

ZNALECKÝ POSUDEK

. 58-2016

o obvyklé ceně areálu garážové stanice PHM složené z jiné stavby bez podzemního úložiště nadzemních nádrží PHM/ - situované na pozemku p. č. 4101/3 zastavěná plocha a nádvoří, z jiné stavby bez podzemní budovy obecné vybavenosti /obslužné budovy S/ situované na pozemku p. č. 4101/4 v etn. součástí, příslušenství a pozemek ve funkčním celku, dále o obvyklé ceně areálu budovy bez podzemní -obchodu situované na pozemku p. č. 4103/4 zastavěná plocha a nádvoří a jiné stavby bez podzemní budovy technické vybavenosti - diskotéky situované na pozemku p. č. 4101/7 zastavěná plocha a nádvoří v etn. součástí, příslušenství a pozemek ve funkčním celku, tj. nemovitých v cí zapsaných na LV č. 3346 pro k.ú. Karviná -msto k datu ocenění - **insolvenční řízení č.j. KSOS 38 INS 30441/2014 pro Radim Struminský, Mgr**

Objednavatel znaleckého posudku:

Mgr. Radim Struminský, insolvenční správce dlužníka
RADIO TAXI Karviná s.r.o., Orlovská 68, 735 32
Rychvald i o: 25912615 di : CZ25912615

Účel znaleckého posudku:

Obecná cena areálu garážové stanice PHM složené z jiné stavby bez podzemní - situované na pozemku p. č. 4101/3 zastavěná plocha a nádvoří, z jiné stavby bez podzemní budovy obecné vybavenosti situované na pozemku p. č. 4101/4 v etn. součástí, technologie S, příslušenství a pozemek ve funkčním celku, dále obecná cena budovy bez podzemní -obchodu situované na pozemku p. č. 4103/4 zastavěná plocha a nádvoří jiné stavby bez podzemní budovy technické vybavenosti .p. 1950 - diskotéky situované na pozemku p. č. 4101/7 zastavěná plocha a nádvoří v etn. součástí, příslušenství a pozemek ve funkčním celku, tj. nemovitých v cí zapsaných na LV č. 3346 pro k.ú. Karviná -msto k datu ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákon č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 7.12.2016 znalecký posudek vypracoval:

Milan Toman
Malostranská 31
742 42 Šenov u Nov. Jiřína

Počet stran: 42 včetně titulního listu . Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Šenov u Nov. Jiřína 7.12.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Určit obvyklou cenu areálu čerpací stanice (S) PHM, tj. jiné stavby bez p/e -obslužného objektu S bez p/e na pozemku p. . 4101/4, jiné stavby bez p/e- uložiště nadzemních nádrží na pozemku p. . 4101/3, dalších součástí a příslušenství včetně technologického zařízení S a navazujícího areálu komplexu jiných staveb, tj. budovy technické vybavenosti (diskoteky) .p. 1950 situované na pozemku p. .4101/7, dále budovy obchodu bez p/e situované na pozemku p. . 4103/4 včetně příslušenství a pozemků ve funkčním celku, tj. nemovitých věcí zapsaných na LV . 3346 pro k.ú. