

Znalecký posudek

č. 79 – 17 / 2012

na zjištění obvyklé ceny nemovitosti (uvedené na listu vlastnictví č. 369) – jiné stavby č.p. 86 – jiná stavba na parcele st.13/2 - zastavěná plocha a nádvoří bez č.p./č.e. na parcele st.13/2 - zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.e. na parcele st.10/2 – jiná plocha, ostatní plocha, bez č.p./č.e. na parcele st.14/2 – jiná plocha, ostatní plocha, na adrese U Náhonu č.p. 86, obec Březhrad 613878, Hradec Králové 569810 a jeho příslušenství včetně, vedlejších staveb, parcely st. 13/2 - zastavěná plocha a nádvoří, parcely st. 122 - zastavěná plocha a nádvoří, parcely 10/2 – jiná plocha, ostatní plocha, parcely 11 – jiná plocha, ostatní plocha, parcely 14/2 – jiná plocha, ostatní plocha, v obci Březhrad, katastrální území 613878 Březhrad.

Objednavatel posudku:

Finanční úřad v Hradci Králové
U Koruny 1632
502 00 Hradec Králové

Účel posudku:

Pro účely prodeje nemovitostí

Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:

15. srpna 2012

Datum místního šetření:

srpen 2012

Posudek vypracoval:

Ing. Luboš Kozlovský, znalec
Jilemnického 2219, Pardubice 530 02

V Pardubicích dne:

23. září 2012

Tento znalecký posudek obsahuje 38 listů včetně příloh a předává se ve třech vyhotoveních.

Ocenění nemovitosti cenou obvyklou

I. Nález:

I.1. Zadání znaleckého posudku:

na zjištění obvyklé ceny nemovitosti (uvedené na listu vlastnictví č. 369) – jiné stavby č.p. 86 – jiná stavba na parcele st.13/2 - zastavěná plocha a nádvoří
bez č.p./č.e. na parcele st.13/2 - zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.e. na parcele st.10/2 – jiná plocha, ostatní plocha,
bez č.p./č.e. na parcele st.14/2 – jiná plocha, ostatní plocha,
na adrese U Náhonu č.p. 86, obec Březhrad 613878, Hradec Králové 569810 a jeho příslušenství včetně, vedlejších staveb, parcely st. 13/2 - zastavěná plocha a nádvoří, parcely st. 122 - zastavěná plocha a nádvoří, parcely 10/2 – jiná plocha, ostatní plocha, parcely 11 – jiná plocha, ostatní plocha, parcely 14/2 – jiná plocha, ostatní plocha, v obci Březhrad, katastrální území 613878 Březhrad pro účely prodeje nemovitostí.

I.2. Popis objektu:

Jedná se o uzavřený skladový areál, který se nachází v obci Březhrad, na adrese U Náhonu č.p. 86, Březhrad. V tomto uzavřeném areálu se nachází stavba na pozemku č. 227, který má jiného vlastníka. Hlavní stavba tohoto areálu s číslem popisným 86 je zděná do tvaru písmene „T“. Vyšší část stavby má čtyři nadzemní podlaží a nižší část jen dvě podlaží a to včetně podkrovní. V katastru nemovitostí je vedena jako jiná stavba. Svislé obvodové i vnitřní konstrukce jsou zděné. Vodorovné nosné konstrukce tvoří z velké části dřevěná soustava. Zbytek je kombinován ocelovými sloupky. V nižší budově jsou vodorovné nosné konstrukce tvořeny narušenými zděnými klenbami. Nosné konstrukce krovu jsou dřevěné a převážně v havarijním stavu. Krytina na vyšší části budovy pozbyla svou funkci, je rozpraskaná a do budovy zatéká. Schodiště je železobetonové. Budova je vybavena jedním nákladním výtahem. Z hlediska užívání jsou vodorovné nosné konstrukce v jednotlivých patrech velmi málo únosné. To se netýká podlahy v přízemí. Střešní konstrukce krovu a také některé konstrukce zděné svislé konstrukce jsou v havarijním stavu. Havarijní stav je způsoben velmi neodbornými zásahy do nosných konstrukcí v průběhu užívání. Budova je vybavena pouze elektroinstalací a zabezpečovacím zařízením. Ostatní instalace se v budově nevyskytují, nebo nejsou funkční. Pod touto budovou proudí místní vodoteč ze sousedního rybníka. Součástí této stavby je nefunkční kotelna s komínovým tělesem. Součástí tohoto areálu je jeden uzavřený přízemní plechový sklad, zděné kůlny a přístavby a mnoho různě sestavených ocelových přístřešků. Hranici pozemku areálu tvoří většinou sousední stavba jiných majitelů. Zbytek pozemků je oplocen. Nemovitosti sloužily k uskladnění zboží. U budov se nedochovala projektová dokumentace a není ani písemný doklad o stáří jednotlivých budov. V čase místního šetření byly prostory částečně vyklizené.

I.3. Podklady pro vypracování posudku:

- a) Výpis listu vlastnictví 369 z katastru nemovitostí
Vlastník: HIMPEX CS spol. s r.o., U Náhonu 86/3, Hradec Králové, Březhrad 503 32,
- b) Zákon č. 151/97 Sb, ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona 237/2004 Sb., zákona 257/2004 Sb. a zákona 296/2007 Sb.
- c) Teorie oceňování nemovitostí VIII. Přepřacované a doplněné vydání (Autor – Doc. Ing. Bradáč Csc).
- d) Vyhláška č. 3/2008 Sb. ze dne 3. ledna 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb., ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb.
- e) Stavební normy.

Handwritten signature

- f) Konzultace s realitními kanceláři k uskutečněným či nabízeným prodejům obdobných nemovitostí.
- g) Místní šetření provedené za účasti pana Hošpese.

1.4. Metody stanovení obvyklé ceny:

- A) Výpočet věcné hodnoty stavby z technicko-hospodářských ukazatelů včetně ceny pozemku zjištěnou Naegeliho metodou.
- B) Výpočet výnosové hodnoty, vycházející z reálně možného nájemného z obdobných nemovitostí a lokality pomocí metodiky výnosového ocenění.
- C) Ocenění porovnávací metodikou vycházející z rozptylu cen dosažených při dobrovolných dražbách, prodejích či nabídce obdobných nemovitostí.
- D) Výpočet váženého průměru - obvyklé ceny.
- E) Výpočet obvyklé ceny věcného břemene váznoucího k pozemku č. 10/2 a 14/2

2. Charakteristika nemovitosti

2.1. Popis oceňovaných nemovitostí:

- Budova č.p. 86 na stavebním pozemku č. 13/2 a vedená v katastru nemovitostí jako jiná stavba. Jedná se o stavbu v téměř havarijním stavu. Rok začátku užívání není z tohoto důvodu tak podstatný. Povrchové úpravy stěn a podlah nesou znaky nadměrného opotřebení. Vnější omítka i obvodové zdivo jak ze strany ulice U Náhonu, tak i ze dvora je poškozeno od zatékání srážkovými vodami. Střešní krytina je nefunkční. Krov vyšší části budovy je rovněž nefunkční a z důvodu statických poruch je jeho životnost velmi omezená. Podlahy v patrech jsou málo únosné. V přízemí jsou podlahy betonové s dostatečnou únosností. Výplně vnějších otvorů jsou nadměrně opotřebené na mnohých místech nefunkční. Funkční vnitřní výplně otvorů tvoří na jednotlivých podlažích pouze požární dveře u schodiště. Budova je vybavena pouze elektroinstalací, zabezpečovacím zařízením a nákladním výtahem. Do budovy jsou zavedeny přípojky vody a kanalizace. V budově nejsou hygienické místnosti vybaveny sanitárním zařízením. Na některých podlažích jsou pouze umyvadla. Vnější okna jsou dřevěná a ocelová. Součástí budovy je nefunkční kotelná se staticky narušeným zdivem kouřovodu vedoucího ke komínu.

- Budova bez č.p./č.e. - přízemní sklad na pozemku č. 10/2 a 14/2

Jedná se o přízemní sklad s dřevěnými okny, dispozičně rozdělený na dvě části se samostatnými vchody. Podlaha je v jedné části dřevěná a v druhé části zhotovená z prken. Ostatní konstrukce jsou shodné. Stěny jsou oplechované bez další úpravy. Stropní nosné konstrukce jsou dřevěné v části s betonovou podlahou je tato dřevěná konstrukce oplechovaná. V tomto skladu se nachází pouze elektroinstalace. Jiné instalace zde nejsou. Střešní konstrukce je sedlová s plechovou krytinou.

- Budova bez č.p./č.e. - zděná kůlna na pozemku č. 14/2

Přízemní zděná kůlna s využitelným podkrovím bez instalací. Konstrukce dřevěného krovu je pultová a krytina je plechová.

- Budova bez č.p./č.e. - zděný sklad na pozemku č. 14/2

Vyvýšený zděný sklad s ocelovými dveřmi a lehkou, dřevěnou, pultovou konstrukcí střechy s plechovou krytinou.

- Oceloplechový sklad bez č.p./č.e. - na pozemku č. 14/2

Přízemní sklad s vraty. Sklad má ocelovou nosnou konstrukci. Střešní konstrukce je pultová opatřená plechovou krytinou. Podlaha skladu je betonová. Stěny tvoří vlnitý plech a ocelové prvky.

- Plechové přístřešky na pozemcích č. 10/2, 11 a 14/2

Přízemní přístřešky s ocelovou nosnou konstrukcí. Střešní konstrukce je pultová opatřená plechovou krytinou. Podlaha skladu je betonová. Stěny tvoří vlnitý plech a ocelové prvky.

- Zpevněné plochy a betonové rampy na pozemcích č. 10/2, 11, 14/2 a 122.

Jsou tvořeny živičnými nebo betonovými povrchy. Povrchy ramp jsou živičné.

- Oplocení je provedeno z ocelového pletiva a ocelových vjezdových vrat.

2.2. Analýza postavení nemovitosti na trhu:

Jedná se o komerční areál se skladovými prostory, který se nachází cca 5 km od centra města Hradce Králové a cca 1 km od frekventované komunikace Pardubice – Hradec Králové napojenou na dálniční těleso. Eventuální cílovou skupinou možných zájemců o tento objekt mohou být všechny firmy, jejichž podnikatelská činnost souvisí s přepravou a krátkodobým skladováním lehkých materiálů. Jiné využití z hlediska chybějící vybavenosti tohoto areálu je možné za předpokladu vynaložení velkých investic. Další možnou cílovou skupinu může tvořit zájemce o pozemek či developer. Tyto zájemce ovšem může odrážet již v úvodu zmíněná stavba s pozemkem jiného vlastníka uprostřed tohoto areálu.

2.3. Analýza technicko-ekonomická:

Při fyzickém posuzování hlavní zděné budovy na místě byly zjištěny velmi závažné konstrukční a statické nedostatky, které mají zásadní vliv na výši ceny a také na životnost celé stavby. Neodvážení srážkových vod, pronikání srážkových vod od střešní konstrukce a do obvodových zdí, nefunkční krytina, statické poruchy krovu, trhliny, praskliny, statické narušení nosných kleneb, sloupků, neodborné zásahy do nosných částí krovu a nosných kleneb. Stavba není tepelně řešena není vybavena vytápěním. Nosné konstrukce podlah a stropů tvoří dřevěné trámové prvky. Podlahy jsou tvořeny buď betonovými mazaninami s trhlínami nebo je tvoří prkna. Svislé dřevěné sloupky podepírající podlahy jsou opatřeny protipožární konstrukcí v podkroví protipožárním nátěrem.

Vzhledem ke konstrukčnímu stavu není možné uvažovat s úsporou tepelné energie. Další stavební úpravy a opatření z důvodu docílení vyšších energetických úspor tudíž nejsou ekonomicky výhodné.

2.4. Důležité výměry objektů – jiné stavby:

- Budova č.p. 86 na stavebním pozemku č. 13/2 a vedená v katastru nemovitostí jako jiná stavba

$$\begin{aligned} &22,9*22,8*(12,55+1,0+0,9)+0,9*22,9*22,8/2+2,65*4,75*4+1,6*3,0*1,0 = 6\,894,922\text{ m}^3 \\ &23,6*(10,4*4+(10,4-5,2)*3,65/2)+10,4*3,65*5,2/4 = 1\,255,072\text{ m}^3 \\ &3,6*3,55*7,4 = 94,572\text{ m}^3 \\ &5,9*6,2*6,0+5,9*6,2*1,4/2+15,0*1,5*0,9 = 265,336\text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\text{Obestavěný prostor zděné budovy: } 6\,894,922 + 1\,255,072 + 94,572 + 265,336 = \underline{8\,509,902\text{ m}^3}$$

- Budova bez č.p./č.e. - přízemní sklad na pozemku č. 10/2 a 14/2

$$28,3*12,8*3,2+28,3*12,8*1,3/2 = \underline{1\,394,624\text{ m}^3}$$

- Budova bez č.p./č.e. – vedlejší stavba - kůlna na pozemku č. 14/2

$$16,1*6,0*4,2+16,1*6,0*1,0/2 = \underline{454,02\text{ m}^3}$$

- Budova bez č.p./č.e. – zděný sklad na pozemku č. 14/2

$$(2,8+3,0)/2*4,4*3,0+5,7*0,45*0,45 = \underline{39,43\text{ m}^3}$$

- Oceloplechový sklad bez č.p./č.e. – na pozemku č. 14/2

$$(4,6+3,7)/2*7,5*4,3 = \underline{133,84\text{ m}^3}$$

- Plechové přístřešky na pozemcích č. 10/2, 11 a 14/2

$$\begin{aligned} &11,3*17,8*(3,9+3,0/2)+4,0*17,8*(3,9+3,0/2)/2+4,2*(2,5+3,9/2)*12,0/2 = 1\,390,54\text{ m}^3 \\ &5,9*6,7*(2,9+3,7/2)+4,9*4,3*(2,9+3,7/2)+3,8*3,8*(4,5+3,6/2) = 378,822\text{ m}^3 \\ &6,0*22,9*(3,9+4,9/2)/2+13,1*3,8*(3,0+3,0/2)+7,6*23,7*(3,5+4,1/2)/2-3,6*3,55*7,4 = 1\,065,52\text{ m}^3 \\ &\text{Obestavěný prostor ocelových přístřešků: } 1\,390,54+378,822+1\,065,516 = \underline{2\,834,87\text{ m}^3} \end{aligned}$$

Zpevněné plochy a betonové rampy na pozemcích č. 10/2, 11, 14/2 a 122.

Plochy živičné: $6,0 \cdot (3,0 \cdot 7,5 + 0,4) + 3,0 \cdot 2,6 + 4,2 \cdot 3,0 + 4,9 \cdot 3,0 + 14,9 \cdot 3,0 = 217,2 \text{ m}^2$

Plochy betonové - panelové: $7,0 \cdot 8,0 + 24 \cdot 6 + 5 \cdot 5 = 225,0 \text{ m}^2$

Oplocení je provedeno z ocelového pletiva a ocelových vjezdových vrat.

Ocelová vrata o rozměru $6,0 \cdot 3,4$ metry a vrata $7,0 \cdot 1,7$ metru a brána $2,4 \cdot 1,7$ metru.

Oplocení z drátěného pletiva o délce 11,5 metrů a výšce 1600 mm s podezdívkou.

Studna průměru 1000 mm, hloubka 5 metry, hladina vody ve 4 metrech pod povrchem.

Elektrická, vodovodní a kanalizační přípojka 6 metrů.

Skladové plochy:

- Budova č.p. 86 na stavebním pozemku č. 13/2 a vedená v katastru nemovitostí jako jiná stavba

$13,7 \cdot 9,4 + 3,7 \cdot 3,0 + 3,1 \cdot 7,0 + 6,1 \cdot 9,4 + 9,7 \cdot 10,0 + 2,6 \cdot 3,0 + 3,8 \cdot 2,7 + 9,3 \cdot 10,0 -$
 $1,7 \cdot 5,0 + 7,1 \cdot 10,0 + 3,28 \cdot 6,6 + 2,2 \cdot 6,6 + 6,45 \cdot 3,65 + 6,3 \cdot 12,05 + 3,8 \cdot 8,15 + 2,7 \cdot 6,3 + 4,05 \cdot 3,8 + 2 \cdot 10,0 \cdot 21,3 +$
 $21,5 \cdot 21,6 - 2,5 \cdot 7,0 + 12,2 \cdot 13,6 + 22,2 \cdot 6,5 + 9,1 \cdot 26,8 = 1\,902,47 \text{ m}^2$

- Budova bez č.p./č.e. - přízemní sklad na pozemku č. 10/2 a 14/2

$27,7 \cdot 12,2 = 337,9 \text{ m}^2$

- Budova bez č.p./č.e. - zděná kůlna na pozemku č. 14/2

$2 \cdot (4,1 \cdot 5,7 + 6,0 \cdot 5,9) + 5,3 \cdot 5,4 = 146,16 \text{ m}^2$

- Budova bez č.p./č.e. - zděný sklad na pozemku č. 14/2

$4,3 \cdot 2,3 = 9,89 \text{ m}^2$

- Oceloplechový sklad bez č.p./č.e. - na pozemku č. 14/2

$7,3 \cdot 4,1 = 29,93 \text{ m}^2$

- Plechové přístřešky na pozemcích č. 10/2, 11 a 14/2

$11,1 \cdot 17,4 + 4,0 \cdot 17,4 + 4,0 \cdot 11,8 = 307,54 \text{ m}^2$

$5,7 \cdot 6,5 + 4,7 \cdot 4,1 + 3,6 \cdot 3,6 = 69,28 \text{ m}^2$

$5,8 \cdot 22,7 + 12,9 \cdot 3,7 + 7,4 \cdot 23,5 - 3,4 \cdot 7,2 = 328,81 \text{ m}^2$

Úložná plocha ocelových přístřešků: $307,54 + 69,28 + 328,81 = 705,63 \text{ m}^2$

Celková plocha skladovacích ploch:

$1\,902,47 + 337,9 + 146,16 + 9,89 + 29,93 + 705,63 = 3\,131,98 \text{ m}^2$

Je nutno poznamenat, že některé plochy nelze plnohodnotně užívat z důvodu havarijního stavu nosných konstrukcí.

Pokud by využily pouze skladovací plochy v přízemí a nižších patrech z důvodu snadnější manipulace. Tato plocha je pak:

$13,7 \cdot 9,4 + 3,7 \cdot 3,0 + 3,1 \cdot 7,0 + 6,1 \cdot 9,4 + 9,7 \cdot 10,0 + 2,6 \cdot 3,0 + 3,8 \cdot 2,7 + 9,3 \cdot 10,0 -$

$1,7 \cdot 5,0 + 7,1 \cdot 10,0 + 6,45 \cdot 3,65 + 10,0 \cdot 21,3 = 726,0225 \text{ m}^2$

Celková využitelná uzavíratelná plocha s ostatními sklady areálu:

$726,0225 + 337,9 + 146,16 + 11,3 \cdot 13,6 = 1\,363,76 \text{ m}^2$

A) Výpočet věcné hodnoty stavby z technicko-hospodářských ukazatelů včetně ceny pozemku zjištěnou Naegeliho metodou.

1.1. Definice pojmu obvyklá cena:

Obvyklou cenou (tržní hodnotou) se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejné nebo porovnatelné velikosti nemovitosti (z hlediska velikosti, stavu, polohy, vybavení a podobně) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv.

Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase.

1.2. Věcná hodnota stavby

neboli reprodukční cena stavby, za kterou by bylo možné ke dni ocenění oceňovanou stavbu postavit, sníženou o přiměřené opotřebení, případně o náklady na opravu závad, znemožňujících okamžité užívání nemovitosti.

1.3. Výchozí cena stavby – cena stavby před odpočtem opotřebení

Vodítkem pro určení výchozí ceny stavby jsou zejména tyto zdroje:

ekonomické informace ze sborníku „Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku stavebních objektů“ z období 2012 vydávané společností ÚRS PRAHA a.s.

Budova č.p. 86 na stavebním pozemku č. 13/2 a vedená v katastru nemovitostí jako jiná stavba

Obestavěný prostor budovy: 8 509,902 m³
Orientační cena za m³ obestavěného prostoru z výše uvedeného sborníku URS PRAHA a.s., str. 9 pro rok 2012 a budovu pro skladování je 4 548,00 Kč/m³.
Výchozí cena stavby: 8 509,902 x 4 548,00 = 38 703 034,30 Kč

Opotřebení stavby je vzhledem k výše popsanému stavu značné a některé konstrukce jsou i v havarijním stavu. Z tohoto důvodu bude toto opotřebení stanoveno analytickou metodou.

Opotřebení je provedeno analytickou metodou a činí 70,72 %

Výchozí cena stavby 38 703 034,30 Kč

Chybějící konstrukce oproti běžné stavbě - 9 599 900,63 Kč

Odpočet opotřebení (70,72 %) - 20 581 904,58 Kč

Odpočet ceny za opravy statických poruch střechy a krytiny - 2 206 072,96 Kč (dle URS)

Oprava havárie kleneb v suterénu a dřevěných sloupů cca - 500 000,00 Kč (odhad)

Oprava hygienických prostor - 812 763,72 Kč (dle URS)

Likvidace suti a bouraných hmot - 500 000,00 Kč (dle URS)

VRN 3,5% - 158 159,28 Kč (odhad)

Náklady na opravu havarijního stavu celkem - 4 176 995,96 Kč

Věcná hodnota hlavní budovy 4 344 233,13 Kč

hw

	poř.č.	stan dard	podíl	koef.	vybav.	přepoč. podíl	další živ.	plán. životnos	opotřebení	přepočet
	konstrukce a vybavení									
1	zemní práce	S	0,032	1,00	0,032	0,043	70,00	175,00	0,60000	0,02553
2	zakládání	S	0,075	1,00	0,075	0,100	70,00	140,00	0,50000	0,04987
3	vislé a kompletní konstrukce	S	0,134	1,00	0,134	0,178	30,00	140,00	0,78571	0,14002
4	vodorovné konstrukce	P	0,055	0,46	0,025	0,034	11,00	110,00	0,90000	0,03028
5	kommunikace	S	0,004	2,00	0,008	0,011	15,00	80,00	0,81250	0,00864
6	úpravy povrchů, podlahy, osazení	P	0,085	0,46	0,039	0,052	15,00	80,00	0,81250	0,04225
8	trubní vedení	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
9	ostatní konstrukce a práce	S	0,047	1,00	0,047	0,063	11,00	70,00	0,84286	0,05268
99	přesun hmot	S	0,031	1,00	0,031	0,041	11,00	70,00	0,84286	0,03475
	ISV celkem									
711	izolace proti vodě a vlhkosti	S	0,021	1,00	0,021	0,028	7,00	70,00	0,90000	0,02513
712	izolace střeš	P	0,033	0,46	0,015	0,020	0,00	70,00	1,00000	0,02019
713	izolace tepelné	S	0,026	1,00	0,026	0,035	6,00	70,00	0,91429	0,03161
715	izolace proti chemickým vlivům	CH	0,003	-	-	-	-	-	-	-
721	zdravotech. Vnitřní kanalizace	P	0,007	0,46	0,003	0,004	6,00	70,00	0,91429	0,00392
722	zdravotech. Vnitřní vodovod	P	0,006	0,46	0,003	0,004	6,00	70,00	0,91429	0,00336
724	zdravotechnika, strojní vybavení	CH	0,006	-	-	-	-	-	-	-
725	zdravotechnika, zařízov. předměty	CH	0,008	-	-	-	-	-	-	-
731	ústřední topení, kotelny	P	0,015	0,46	0,007	0,009	15,00	70,00	0,78571	0,00721
732	ústřední topení, strojovny	CH	0,028	-	-	-	-	-	-	-
733	ústřední topení, rozvodné potrubí	CH	0,015	-	-	-	-	-	-	-
734	ústřední topení, armatury	CH	0,029	-	-	-	-	-	-	-
735	ústřední topení, vytápěcí tělesa	CH	0,006	-	-	-	-	-	-	-
761	konstrukce sklobetonové	S	0,001	1,00	0,001	0,001	4,00	70,00	0,94286	0,00125
762	konstrukce tesařské	P	0,010	0,46	0,005	0,006	2,00	70,00	0,97143	0,00594
763	konstrukce dřevostavby	S	0,003	1,00	0,003	0,004	4,00	70,00	0,94286	0,00376
764	konstrukce klempířské	S	0,020	1,00	0,020	0,027	4,00	70,00	0,94286	0,02508
765	krytiny tvrdé	S	0,002	1,00	0,002	0,003	4,00	70,00	0,94286	0,00251
766	konstrukce truhlářské	P	0,015	0,46	0,007	0,009	60,00	70,00	0,14286	0,00131
767	konstrukce doplňkové, kovové	S	0,085	1,00	0,085	0,113	40,00	70,00	0,42857	0,04844
771	podlahy z dlaždic	S	0,018	1,00	0,018	0,024	15,00	70,00	0,78571	0,01881
773	podlahy z litého terasa	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
776	podlahy povlakové	S	0,002	1,00	0,002	0,003	5,00	35,00	0,85714	0,00228
777	podlahy syntetické	CH	0,017	-	-	-	-	-	-	-
781	dokončovací práce a obklady	S	0,023	1,00	0,023	0,031	20,00	70,00	0,71429	0,02185
783	dokončovací práce, nátěry	S	0,024	1,00	0,024	0,032	13,00	35,00	0,62857	0,02006
784	dokončovací práce, malby	S	0,003	1,00	0,003	0,004	5,00	25,00	0,80000	0,00319
787	dokončovací práce, zasklívání	S	0,001	1,00	0,001	0,001	30,00	50,00	0,40000	0,00053

Budova bez č.p./č.e. - přízemní sklad na pozemku č. 10/2 a 14/2

Obestavěný prostor skladu - haly:

1 394,624 m³

Orientační cena za m³ obestavěného prostoru z výše uvedeného sborníku URS PRAHA a.s., str. 8 pro rok 2012 a haly pro skladování je 2 309,00 Kč/m³.

Výchozí cena stavby: 1 394,624 x 2 309,00 = 3 220 186,816 Kč

Opotřebení stavby je přiměřené ale vzhledem k tomu, že se nedochovaly doklady o stáří bude opotřebení určeno analytickou metodou. (Viz. tabulka)

Opotřebení je provedeno analytickou metodou a činí

57,727 %

Výchozí cena stavby

3 220 186,816 Kč

Odpočet chybějících konstrukcí

- 206 091,96 Kč

Odpočet opotřebení (57,727 %)

- 1 739 947,44 Kč

Věcná hodnota haly pro skladování je

1 274 147,42 Kč

Budova bez č.p./č.e. - vedlejší stavba - kůlna na pozemku č. 14/2

Obestavěný prostor:

454,02 m³

Orientační cena za m³ obestavěného prostoru z výše uvedeného sborníku URS PRAHA a.s., str. 8 pro rok 2012 a dřevěný sklad rovněž je 2 309,00 Kč/m³.

Výchozí cena stavby: 454,02 x 2 309,00 = 1 048 332,18 Kč

Opotřebení stavby je přiměřené ale vzhledem k tomu, že se nedochovaly doklady o stáří bude opotřebení určeno analytickou metodou. (Viz. tabulka)

Opotřebení je provedeno analytickou metodou a činí

64,529 %

Výchozí cena stavby

1 048 332,18 Kč

Odpočet chybějících konstrukcí

- 194 989,79 Kč

Odpočet opotřebení (64,529 %)

- 550 651,45 Kč

Věcná hodnota vedlejší stavby – kůlny je

302 690,94 Kč

Budova bez č.p./č.e. - zděný sklad na pozemku č. 14/2

Obestavěný prostor:

39,43 m³

Orientační cena za m³ obestavěného prostoru z výše uvedeného sborníku URS PRAHA a.s., str. 9 pro rok 2012 a budova pro sklad je 2 408,00 Kč/m³.

Výchozí cena stavby: 39,43 x 2 408,00 = 94 947,44 Kč

Opotřebení stavby je přiměřené ale vzhledem k tomu, že se nedochovaly doklady o stáří bude opotřebení určeno analytickou metodou. (Viz. tabulka)

Opotřebení je provedeno analytickou metodou a činí

52,113 %

Výchozí katalogová cena stavby

94 947,44 Kč

Odpočet chybějících konstrukcí

- 39 877,93 Kč

Odpočet opotřebení (52,113 %)

- 28 698,37 Kč

Věcná hodnota vedlejší stavby – zděného skladu je

26 371,14 Kč

Výpočet opotřebení haly

	poř.č.	standard	podíl	koef.	vybav.	přepoč. podíl	další živ.	plán. životnost	opotřebení	přepočet
	konstrukce a vybavení									
I	montáž práce	S	0,017	1,00	0,017	0,018	35,00	80,00	0,56250	0,01022
II	skládání	S	0,041	1,00	0,041	0,044	35,00	80,00	0,56250	0,02464
III	světlo a kompletní konstrukce	S	0,049	1,00	0,049	0,052	35,00	70,00	0,50000	0,02618
IV	elektrické konstrukce	S	0,008	1,00	0,008	0,009	30,00	70,00	0,57143	0,00488
V	kominikace	S	0,018	1,00	0,018	0,019	30,00	70,00	0,57143	0,01099
VI	opravy povrchů, podlahy, osazení	S	0,053	1,00	0,053	0,057	30,00	70,00	0,57143	0,03236
VII	trubní vedení	S	0,001	1,00	0,001	0,001	12,00	70,00	0,82857	0,00089
VIII	ostatní konstrukce a práce	P	0,025	0,46	0,012	0,012	25,00	70,00	0,64286	0,00790
IX	přechod hmot	S	0,015	1,00	0,015	0,016	30,00	70,00	0,57143	0,00916
	INV celkem									
711	izolace proti vodě a vlhkosti	S	0,011	1,00	0,011	0,012	12,00	70,00	0,82857	0,00974
712	izolace tepelné	CH	0,013	-	-	-	-	-	-	-
713	izolace proti chemickým vlivům	S	0,001	1,00	0,001	0,001	12,00	70,00	0,82857	0,00089
722	potrubí vnitřní. Vnitřní vodovod	CH	0,004	-	-	-	-	-	-	-
723	ústřední topení, rozvodné potrubí	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
762	konstrukce tesářské	S	0,011	1,00	0,011	0,012	30,00	70,00	0,57143	0,00672
763	konstrukce dřevostavby	S	0,533	1,00	0,533	0,569	30,00	70,00	0,57143	0,32540
764	konstrukce klempířské	S	0,014	1,00	0,014	0,015	17,00	35,00	0,51429	0,00769
765	krytiny tvrdé	S	0,027	1,00	0,027	0,029	20,00	50,00	0,60000	0,01731
767	konstrukce doplňkové, kovové	S	0,034	1,00	0,034	0,036	20,00	50,00	0,60000	0,02179
783	dokovací práce, nátěry	P	0,061	0,46	0,028	0,030	20,00	50,00	0,60000	0,01799
784	dokovací práce, malby	S	0,001	1,00	0,001	0,001	20,00	50,00	0,60000	0,00064
	INV celkem									
21-M	silnoproud	S	0,033	1,00	0,033	0,035	30,00	70,00	0,57143	0,02015
43-M	montáž ocelových konstrukcí	S	0,021	1,00	0,021	0,022	15,00	70,00	0,78571	0,01763
90-M	ostatní práce	S	0,008	1,00	0,008	0,009	35,00	70,00	0,50000	0,00427
	Podíl		1,0000			0,9995				
	Koeficient					0,9360				
	Opotřebení									0,57727

Výpočet opotřebení haly

	poř.č.	stan- dard	podíl	koef.	vybav.	přepoč. podíl	další živ.	plán. životnos	opotřebení	přepočet
	konstrukce a vybavení									
1	zemní práce	S	0,017	1,00	0,017	0,021	30,00	80,00	0,62500	0,01305
2	zakládání	S	0,041	1,00	0,041	0,050	30,00	80,00	0,62500	0,03148
3	avizace a kompletní konstrukce	S	0,049	1,00	0,049	0,060	30,00	70,00	0,57143	0,03440
4	vodorovně konstrukce	S	0,008	1,00	0,008	0,010	25,00	70,00	0,64286	0,00632
5	kommunikace	CH	0,018	-	-	-	-	-	-	-
6	úpravy povrchů, podlahy, osazení	CH	0,053	-	-	-	-	-	-	-
8	trubní vedení	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
9	ostatní konstrukce a práce	S	0,025	1,00	0,025	0,031	25,00	70,00	0,64286	0,01974
99	přechod hmot	S	0,015	1,00	0,015	0,018	30,00	70,00	0,57143	0,01053
	PSV celkem									
711	izolace proti vodě a vlhkosti	S	0,011	1,00	0,011	0,014	12,00	70,00	0,82857	0,01120
713	izolace tepelné	CH	0,013	-	-	-	-	-	-	-
715	izolace proti chemickým vlivům	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
722	zdravotech. vnitřní vodovod	CH	0,004	-	-	-	-	-	-	-
733	ústřední topení, rozvodné potrubí	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
762	konstrukce tesařské	S	0,011	1,00	0,011	0,014	25,00	70,00	0,64286	0,00869
763	konstrukce dřevostavby	S	0,533	1,00	0,533	0,655	25,00	70,00	0,64286	0,42094
764	konstrukce klempířské	S	0,014	1,00	0,014	0,017	12,00	35,00	0,65714	0,01130
765	krytiny tvrdé	S	0,027	1,00	0,027	0,033	15,00	50,00	0,70000	0,02322
767	konstrukce doplňkové, kovové	S	0,034	1,00	0,034	0,042	15,00	50,00	0,70000	0,02924
783	dokončovací práce, nátěry	CH	0,061	-	-	-	-	-	-	-
784	dokončovací práce, malby	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
	PSV celkem									
21-M	silnoproud	CH	0,033	-	-	-	-	-	-	-
43-M	montáž ocelových konstrukcí	S	0,021	1,00	0,021	0,026	15,00	70,00	0,78571	0,02027
99-M	ostatní práce	S	0,008	1,00	0,008	0,010	35,00	70,00	0,50000	0,00491
Podíl			1,0000			1,0000				
Koeficient			0,8140							
Opotřebení									0,64529	

Výpočet opotřebení budovy bez č.p./č.e. pro skladování

	poř.č.	stan- dard	podíl	koef.	vybav.	přepoč. podíl	další živ.	plán. životnos	opotrebení	přepočet
	konstrukce a vybavení									
1	zemní práce	S	0,032	1,00	0,032	0,055	70,00	175,00	0,60000	0,03310
2	zakládání	S	0,075	1,00	0,075	0,129	70,00	140,00	0,50000	0,06466
3	avialé a kompletní konstrukce	S	0,134	1,00	0,134	0,231	70,00	140,00	0,50000	0,11552
4	vodorovné konstrukce	S	0,055	1,00	0,055	0,095	70,00	110,00	0,36364	0,03448
5	kommunikace	CH	0,004	-	-	-	-	-	-	-
6	úpravy povrchů, podlahy, osazení	S	0,085	1,00	0,085	0,147	35,00	80,00	0,56250	0,08244
8	trubní vedení	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
9	ostatní konstrukce a práce	CH	0,047	-	-	-	-	-	-	-
99	přesun hmot	S	0,031	1,00	0,031	0,053	35,00	70,00	0,50000	0,02672
	HSV celkem									
711	izolace proti vodě a vlhkosti	S	0,021	1,00	0,021	0,036	36,00	70,00	0,48571	0,01759
712	izolace střech	CH	0,033	-	-	-	-	-	-	-
713	izolace tepelné	CH	0,026	-	-	-	-	-	-	-
715	izolace proti chemickým vlivům	CH	0,003	-	-	-	-	-	-	-
721	zdravotech. Vnitřní kanalizace	CH	0,007	-	-	-	-	-	-	-
722	zdravotech. Vnitřní vodovod	CH	0,006	-	-	-	-	-	-	-
724	zdravotechnika, strojní vybavení	CH	0,006	-	-	-	-	-	-	-
725	zdravotechnika, zařizov. předměty	CH	0,008	-	-	-	-	-	-	-
731	ústřední topení, kotelny	CH	0,015	-	-	-	-	-	-	-
732	ústřední topení, strojovny	CH	0,028	-	-	-	-	-	-	-
733	ústřední topení, rozvodné potrubí	CH	0,015	-	-	-	-	-	-	-
734	ústřední topení, armatury	CH	0,029	-	-	-	-	-	-	-
735	ústřední topení, vytápěcí tělesa	CH	0,006	-	-	-	-	-	-	-
761	konstrukce sklobetonové	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
762	konstrukce tesařské	S	0,010	1,00	0,010	0,017	5,00	70,00	0,92857	0,01601
763	konstrukce dřevostavby	S	0,003	-	-	-	-	-	-	-
764	konstrukce klempířské	S	0,020	1,00	0,020	0,034	10,00	35,00	0,71429	0,02463
765	krytiny tvrdé	S	0,002	1,00	0,002	0,003	10,00	35,00	0,71429	0,00246
766	konstrukce truhlářské	S	0,015	-	-	-	-	-	-	-
767	konstrukce doplňkové, kovové	S	0,085	1,00	0,085	0,147	40,00	70,00	0,42857	0,06281
771	podlahy z dlaždic	CH	0,018	-	-	-	-	-	-	-
773	podlahy z litého terasu	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
776	podlahy povlakové	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
777	podlahy syntetické	CH	0,017	-	-	-	-	-	-	-
781	dokončovací práce a obklady	CH	0,023	-	-	-	-	-	-	-
783	dokončovací práce, nátěry	CH	0,024	-	-	-	-	-	-	-
784	dokončovací práce, malby	S	0,003	1,00	0,003	0,005	5,00	25,00	0,80000	0,00414
787	dokončovací práce, zasklívání	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
799	ostatní	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
	PSV celkem									
21-M	silnoproud	CH	0,055	-	-	-	-	-	-	-
22-M	montáže oznam.a zabezpeč. zařízení	CH	0,005	-	-	-	-	-	-	-
23-M	montáže potrubí	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
24-M	montáže vzduchotech. zařízení	CH	0,005	-	-	-	-	-	-	-
31-M	montáže dopravních zařízení	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
33-M	montáže čerpadel	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
36-M	montáže regulačních a měřicích zař.	CH	0,006	-	-	-	-	-	-	-
41-M	montáž ocelových konstrukcí	S	0,027	1,00	0,027	0,047	15,00	70,00	0,78571	0,03658
99-M	ostatní práce	CH	0,003	-	-	-	-	-	-	-
Podíl			1,0000			1,0000				
Koeficient						0,5800				
Opotřebení										0,52113

Oceloplechový sklad bez č.p./č.e. – na pozemku č. 14/2

Obestavěný prostor:

133,84 m³

Orientační cena za m³ obestavěného prostoru z výše uvedeného sborníku URS PRAHA a.s., str. 8 pro rok 2012 a budova pro sklad je 1 711,00 Kč/m³.

Výchozí cena stavby: 133,84 x 1 711,00 = 229 000,24 Kč

Opotřebení stavby je přiměřené ale vzhledem k tomu, že se nedochovaly doklady o stáří bude opotřebení určeno analytickou metodou. (Viz. tabulka)

Opotřebení je provedeno analytickou metodou a činí 19,23%

Výchozí katalogová cena stavby 229 000,24 Kč

Odpočet chybějících konstrukcí - 167 628,17 Kč

Odpočet opotřebení (19,23 %) - 11 801,69 Kč

Věcná hodnota vedlejší stavby – oceloplechového skladu je 49 570,37 Kč

Plechové přístřešky na pozemcích č. 10/2, 11 a 14/2

Obestavěný prostor:

2 834,87 m³

Orientační cena za m³ obestavěného prostoru z výše uvedeného sborníku URS PRAHA a.s., str. 8 pro rok 2012 a budova pro sklad je 1 711,00 Kč/m³.

Výchozí cena stavby: 2 834,87 x 1 711,00 = 4 850 462,57 Kč

Opotřebení stavby je přiměřené ale vzhledem k tomu, že se nedochovaly doklady o stáří bude opotřebení určeno analytickou metodou. (Viz. tabulka)

Opotřebení je provedeno analytickou metodou a činí 48,17%

Výchozí katalogová cena stavby 4 850 462,57 Kč Kč

Odpočet chybějících konstrukcí - 3 670 053,99 Kč

Odpočet opotřebení (48,17 %) - 568 605,86 Kč

Věcná hodnota vedlejších staveb – oceloplechových přístřešků je 611 802,70 Kč

Zpevněné plochy a betonové rampy na pozemcích č. 10/2, 11, 14/2 a 122.

