupelny a WC	3,20 %	Standardní	
10.	Schody	2,70 %	Nevyskytuje se	
11.	Dveře – dřevěné, kovové, plné i prosklené	3,70 %	Standardní	
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13.	Okna – dřevěná zdvojená	5,80 %	Standardní	
14.	Povrchy podlah – beton	3,30 %	Podstandardní	
15.	Vytápění – temperování lokálními topidly	4,80 %	Podstandardní	
16.	Elektroinstalace – světelná a motorová	5,90 %	Standardní	
17.	Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se	
18.	Vnitřní vodovod – rozvod studené i teplé vody	3,20 %	Standardní	
19.	Vnitřní kanalizace – odpady ze všech hygienických zařízení	3,10 %	Standardní	
20.	Vnitřní plynovod – rozvod zemního plynu	0,40 %	Standardní	
21.	Ohřev vody	2,00 %	Nevyskytuje se	
22.	Vybavení kuchyní	1,90 %	Nevyskytuje se	
23.	Vnitřní hygienické vybavení – WC splachovací, umývadla	4,20 %	Podstandardní	50 %
	– WC splachovací, sprchový kout, umývadlo		Standardní	50 %
24.	Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se	
25.	Ostatní – mříže	4,40 %	Podstandardní	
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K₄

1,0000

Úprava koeficientu K₄

2.	Svislé konstrukce	-0,54 × 15,30 %	-	0,0826
10.	Schody	-0,54 × 1,852 × 2,70 %	-	0,0270
14.	Povrchy podlah	-0,54 × 3,30 %	-	0,0178
15.	Vytápění	-0,54 × 4,80 %	-	0,0259
17.	Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	-	0,0030
21.	Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,00 %	-	0,0200
22.	Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,90 %	-	0,0190
23.	Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 4,20 % × 50 %	-	0,0113
24.	Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	-	0,0130
25.	Ostatní	-0,54 × 4,40 %	-	0,0238

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄

= 0,7566

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)

× 0,9520

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10 / PVP)

× 1,0000

Koeficient vybavení stavby K₄

× 0,8000

Polohový koeficient K₅

× 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i

× 2,3440

Základní jednotková cena upravená

= 4 921,43 Kč/m³

Základní cena upravená 711,67 m³ × 4 921,43 Kč/m³

= **3 502 434,09 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení

O

= 74,252 %

Odpočet opotřebení

3 502 434,09 Kč × 74,252 %

-

2 600 627,36 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení = 901 806,73 Kč

2.3 Budova č.p. 335 na parc.č. 1760/5 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	123 Budovy pro obchod
Kód SKP	46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny
Koeficient změny cen staveb K_i	2,344

Podlaží

1.NP		
Výška		3,50 m
Zastavěná plocha 29,70×9,30	=	276,21 m ²
Průměrná výška podlaží PVP	=	3,50 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	=	276,21 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	3,50 × 29,70×9,30	=	966,74 m ³
------	-------------------	---	-----------------------

Vybavení

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací – betonové pásy z izolací	6,10 %	Standardní	
2.	Svislé konstrukce – zděné tloušťky 30 cm	15,30 %	Podstandardní	
3.	Stropy – rovný podhled	8,10 %	Standardní	
4.	Krov, střecha – rovná střecha	6,20 %	Standardní	
5.	Krytiny střech – živičná	2,90 %	Standardní	
6.	Klempířské konstrukce – klempířské konstrukce střechy a parapetů z pozinkovaného plechu	0,60 %	Standardní	
7.	Úprava vnitřních povrchů – omítky vnitřní, vápenné, dvouvrstvé	7,30 %	Standardní	
8.	Úprava vnějších povrchů – vápenná dvouvrstvá omítka	3,30 %	Standardní	
9.	Vnitřní obklady keramické – keramický obklad koupelny, WC, provozních místností	3,20 %	Nadstandardní	
10.	Schody	2,70 %	Nevyskytuje se	
11.	Dveře – dřevěné, kovové, plné i prosklené	3,70 %	Standardní	
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13.	Okna – dřevěná dvojitá, zdvojená, kovová	5,80 %	Standardní	
14.	Povrchy podlah – keramické dlažby,PVC	3,30 %	Standardní	
15.	Vytápění – ústřední, kotel plynový	4,80 %	Standardní	
16.	Elektroinstalace – světelná - provizorní	5,90 %	Standardní	
17.	Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se	
18.	Vnitřní vodovod – rozvod studené i teplé vody	3,20 %	Standardní	
19.	Vnitřní kanalizace – odpady ze všech hygienických zařízení	3,10 %	Standardní	
20.	Vnitřní plynovod – rozvod zemního plynu	0,40 %	Standardní	
21.	Ohřev vody – bojler	2,00 %	Standardní	
22.	Vybavení kuchyní	1,90 %	Nevyskytuje se	

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
23.	Vnitřní hygienické vybavení – umývadla, sprchy, záchody splachovací, pisoáry	4,20 %	Standardní	50 %
			Nevyskytuje se	50 %
24.	Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se	
25.	Ostatní – mříže	4,40 %	Podstandardní	
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K₄

1,0000

Úprava koeficientu K₄

2.	Svislé konstrukce	-0,54 × 15,30 %	-	0,0826
9.	Vnitřní obklady keramické	0,54 × 3,20 %	+	0,0173
10.	Schody	-0,54 × 1,852 × 2,70 %	-	0,0270
17.	Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	-	0,0030
22.	Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,90 %	-	0,0190
23.	Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 4,20 % × 50 %	-	0,0210
24.	Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	-	0,0130
25.	Ostatní	-0,54 × 4,40 %	-	0,0238

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄

= 0,8279

Ocenění

Základní cena ZC

2 669,- Kč/m³

Koeficient konstrukce K₁

× 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)

× 0,9439

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10 / PVP)

× 0,9000

Koeficient vybavení stavby K₄

× 0,8279

Polohový koeficient K₅

× 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i

× 2,3440

Základní jednotková cena upravená

= 4 544,76 Kč/m³

Základní cena upravená 966,74 m³ × 4 544,76 Kč/m³

= **4 393 601,28 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení

O

= 60,337 %

Odpočet opotřebení

4 393 601,28 Kč × 60,337 %

- 2 650 967,20 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení

= **1 742 634,08 Kč**

2.4 Zpevněná plocha s litým asfaltem na parc.č. 1760/6 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, kraj Moravskoslezský – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem	
Množství	285,00 m ²
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K _i	2,459

Ocenění

Základní cena $285,00 \text{ m}^2 \times 400,- \text{ Kč/m}^2$		114 000,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,4590
Cena stavby	=	308 358,60 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	80,000 %	
Odpočet opotřebení			$308 358,60 \text{ Kč} \times 80,000 \%$	– 246 686,88 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení				= 61 671,72 Kč

Zpevněná plocha s litým asfaltem na parc.č. 1760/6 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, kraj Moravskoslezský – zjištěná cena	61 671,72 Kč
--	---------------------

2.5 Přípojka kanalizace na parc. č. 1760/6 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Množství	113,00 m
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	2223 Vedení kanalizace místní trubní
Koeficient změny cen staveb K_i	2,521

Ocenění

Základní cena $113,00 \text{ m} \times 1 180,- \text{ Kč/m}$		133 340,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,5210
Cena stavby	=	369 765,15 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	40,000 %	
Odpočet opotřebení			$369 765,15 \text{ Kč} \times 40,000 \%$	– 147 906,06 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení				= 221 859,09 Kč

Přípojka kanalizace na parc. č. 1760/6 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – zjištěná cena	221 859,09 Kč
--	----------------------

2.6 Vrata ocelová z profilů včetně sloupků na parc.č. 1760/6 v k.ú. Karviná-Město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků	
Množství	1 ks
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	123 Budovy pro obchod
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K_i	2,344

Ocenění

Základní cena 1 ks × 3 700,- Kč/ks		3 700,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,3440
Cena stavby	=	9 540,08 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	85,000 %
Odpočet opotřebení	9 540,08 Kč × 85,000 %	–	8 109,07 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	1 431,01 Kč

Vrata ocelová z profilů včetně sloupků na parc.č. 1760/6 v k.ú. Karviná-Město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – zjištěná cena	1 431,01 Kč
--	--------------------

Věcná hodnota nemovité věci určená podle cenového předpisu – zjištěná cena	3 275 514,63 Kč
---	------------------------

3. Porovnávací metoda

Vzhledem ke skutečnosti, že šetřením ve sbírce listin, vedené Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná, nebyly zjištěny žádné cenové údaje, týkající se realizovaných převodů vlastnických práv k nemovitému majetku shodného nebo obdobného charakteru v dané nebo srovnatelné lokalitě, využitelné pro potřeby porovnání, jsou pro potřeby tohoto ocenění, za účelem porovnání, využity nabídkové ceny nemovitých věcí srovnatelného charakteru a účelu užití, tedy staveb užívaných pro potřeby podnikání a provozování výdělečné činnosti, nabízených k prodeji na trhu s nemovitostmi formou inzercí realitních kanceláří v přibližně srovnatelných lokalitách v 1. čtvrtletí roku 2021.