Orientační cena za m² ploch charakteru pozemních komunikací dle výše uvedeného sborníku URS PRAHA a.s., str. 12 pro rok 2012 je 1 552,00 Kč/m².

Výchozí cena: (225,0+217,2) x 1 552,00 = 686 294,40 Kč

Opotřebení stavby je přiměřené ale vzhledem k tomu, že se nedochovaly doklady o stáří bude opotřebení určeno analytickou metodou. (Viz. tabulka)

Opotřebení je provedeno analytickou metodou a činí 40,00 %

Výchozí katalogová cena stavby 686 294,4 Kč

Odpočet chybějících konstrukcí - 327 156,54 Kč

Odpočet opotřebení (40,00 %) - 143 655,14 Kč

Věcná hodnota zpevněných ploch a betonových ramp je 215 482,72 Kč

Výpočet opotřebení haly

	poř.č.	standard	podíl	koef.	vybav.	přepoč. podíl	další živ.	plán. životnos	opotřeben	přepoče t
	konstrukce a vybavení									
1	zemní práce	S	0,026	1,00	0,026	0,097	60,00	80,00	0,25000	0,02425
2	zakládání	S	0,065	1,00	0,065	0,243	60,00	80,00	0,25000	0,06063
3	světlo a kompletní konstrukce	S	0,071	1,00	0,071	0,265	60,00	70,00	0,14286	0,03785
4	vodorovné konstrukce	S	0,016	1,00	0,016	0,060	60,00	70,00	0,14286	0,00853
5	kommunikace	CH	0,006	-	-	-	-	-	-	-
6	opravy povrchů, podlahy, osazení	CH	0,061	-	-	-	-	-	-	-
8	trubní vedení	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
9	ostatní konstrukce a práce	CH	0,049	1,00	0,049	0,183	60,00	70,00	0,14286	0,02612
99	přesum hmot	S	0,030	1,00	0,030	0,112	60,00	70,00	0,14286	0,01599
	IHSV celkem									
711	izolace proti vodě a vlhkosti	CH	0,011	-	-	-	-	-	-	-
712	izolace střeš	CH	0,018	-	-	-	-	-	-	-
713	izolace tepelné	CH	0,021	-	-	-	-	-	-	-
714	akustika a protiořes opatření	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
715	izolace proti chemickým vlivům	CH	0,005	-	-	-	-	-	-	-
721	zdravotech vnitřní kanalizace	CH	0,004	-	-	-	-	-	-	-
722	zdravotech vnitřní vodovod	CH	0,003	-	-	-	-	-	-	-
723	zdravotechnika, zařizovací před	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
731	ústřední topení, kotelny	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
732	ústřední topení, strojovny	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
733	ústřední topení, rozvodné potrubí	CH	0,006	-	-	-	-	-	-	-
734	ústřední topení, armatury	CH	0,004	-	-	-	-	-	-	-
735	ústřední topení, vytápěcí tělesa	CH	0,003	-	-	-	-	-	-	-
763	konstrukce dřevostavby	CH	0,003	-	-	-	-	-	-	-
764	konstrukce klempířské	S	0,006	1,00	0,006	0,022	20,00	35,00	0,42857	0,00959
766	konstrukce truhlářské	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
767	konstrukce doplňkové, kovové	CH	0,076	-	-	-	-	-	-	-
771	podlahy z dlaždic	CH	0,004	-	-	-	-	-	-	-
773	podlahy z litého terasu	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
777	podlahy syntetické	CH	0,010	-	-	-	-	-	-	-
781	dokončovací práce a obklady	CH	0,005	-	-	-	-	-	-	-
783	dokončovací práce, nátěry	CH	0,041	-	-	-	-	-	-	-
784	dokončovací práce, malby	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
787	dokonč. Práce zasklívání	CH	0,004	-	-	-	-	-	-	-
	IHSV celkem									
21-M	silnoproud	CH	0,029	-	-	-	-	-	-	-
22-M	montáže oznam.a zabezpeč.zařízen	CH	0,003	-	-	-	-	-	-	-
23-M	montáže potrubí	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
24-M	montáže vzduchotech. zařízení	CH	0,014	-	-	-	-	-	-	-
	montáže doprav. a skl. zař.	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
	montáže měř. a regulační tech.	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
11-M	montáže dopravních zařízení	CH	0,384	-	-	-	-	-	-	-
11-M	montáž ocelových konstrukcí	S	0,004	1,00	0,004	0,015	35,00	70,00	0,50000	0,00746
99-M	ostatní práce	S	0,001	1,00	0,001	0,004	35,00	70,00	0,50000	0,00187
	Podíl									
			1,0000			1,0000				
	Koeficient chybějících konstrukcí									
						0,2680				
	Opotřebení									
										0,19230

Výpočet opotřebení haly

	poř.č.	standard	podíl	koeff.	vybav.	přepoč. podíl	další živ.	plán. životnos	opotřeben	přepoče t
	konstrukce a vybavení									
1	zemní práce	S	0,026	1,00	0,026	0,107	40,00	80,00	0,50000	0,05342
2	zakládání	S	0,065	1,00	0,065	0,267	40,00	80,00	0,50000	0,13355
3	vislé a kompletní konstrukce	P	0,071	0,46	0,033	0,134	40,00	70,00	0,42857	0,05752
4	vodorovné konstrukce	P	0,016	0,46	0,007	0,030	40,00	70,00	0,42857	0,01296
5	kommunikace	S	0,006	1,00	0,006	0,025	40,00	70,00	0,42857	0,01057
6	opravy povrchů, podlahy, osazení	CH	0,061	-	-	-	-	-	-	-
8	trubní vedení	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
9	ostatní konstrukce a práce	CH	0,049	1,00	0,049	0,201	40,00	70,00	0,42857	0,08629
99	přesun hmot	S	0,030	1,00	0,030	0,123	40,00	70,00	0,42857	0,05283
	PřBV celkem									
711	izolace proti vodě a vlhkosti	CH	0,011	-	-	-	-	-	-	-
712	izolace střeš	CH	0,018	-	-	-	-	-	-	-
713	izolace tepelné	CH	0,021	-	-	-	-	-	-	-
714	akustika a protiořes opatření	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
715	izolace proti chemickým vlivům	CH	0,005	-	-	-	-	-	-	-
721	zdravotech vnitřní kanalizace	CH	0,004	-	-	-	-	-	-	-
722	zdravotech vnitřní vodovod	CH	0,003	-	-	-	-	-	-	-
723	zdravotechnika, zařizovací před	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
731	ústřední topení, kotelný	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
732	ústřední topení, strojovny	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
733	ústřední topení, rozvodné potrubí	CH	0,006	-	-	-	-	-	-	-
734	ústřední topení, armatury	CH	0,004	-	-	-	-	-	-	-
735	ústřední topení, vytápěcí tělesa	CH	0,003	-	-	-	-	-	-	-
763	konstrukce dřevostavby	CH	0,003	-	-	-	-	-	-	-
764	konstrukce klempířské	S	0,006	1,00	0,006	0,025	10,00	35,00	0,71429	0,01761
766	konstrukce truhlářské	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
767	konstrukce doplňkové, kovové	CH	0,076	-	-	-	-	-	-	-
771	podlahy z dlaždic	CH	0,004	-	-	-	-	-	-	-
773	podlahy z litého terasu	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
777	podlahy syntetické	CH	0,010	-	-	-	-	-	-	-
781	dokončovací práce a obklady	CH	0,005	-	-	-	-	-	-	-
783	dokončovací práce, nátěry	CH	0,041	-	-	-	-	-	-	-
784	dokončovací práce, malby	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
787	dokonč. Práce zasklívání	CH	0,004	-	-	-	-	-	-	-
	PřBV celkem									
	silnoproud	P	0,029	0,46	0,013	0,055	25,00	70,00	0,64286	0,03524
	montáže oznam.a zabezpeč. zařízení	S	0,003	1,00	0,003	0,012	15,00	35,00	0,57143	0,00704
	montáže potrubí	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
	montáže vzduchotech. zařízení	CH	0,014	-	-	-	-	-	-	-
	montáže doprav. a skl. zař.	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
	montáže měř. a regulační tech.	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
	montáže dopravních zařízení	CH	0,384	-	-	-	-	-	-	-
	montáž ocelových konstrukcí	S	0,004	1,00	0,004	0,016	20,00	70,00	0,71429	0,01174
	ostatní práce	S	0,001	1,00	0,001	0,004	20,00	70,00	0,71429	0,00294
Podíl			1,0000			1,0000				
Koeficient chybějících konstrukcí					0,2434					
Opotřebení									0,48170	

Výpočet opotřebení haly

poř.č.	standard	podíl	koef.	vybav.	přepoč. podíl	další živ.	plán. životnost	opotřebení	přepočet
konstrukce a vybavení									
1. hlavní práce	P	0,489	0,46	0,225	0,430	30,00	50,00	0,40000	0,17194
2. nakládání	S	0,010	1,00	0,010	0,019	30,00	50,00	0,40000	0,00764
3. vnitřní a kompletní konstrukce	S	0,014	1,00	0,014	0,027	30,00	50,00	0,40000	0,01070
4. vodorovné konstrukce	S	0,006	1,00	0,006	0,011	30,00	50,00	0,40000	0,00459
5. komunikace	P	0,365	0,46	0,168	0,321	30,00	50,00	0,40000	0,12834
6. opravy povrchů, podlahy, osazení	P	0,001	0,46	0,000	0,001	30,00	50,00	0,40000	0,00035
7. vnitřní vedení	CH	0,012	-	-	-	-	-	-	-
8. ocelatní konstrukce a práce	S	0,057	1,00	0,057	0,109	30,00	50,00	0,40000	0,04357
9. přeprava hmot	S	0,043	1,00	0,043	0,082	30,00	50,00	0,40000	0,03287
10. INV celkem			1,00	0,000	0,000	30,00	50,00	0,40000	0,00000
11. izolace proti vodě a vlhkosti	CH	0,002	-	-	-	-	-	-	-
12. el. proud	CH	0,001	-	-	-	-	-	-	-
Podíl		1,0000			1,0000				
Koeficient chybějících konstrukcí				0,5233					
Opotřebení								0,40000	

Oplocení pozemku s vjezdovými bránami:

Výměra pro ocenění: $6,0+7,0+2,4+21,5 =$ 36,9 mb

Orientační cena za mb plotu uvedeného ve sborníku URS PRAHA a.s., na str. 11 pro rok 2012 je **3 689,00 Kč/mb**.

Výchozí cena stavby: $36,9 \times 3\,689,00 = 136\,124,10 \text{ Kč}$

Opotřebení stavby je poškozené, ale svou funkci přiměřeně plní. Pro aktivní využití tohoto prostoru bude nutné oplocení opravit. Předpokládaná životnost tohoto plotu je 20 let. Opotřebení stanovují na 60%.

Opotřebení je provedeno odhadem činí 60,00 %

Výchozí katalogová cena stavby 136 124,10 Kč

Odpočet opotřebení (60,00 %) - 81 674,46 Kč

Věcná hodnota oplocení s bránami je 54 449,64 Kč

Hrubý průměr 1000 mm, hloubka 5 metry, hladina vody ve 4 metrech pod povrchem. Voda není plná a tudíž je pochybnost o hodnotě tohoto díla.

Vodovodní přípojka

Popis

Tato vodovodní přípojka je napojena na obecní vodovod. Potrubí vodovodní přípojky se předpokládá ocelové. Délka přípojky je 6,00 m. Světlost potrubí je min. DN 50.

Životnost přípojky je 60 let. Roční opotřebení je tedy $100 / 60 = 1,67 \%$

Opotřebení předpokládáme shodné s budovou a tedy max. 80,00 %

Výpočet ceny

Orientační cena za metr běžný podle Ukazatelů průměrných rozpočtových cen na měrovou a účelovou jednotku je 1 900,00 Kč/mb (viz. str. 103).

Průměrná reprodukční cena za běžný metr vodovodní přípojky (bm): 1 900,00 Kč/mb

$RC = 1\,900,00 \times 6,00 = 11\,400,00 \text{ Kč}$

Výchozí cena: 11 400,00 Kč

Odpočet za opotřebení (80,00 %): - 9 120,00 Kč

Věcná hodnota vodovodní přípojky: 2 280,00 Kč

Kanalizační přípojka

Popis

Kanalizační přípojka je napojena na obecní kanalizační síť. Potrubí nové kanalizační přípojky se předpokládá kameninové. Délka přípojky je 5,00 m.

Světlost potrubí je min. DN 200

Předpokládaná životnost je 90 let. (Kamenina)

Roční opotřebení je tedy $100 / 90 = 1,11 \%$

Opotřebení: 1,11 % ročně – celkem tedy podle hlavní stavby cca 50 let 55,50 %

Výpočet ceny

Orientační cena za metr běžný podle Ukazatelů průměrných rozpočtových cen na měrovou a účelovou jednotku je 3 500,00 Kč/mb (viz. str. 104).

Průměrná reprodukční cena za mb: 3 500,00 Kč/mb

$RC = 3\,500,00 \times 6,00 =$ 21 000,00 Kč

Odpočet za opotřebení (55,50 %): -11 655,00 Kč

Věcná hodnota kanalizační přípojky: 9 345,00 Kč

Přípojka elektro

Popis

Napojení na stávající rozvodnou distribuční síť. Materiál přípojky se předpokládá z kabelu 3x120-150+70 s cenou 877 Kč za mb. Délka přípojky je cca 6,00 m.

Stáří elektrické přípojky se předpokládá na 20 let. Životnost přípojky je 40 let.

Roční opotřebení je tedy $100 / 40 = 2,50 \%$

Opotřebení: 2,50 % ročně – celkem tedy 50,00 %

Ukázka ceny

Orientační cena za metr běžný podle Ukazatelů průměrných rozpočtových cen na měrovou a účelovou jednotku je 877,00 Kč/mb (viz. str. 17 - Ukazatelů průměrných rozpočtových cen na měrovou a účelovou jednotku).

Reprodukční cena za mb: 877,00 Kč/mb

RC = $877,00 \times 6,00 = 5\,262,00$ Kč

Výchozí cena: 5 262,00 Kč

Odpočet za opotřebení (50,00 %): - 2 631,00 Kč

Věcná hodnota elektrické přípojky: 2 631,00 Kč

Stavební pozemek

Výměry pozemků:

Parcelní číslo	výměra	využití
st. 13/2	1112 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
st. 122	41 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
10/2	619 m ²	jiná plocha, ostatní plocha
11	241 m ²	jiná plocha, ostatní plocha
14/2	887 m ²	jiná plocha, ostatní plocha
Celkem	2 900 m²	

Pro danou lokalitu není aktualizovaná cenová mapa. Pro určení obvyklé ceny pozemku bude použita metoda třídy polohy (Naegeliho metoda).

Výchozí údaje pro určení třídy polohy

I	Všeobecná situace Ze třídy I – 8 stanovují tř. 4	předměstská oblast
II	Intenzita využití pozemku Ze třídy I – 8 stanovují tř. 3	středně velká intenzita využití
III	Dopravní relace k velkoměstu Ze třídy I – 8 stanovují tř. 3	přednostní místo, území předměstí
IV	Obytný sektor Ze třídy I – 8 stanovují tř. 2	výhled do zeleně, běžné rodinné domky
V	Řemesla, průmysl, administrativa, obchod Ze třídy I – 8 stanovují tř. 2	sklady, dílny, ruční práce
VI	Povyšující faktory	neuvažují
VII	Redukující faktory	neuvažují

Rekapitulace:

$$4 + 3 + 4 + 3 + 2 = 14/5 = 2,8$$

Vypočet byla stanovena hodnota 2,8 což se nachází mezi hodnotami 2 pro 6 % a hodnotou 3 pro 9 %.

Příslušné procento bude stanoveno interpolací:

$$(9-6) / 10 * 8 + 6 = 8,4 \%$$

Pro hodnotu 2,8 je výše procenta 8,4 %

Podíl ceny stavebního pozemku na celkových stavebních nákladech činí 8,4 %.

Celkové náklady na stavbu – výchozí cena domu s příslušenstvím je dle výše uvedeného:

$$\text{Vypočet reprodukční ceny: } 38\,703\,034,30 \text{ Kč} + 3\,220\,186,816 \text{ Kč} + 1\,048\,332,18 \text{ Kč} + 94\,947,44 \text{ Kč} + 220\,000,24 \text{ Kč} + 4\,850\,462,57 \text{ Kč} + 686\,294,40 \text{ Kč} + 136\,124,10 \text{ Kč} + 11\,400,00 \text{ Kč} + 21\,000,00 \text{ Kč} + 3\,262,00 \text{ Kč} = 49\,006\,044,046 \text{ Kč}$$

Reprodukční cena budov včetně jejich příslušenství je 49 006 044,046 Kč.

Obvyklá cena stavebních pozemků

$$49\,006\,044,046 / (100 - 8,4) * 100 = 49\,006\,044,046 = 4\,494\,004,04 \text{ Kč}$$

Obvyklá cena stavebních pozemků je 4 494 004,04 Kč, což představuje 1 549,66 Kč/m².

Rekapitulace věcných hodnot

Věcná hodnota budovy č.p. 86 - jiná stavba	4 344 233,13 Kč
Věcná hodnota budovy bez č.p./č.e. - přízemní sklad	1 274 147,42 Kč
Věcná hodnota budovy bez č.p./č.e. - vedlejší stavba - kůlna	302 690,94 Kč
Věcná hodnota budovy bez č.p./č.e. - zděný sklad	26 371,14 Kč
Věcná hodnota ocloplechového skladu bez č.p./č.e.	49 570,37 Kč
Věcná hodnota plechových přístřešků	611 802,70 Kč
Věcná hodnota zpevněných ploch a betonových ramp	215 482,72 Kč
Věcná hodnota oplocení pozemku s vjezdovými bránami	54 449,64 Kč
Věcná hodnota vodovodní přípojky	2 280,00 Kč
Věcná hodnota kanalizační přípojky	9 345,00 Kč
Věcná hodnota elektrické přípojky	2 631,00 Kč
Pozemek stavební – Naegeliho metodou	4 494 004,04 Kč

Celkem

11 387 008,10 Kč

Věcná hodnota domu se součástmi a příslušenstvím včetně pozemků je 11 387 008,10 Kč.

V Pardubicích dne 23. září 2012

Ing. Luboš Kozlovský

II) Stanovení výnosové hodnoty, vycházející z reálně možného nájemného z obdobných nemovitostí a lokality.

Bratnost a cenová kalkulace pronájmu tohoto areálu vychází z hodnot realizovaných nájemních vztahů v oblasti Hradce Králové a Pardubic. Podle součtu ploch až 3131,98 m² ploch. Toto maximální pronajímání má ale svá rizika, nehledě ke světlym výškám místností, konstrukci podlah a jejich malou množství, hrozí rizika z důvodu havarijního stavu nosných konstrukcí hlavní budovy. Jedná se o ohrožení porušených střešních nosníků. Dále hrozí nebezpečí pádu některé narušené klenby ve sklepním prostoru této budovy. Pokud se tyto havarijní závady neodstraní, není možné plnohodnotně užívat hlavní budovu.

Náklady na odstranění havarijního stavu jsou uvedeny výše a činí 4 176 995,96 Kč. Z tohoto důvodu je variantně zajímavým a nejméně rizikovým prostorem k pronájmu pouze prostor v přízemním objektu se sousedním uzavíratelným přístřeškem a některé prostory hlavní budovy v přízemí. Tyto plochy a ostatními přístřešky nabídnou od 549 m² do 1 400 m².

U polohodného typu skladování se energetické náklady mohou pohybovat kolem 4 000,00 Kč měsíčně.

Kromě nákladům je nutné připočítat náklady související s pronájmem a to poplatky za služby poskytované pronajímatelem, pojištění, poplatek na údržbu apod.

Velikost pronájemch jsou seřazeny přehledně do tabulky, kde lze vidět hladiny cen požadovaných pronájmu, které se blíží i k hranici 30,0 Kč za m² a následně celé budovy v pronájmu do 30 000,00 Kč.

Přestože u nově postavených skladů se požadovaná částka může pohybovat v rozmezí od 60,0 do 90,0 Kč za m², což už jsou sklady temperované, s kamerovými systémy a dalšími možnostmi.