Jelikož nemovitosti jsou majetkem, který se vždy vzájemně liší, jsou rozdíly v poloze srovnávacích nemovitostí, přístupu k nemovitostem, stavebně technickém stavu, vybavení, rozsahu společně užívaných pozemků a rozsahu příslušenství, zohledněny v porovnávací tabulce.

Dále, vzhledem ke skutečnosti, že u porovnávacích nemovitostí jsou známé pouze nabídkové

ceny, a lze, vzhledem praxi uplatňované na trhu nemovitostí, předpokládat, že skutečná cena, dosažená při prodeji, bude nižší, jsou tyto nabídkové ceny upraveny, objektivizovány, na pramen ceny koeficientem K_{pramen} .

Srovnávací nemovitosti:

Nemovitost č.1)

Prodej obchodního prostoru 1 300 m²Bohumín - Starý Bohumín, okres Karviná

K prodeji nemovitost v lokalitě na hranici Starého a Nového Bohumína. Nemovitost a pozemek je primárně určen ke komerčním účelům. Jedná se o logisticky atraktivní lokalitu, na které je povoleno využití nemovitosti a pozemků k podnikatelským účelům. Lokalita se nachází na křižovatce hlavní Bohumínské tepny a silnice 647, která je hlavním tahem na Ostravu. Atraktivní je cca 400 m vzdálenost od dálnice D1. Úsekově je nemovitost u sjezdu Exit 370 na Bohumín. Výhodou je také perfektní dostupnost do Polska.

Objekt se sestává ze dvou obytných jednotek, hospodářských budov, garáží a nezastavěného pozemku. V areálu je možno řešit skladové, výrobní případně obchodní prostory. Jsou zde umístěny dva samostatné vjezdy.

Celková cena: 6 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²: 5 077 Kč

ID zakázky: 734271

Aktualizace: 02.03.2021

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 828 m²

Užitná plocha: 1300 m²

Plocha podlahová: 1300 m²

Plocha zahrady: 1707 m²

Parkování: 10

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové, Ústřední dálkové

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon, Internet, Kabelová televize

Elektřina: 120V, 230V, 400V

Doprava: Silnice, MHD, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Vybavení: Částečně

Kontaktovat:

M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

Nemovitost č.2)

Prodej obchodního prostoru 790 m²Šenov, okres Ostrava-město

Prodej dvoupodlažního, částečně podsklepeného domu, který lze využít jako sídlo firmy, kancelářské a obchodní prostory i k provozování lehké výroby a služby s dostatečnou skladovou kapacitou. Celková plocha pozemku je 1 281 m². První podlaží je po rekonstrukci. Dispozici vnitřních prostor lze upravit dle vlastních potřeb. Jedná se o lokalitu na frekventovaném místě v obci Šenov s dostupností veškeré občanské vybavenosti (Ostrava cca

15 km, Havířov do 5 km). PENB je vyhotoven, zatím není k dispozici, proto je v souladu se zákonem uváděna energetická náročnost budovy třída G.

Celková cena: 3 799 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu

Cena za m²: 4 809 Kč

Poznámka k ceně: Včetně advokátní úschovy, právního servisu a provize. Financování pomůžeme vyřídit.

ID zakázky: N1811801

Aktualizace: 04.03.2021

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 790 m²

Parkování:

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Telekomunikace: Internet

Elektrina: 400V

Doprava: Silnice, MHD

Energetická náročnost budovy: Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

Kontaktovat:

HVB Real Estate, s.r.o.

28. října 68/165, 70900 Ostrava

Nemovitost č.3)

Prodej výrobního objektu, prostoru 243 m²Bílovec, okres Nový Jičín

K prodeji komerční objekt v bezprostřední blízkosti centra obce Bílovec. Jedná se o jednopodlažní zděnou stavbu, kterou lze využít jako sídlo firmy, výrobní objekt, sklady apod. V současnosti je v objektu je několik kanceláří, dílny, šatny a sociální zázemí. Součástí prodeje jsou přilehlé pozemky o výměře 1895 m², umožňující bezproblémové parkování i nákladních automobilů. Doporučujeme prohlídku.

Celková cena: 1 850 000 Kč za nemovitost, + provize RK

Cena za m²: 7 613 Kč

Poznámka k ceně: + provize RK

ID zakázky: 643620

Aktualizace: 13.02.2021

Stavba : Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1. podlaží z celkem 1

Plocha zastavěná: 323 m²

Užitná plocha: 243 m²

Plocha podlahová: 243 m²

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Kontaktovat:

M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Prah

Seznam porovnávaných objektů

Nemovitost č. 1)	
Výchozí cena (VC)	5 077,- Kč
Množství (M)	1,00 m ²
<i>K_{mista}</i>	0,80
<i>K_{přístup}</i>	0,95
<i>K_{stav}</i>	0,80
<i>K_{vybav}</i>	1,00
<i>K_{pozemky}</i>	1,07
<i>K_{pramen}</i>	1,05
Jednotková cena (JC)	7 432,42 Kč
Váha (V)	1,0
Nemovitost č. 2)	
Výchozí cena (VC)	4 809,- Kč
Množství (M)	1,00 m ²
<i>K_{mista}</i>	0,80
<i>K_{přístup}</i>	1,05
<i>K_{stav}</i>	0,85
<i>K_{vybav}</i>	1,00
<i>K_{pozemky}</i>	1,05
<i>K_{pramen}</i>	1,05
Jednotková cena (JC)	6 109,11 Kč
Váha (V)	1,0
Nemovitost č. 3)	
Výchozí cena (VC)	7 630,- Kč
Množství (M)	1,00 m ²
<i>K_{mista}</i>	0,75
<i>K_{přístup}</i>	1,00
<i>K_{stav}</i>	1,00
<i>K_{vybav}</i>	1,05
<i>K_{pozemky}</i>	1,08
<i>K_{pramen}</i>	1,05
Jednotková cena (JC)	8 543,99 Kč
Váha (V)	1,0

kde JC = (VC / M) / (*K_{mista}* × *K_{přístup}* × *K_{stav}* × *K_{vybav}* × *K_{pozemky}* × *K_{pramen}*)

Minimální jednotková cena za m ²	6 109,11 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² (Σ (JC × V) / Σ V)	7 361,84 Kč
Maximální jednotková cena za m ²	8 543,99 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty

Stanovená jednotková cena za m ²		7 361,84 Kč
Plocha	×	403,00 m ²
Porovnávací hodnota	=	2 966 821,52 Kč

Porovnávací hodnota	2 966 821,52 Kč
----------------------------	------------------------

4. Tržní hodnota nemovitého majetku, pozemků, parcel č. 1760/2, 1760/5, 1760/6, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský, včetně součástí a příslušenství – celkem

Vzhledem ke skutečnosti, že šetřením ve sbírce listin, vedené Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná, nebyly zjištěny žádné cenové údaje, týkající se realizovaných převodů vlastnických práv k nemovitému majetku shodného nebo obdobného charakteru v dané nebo srovnatelné lokalitě, využitelné pro potřeby porovnání, nelze ve smyslu ustanovení § 2 odstavec (2) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů určit obvyklou cenu.

V případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, se majetek, ve smyslu ustanovení § 2 odstavec (3) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, ocení tržní hodnotou.

V daném případě je uvažováno, že tržní hodnota oceňovaného nemovitého majetku, pozemku, parcel č. 1760/2, 1760/5, 1760/6, v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, v okrese Karviná, kraj Moravskoslezský, včetně veškerých součástí a příslušenství, odpovídá ceně zjištěné porovnávací metodou (porovnávací hodnotě) po zaokrouhlení.

Tržní hodnota nemovitého majetku, pozemků, parcel č. 1760/2, 1760/5, 1760/6, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský, včetně součástí a příslušenství

2 970 000,- Kč

C. Rekapitulace

1. Ocenění dle cenového předpisu	2 436 186,65 Kč
2. Věcná hodnota nemovité věci určená podle cenového předpisu	
2.1. Pozemky, parc.č. 1760/2, 1760/5, 1760/6, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský	346 112,- Kč
2.2. Budova č.p. 348 na parc.č. 1760/2 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský	901 806,73 Kč
2.3. Budova č.p. 335 na parc.č. 1760/5 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský	1 742 634,08 Kč
2.4. Zpevněná plocha s litým asfaltem na parc.č. 1760/6 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, kraj Moravskoslezský	61 671,72 Kč
2.5. Přípojka kanalizace na parc. č. 1760/6 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský	221 859,09 Kč
2.6. Vrata ocelová z profilů včetně sloupků na parc.č. 1760/6 v k.ú. Karviná-Město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský	1 431,01 Kč
Věcná hodnota nemovité věci určená podle cenového předpisu	3 275 514,63 Kč
3. Porovnávací metoda	2 966 821,52 Kč

Tržní hodnota nemovitého majetku, pozemků, parcel č. 1760/2, 1760/5, 1760/6, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský, včetně součástí a příslušenství:

2 970 000,- Kč

Cena slovy: dvěmilionydevětsetšedesát tisíc Kč

D. Seznam příloh

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001 pro katastrální území Karviná-město, vedený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná.
- Kopie katastrální mapy.
- Ortofotomapa.

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.4.1991, Spr. 1960/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. **2021/245**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. **2021264**.

V Ostravě, 28. 8. 2021

Ing. Pavel Krämer
Edisonova 668/87
700 30 Ostrava - Hrabůvka