Pokud zohledníme málo únosné stropy a menší komfort venkovních skladů můžeme uvažovat o částce 20,00 Kč za m² při skladovací uzavíratelné ploše cca 2 400,00 m² (viz. výše). Pak se dostáváme k částce 48 000,00 Kč za měsíc, což spolehlivě převýšilo výši konkurenčních nabídek o menších a lépe využitelných plochách v Hradci Králové. Z tohoto důvodu není reálné uvažovat o násobení dalších ne zahrnutých ploch do výpočtu.

Roční nájemné bude 20,00*2 400,00*12 = 34 000*12 = 576 000,00 Kč.

Příklad pro výpočet výdajů

Reprodukční cena (viz. A) bez odpočtu opotřebení	49 006 044,046 Kč
Procento na údržbu a opravy (celková rekonstrukce 2001)	0,50 %
Hodnota pro výpočet amortizace (po odečtu za opotřebení)	6 893 004,06 Kč
Míra kapitalizace pro výpočet amortizace (zdroj MF)	8 %
Míra kapitalizace setinná	0,08
Umocitel	1,08
Doba amortizace	40 let

Výpočet ročních výdajů

Daň z nemovitosti	5 000,00 Kč
Poplacení (1,0‰)	40 700,00 Kč
Údržba a opravy při (5‰)	245 030,00 Kč
Amortizace (3,9‰)	26 882,00 Kč
Oprava nemovitosti 5h á 100,-Kč	500,00 Kč
Výdaje celkem	318 112,00 Kč

Výpočet čistého ročního nájemného

Plocha pronájmu 1 250 m ²	
Příjmy ročně celkem [25,0*1 250,00*12]	576 000,00 Kč
Výdaje ročně celkem	318 112,00 Kč
Čistý roční nájemné	257 888,00 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Čistý roční nájemné	257 888,00 Kč
Míra kapitalizace	8 %
Výnosová hodnota (viz. výše)	3 223 600,50 Kč
Náklady na opravu havarijního stavu	- 4 176 995,96 Kč
Výsledek	- 953 395,60 Kč

Je patrné, že varianta s uvedením budovy do řádného technického stavu likviduje celý výnos z pronájmu.

Již výše zmíněná varianta o pronájmu jen některých skladů o ploše 1 000,00 m² za současného chátrání hlavní budovy může vytěžit následující řešení:

Roční nájemné bude $20,00 \cdot 1\,000,00 \cdot 12 = 20\,000 \cdot 12 = 240\,000,00$ Kč.

Výpočet ročních výdajů

Daň z nemovitosti	5 000,00 Kč
Pojištění – jen část (1,0‰)	15 000,00 Kč
Údržba a opravy (2‰ z RC)	100 000,00 Kč
Amortizace (1‰)	6 893,00 Kč
Výdaje celkem	126 893,00 Kč

Výpočet čistého ročního nájemného

Plocha pronájmu 1 250 m ²	
Průjmy ročně celkem $[25,0 \cdot 1\,250,00 \cdot 12]$	240 000,00 Kč
Výdaje ročně celkem	126 893,00 Kč
Čistě roční nájemné	113 107,00 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Čistě roční nájemné	113 107,00 Kč
Míra kapitalizace	8 %
Výnosová hodnota	1 413 837,50 Kč

Výnosová hodnota při zachování současného stavu je 1 413 837,50 Kč.

V Pardubicích dne 23. září 2012

Ing. Luboš Kozlovský



Pronájem, sklad, 270 m²

7 830,- Kč za měsíc

Smíšená budova, Přízemní

Bratří Štefanů, Hradec Králové, Slezské Předměstí

☆ [Přidat do oblíbených](#)



Pronájem, sklad, 420 m²

25 000,- Kč za měsíc

Cihlová budova, Patrový

Vážní, Hradec Králové, Slezské Předměstí

☆ [Přidat do oblíbených](#)



Pronájem, sklad, 175 m²

8 750,- Kč za měsíc

Cihlová budova, Přízemní

Pálenecká, Hradec Králové

☆ [Přidat do oblíbených](#)



Pronájem, sklad, 318 m²

15 000,- Kč za měsíc

Montovaná budova, Patrový

Vážní, Hradec Králové, Slezské Předměstí

☆ [Přidat do oblíbených](#)



Pronájem, sklad, 420 m²

30 000,- Kč za měsíc

Cihlová budova, Přízemní, Zařízený

Hradec Králové

☆ [Přidat do oblíbených](#)



Pronájem, sklad, 800 m²

13 333,- Kč za měsíc

Cihlová budova, Přízemní

Hradec Králové, Březhrad

☆ [Přidat do oblíbených](#)



Pronájem, sklad, 240 m²

18 000,- Kč za měsíc

Cihlová budova, Přízemní, Nezařízený

Hradec Králové

☆ [Přidat do oblíbených](#)



Pronájem, sklad, 430 m²

25 000,- Kč za měsíc

Smíšená budova, Přízemní, Nezařízený

Pardubická, Hradec Králové, Kukleny

☆ [Přidat do oblíbených](#)



Pronájem, sklad, 3 000 m²

Cena	800,- Kč za m²/rok
	včetně provize
Číslová země	200 000,- Kč za měsíc
Adresa	Pardubice
Metam. sídla/obce	75-15, 2014
ID objektu	707736
Etáž	Smlíšená
Stav objektu	Velmi dobrý
Umístění objektu	Rušná část obce
Typ nemov.	Přízemní
Podlaží počet	2 včetně 1 podzemního
Podlaží umístění	1. podlaží
Plocha zastav.	10 368 m²
Plocha užitná	3 000 m²
Plocha podlahová	3 000 m²
Podlaží (výš. / šíř.)	5x
Spalování	Ne

Popis

Pronájem skladových prostor o CP 3000 m² v průmyslové zóně Černé Bory. K dispozici modernizovaný, temperovaný sklad s kamerovým systémem, rampy s nájedzy pro TIR, regálový systém s elektrickými zakladači až pro 2784 europalet. Možnost využití doplňkových služeb (IT systém skladové evidence, vysokozdvizné vozíky, pracovní obsluhu skladů). Ostraha objektu 24 hodin. Lze pronajmout i menší část.

[Zavítat](#)



Pronájem, sklad, 2 200 m²

Cena	480,- Kč za m²/rok
	včetně provize
Číslová země	68 000,- Kč za měsíc
Adresa	Hradec Králové
Metam. sídla/obce	Město
ID objektu	287552
Etáž	Cihlová
Stav objektu	Velmi dobrý
Umístění objektu	Centrum obce
Typ nemov.	Přízemní
Podlaží počet	1
Podlaží umístění	1. podlaží
Plocha zastav.	2 200 m²
Plocha užitná	2 200 m²
Plocha podlahová	2 200 m²
Voda	Dálkový vodovod
Ódpad	Veřejná kanalizace
Telefon. napájení	Telefon
Elektrika	230V, 400V
Osvětlení	Sílnice
Spalování	Ne

Popis

Nabízíme pronájem vytápěné haly o rozloze 2200m². V hale jsou 3 mostové jeřáby a 3 jednokolejnicové drážky s kladkostrojem, montážní kanál na opravu nakladních aut a hydraulický zvedák na nákladní auta. V patře nad halou, o celkové rozloze 500m² se nachází kanceláře, šatny, sprchy a toalety. Možnost pronajmout zpevněné plochy v areálu pro parkování vozidel. Uvedená cena je bez DPH. Volné ihned

[Zavítat](#)



[Přihlášení uživatel](#)



Pronájem, sklad, 2 500 m²

Cena	30,- Kč za m²/měsíc
Čistková cena	75 000,- Kč za měsíc
Poplatek za pronájem	Poradenství a služby společnosti DTZ zdarma
Adresa	Nový Hradec Králové
Datum aktualizace	27.04.2012
ID objektu	75
Budova	Montovaná
Stav objektu	Dobrý
Typ skota	Přízemní
Plocha vnitřní	2 500 m ²
Parkovací místa	Ano
Výška stropu	11.0 m

Popis:
Tým DTZ Vám nabízí k pronájmu prostory vhodné pro skladování či lehkou výrobu. Budova je z konce 70. let a umožňuje velkou variabilitu prostor dle přání nájemce. Po obou stranách se nachází vjezdová vrata, z čelní strany jsou kryta střškou. Areál se nachází na Moravském předměstí, jihovýchodní část Hradce Králové. Dostupnost D11 (EXIT 84) ve vzdálenosti 13 km. aktuálně k dispozici: Hlavní prostor o výměře 2.500 m² se světlou výškou 11 m. Další jednotky lze dělit po 1.000 m²

[Zavřít](#)

[Vytisknout](#) [Poslat na Email](#) [Nahlásit chybný inzerát](#)

Kontaktovat

Michal Radkell

C Ocenění porovnávací metodikou vycházející z rozptylu cen dosažených při prodeích či nabídce obdobných nemovitostí.

Pro zjištění ceny porovnávací metodikou bylo vybráno několik cen aktuálně nabízených prodeji obdobných nemovitostí v okolí Hradce Králové a Pardubic se zaměřením na skladování zboží. Informace byly převzaty z aktuálních veřejných nabídek. Pro přehlednost jsou hodnoty uvedeny v tabulce.

Komerční objekt č.	1/	2/	3/	4/
Lokalita	Slezské předměstí	Kukleny	Dražkovice	Plotiště
Obec	Hradec Králové	Hradec Králové	Pardubice	Hradec Králové
Cena požadovaná (Kč)	4 450 000,-	5 300 000,-	675 000,-	1 865 000,-
Cena požadovaná (Kč/m ²)	2 342,11	12 325,58	1 467,39	3 103,16
Materiál objektu	cihlový	smíšený	cihlový	železobetonový
Skladovací plocha (m ²)	1 900,00	430,00	460,00	601,00
Vybavení objektu	kompletní	kompletní	kompletní	kompletní
Stav objektu	dobrý	dobrý	dobrý	dobrý
Počet podlaží objektu	1	1	1	2
Lokalita	širší centrum	širší centrum	širší centrum	širší centrum

Komerční objekt č.	5/	6/	7/	8/
Lokalita	Slezské předměstí	ul. Holandská	Kukleny	Kukleny
Obec	Hradec Králové	Pardubice	Hradec Králové	Hradec Králové
Cena požadovaná (Kč)	4 800 000,-	3 000 000,-	4 900 000,-	4 750 000,-
Cena požadovaná (Kč/m ²)	10 666,67	7 142,86	4 332,45	2 794,12
Materiál objektu	cihlový	železobetonový	cihlový	smíšený
Skladovací plocha (m ²)	450,00	420,00	1 131,00	1 700,00
Vybavení objektu	kompletní	kompletní	kompletní	kompletní
Stav objektu	dobrý	dobrý	dobrý	dobrý
Počet podlaží objektu	2	1	2	1
Lokalita	širší centrum	širší centrum	širší centrum	širší centrum

Komerční objekt č.	9/	10/
Lokalita	Slezské předměstí	
Obec	Hradec Králové	Hradec Králové
Cena požadovaná (Kč)	5 400 000,-	3 350 000,-
Cena požadovaná (Kč/m ²)	1 596,22	4 187,50
Materiál objektu	cihlový	cihlový
Skladovací plocha (m ²)	3 383,00	800,00
Vybavení objektu	kompletní	kompletní
Stav objektu	dobrý	dobrý
Počet podlaží objektu	1	1
Lokalita	širší centrum	širší centrum

Metoda přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti:

Komerční Objekt		Cena		Index odlišnosti				Upravená cena
Č.	Plocha [m2]	cena	cena [Kč/m2]	[zdoj]	[poloha]	[velikost]	[technický stav a vybavenost]	upravená cena
1.	1900	4 450 000,00 Kč	2 342,11	0,80	1,05	0,90	1,10	3 700 620,00 Kč
2.	430	5 300 000,00 Kč	12 325,58	0,80	1,05	0,80	1,10	3 917 760,00 Kč
3.	460	675 000,00 Kč	1 467,39	0,80	1,00	0,80	1,10	475 200,00 Kč
4.	601	1 865 000,00 Kč	3 103,16	0,80	1,05	0,80	1,10	1 378 608,00 Kč
5.	450	4 800 000,00 Kč	10 666,67	0,80	1,10	0,80	1,10	3 717 120,00 Kč
6.	420	3 000 000,00 Kč	7 142,86	0,80	1,10	0,80	1,10	2 323 200,00 Kč
7.	1131	4 900 000,00 Kč	4 332,45	0,80	1,10	0,85	1,10	4 031 720,00 Kč
8.	1700	4 750 000,00 Kč	2 794,12	0,80	1,10	0,85	1,10	3 908 300,00 Kč
9.	3383	5 400 000,00 Kč	1 596,22	0,80	1,10	1,00	1,10	5 227 200,00 Kč
10.	800	3 350 000,00 Kč	4 187,50	0,80	0,90	0,80	1,10	2 122 560,00 Kč

Vzhledem k tomu, že se v tabulce vyskytuje jedna výrazná odchylka, nebude s ní uvažováno ve výpočtu průměrné ceny.

Počet srovnávacích nemovitostí je tedy 9

Výpočet průměrné ceny:

$(3\,700\,620,00 + 3\,917\,760,00 + 1\,378\,608,00 + 3\,717\,120,00 + 2\,323\,200,00 + 4\,031\,720,00 + 3\,908\,300,00 + 5\,227\,200,00 + 2\,122\,560,00) / 9 = 3\,369\,676,44 \text{ Kč}$

Cena podle porovnávací metodiky po zaokrouhlení činí 3 369 600,00 Kč



V Pardubicích dne 23. září 2012

Ing. Luboš Kozlovský



Prodej, sklad, 1 900 m²

4 450 000,- Kč za nemovitost

Cihlová budova, Přizemní

Vážní, Hradec Králové, Slezské Předměstí

☆ [Přidat do oblíbených](#)



Prodej, výroba, 430 m²

5 300 000,- Kč za nemovitost

Smišená budova, Přizemní

Pardubická, Hradec Králové, Kukleny

☆ [Přidat do oblíbených](#)



Prodej, výroba, 460 m²

675 000,- Kč za nemovitost

Cihlová budova, Přizemní

Pardubice, Dražkovice

☆ [Přidat do oblíbených](#)



Prodej, sklad, 601 m²

1 865 000,- Kč za nemovitost

Panelová budova, Patrový

Hradec Králové, Platiště nad Labem

☆ [Přidat do oblíbených](#)



Prodej, výroba, 450 m²

4 800 000,- Kč za nemovitost

Cihlová budova, Patrový

Bratři Štefanů, Hradec Králové, Slezské Předměstí

☆ [Přidat do oblíbených](#)



Prodej, sklad, 800 m²

3 350 000,- Kč za nemovitost

Cihlová budova, Přizemní

Hradec Králové

☆ [Přidat do oblíbených](#)



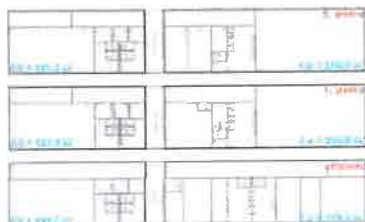
Prodej, výroba, 420 m²

3 000 000,- Kč za nemovitost

Panelová budova, Přízemní

Holandská, Pardubice, Pardubice IV

☆ [Přidat do oblíbených](#)



Prodej, výroba, 1 131 m²

4 900 000,- Kč za nemovitost

Skeletová budova, Patrový

Pražská třída, Hradec Králové, Kukleny

☆ [Přidat do oblíbených](#)



Prodej, výroba, 1 700 m²

4 750 000,- Kč za nemovitost

Cihlová budova, Přízemní

Pražská třída, Hradec Králové, Kukleny

☆ [Přidat do oblíbených](#)



Prodej, výroba, 3 383 m²

5 400 000,- Kč za nemovitost

Cihlová budova, Přízemní

U Trati, Hradec Králové, Slezské Předměstí

☆ [Přidat do oblíbených](#)

D) Výpočet váženého průměru

Výpočet je proveden podle Bradáčovy metody úpravy váženého průměru. Tato hodnota bude váhově porovnávána k věcné hodnotě stavby.

Věcná hodnota je výrazně vyšší, než hodnota výnosová:

Věcná hodnota	(C1)	11 387 008,10 Kč
Výnosová hodnota 2)	(C2)	1 413 837,50 Kč
Váha výnosové hodnoty	(n)	5
Vážený průměr	$(C1 + n \cdot C2) / (n + 1)$	3 076 032,60 Kč

Vážený průměr je 3 076 032,60 Kč.

Na základě dostupných informací, parametrů, kritérií, rizikových faktorů a provedených šetření stanovuji obvyklou cenu uvedených nemovitostí částkou 3 076 032,60 Kč, po zaokrouhlení 3 076 000,00 Kč.

Slovy: Třimiliónysedmdesátšestticíkorunčeských.



V Pardubicích dne 23. září 2012

Ing. Luboš Kozlovský

E) Výpočet obvyklé ceny věcného břemene váznoucího k pozemku č. 10/2 a 14/2

Právo jízdy a chůze ke stavbě bez č.p./č.e. na pozemku č.227

Jednotková cena pozemku	1 549,66 Kč/m ²
Obvyklé nájemné na výměru cesty [5%]	77,483 Kč/m ²
Výměra cesty [3,0*(45,0+40,0+10,0) m]	285,00 m ²
Roční užitek oprávněného z věcného břemene	22 082,65 Kč
Smlouva o užitku pro oprávněného není známa, tudíž je postupováno následovně	
Dle smlouvy se dá uvažovat o užívání práva po dobu 10 let. tedy až	220 826,55 Kč
Pro výpočet se většinou uvažuje délka dle §18, odst.3, 5 let tj. [5*8 262,00] =	110 413,28 Kč

Výpočet obvyklé ceny:

Roční užitek oprávněného	22 082,65 Kč
Uvažovaná míra kapitalizace	8,0 %
Cena věcného břemene – obvyklá [22 082,65 /0,08]	276 033,125 Kč

Obvyklá cena věcného břemene jako užitku pro oprávněnou osobu je 276 033,125 Kč

REKAPITULACE CEN:

Cena porovnávací	3 369 600,00 Kč
Obvyklá výnosová hodnota	0,00 Kč
Výnosová hodnota s minimálními investicemi na údržbu	1 413 837,50 Kč
Obvyklá cena věcného břemene na p.č.10/2 a p.č.14/2 jako užitku pro vlastníka stavby bez č.p./č.e. na pozemku p.č.227 a pozemku č. 227	276 033,125 Kč
Vážený průměr – obecná cena	3 076 032,60 Kč
Obecná cena: 3 076 032,60 Kč - 276 033,125 Kč =	2 799 966,875 Kč

Obecná cena shora uvedených nemovitostí po zaokrouhlení je 2 800 000,00 Kč.

Slovy: Dvamiliónyosmsettisíckorunčeských.

V Pardubicích dne 23. září 2012



Ing. Luboš Kozlovský

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové, ze dne 26. 3. 1999 Spr. 3575/98.

Znalecký posudek je zapsán pod č. č. 79 – 17 / 2012 znaleckého deníku.

V Pardubicích dne 23. září 2012




Ing. Luboš Kozlovský







kw







Nam nemovitostí na LV

LV: 369

Katastrální území: Březhrad 613878

Vztažení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Název	Adresa
XX CS spol. s r.o.	U Náhonu 86/3, Hradec Králové, Březhrad, 503 32

Věty
Číslo

12
12
1
1
10

Věty
by

Věstřed č.p. 20 na parcele st. 261

Věstřed č.p. 86 na parcele st. 13/2

Věstřed na parcele st. 256/2

Věstřed na parcele st. 260/2

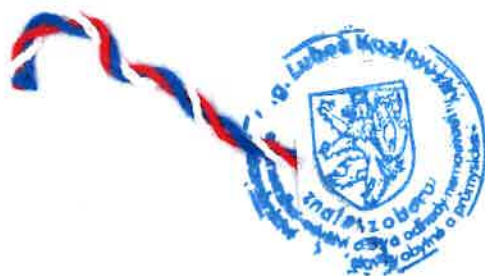
Věstřed na parcele st. 260/1

Věstřed na parcele st. 256/1

Věstředky

Věstředky nejsou zapsány žádné jednotky





[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]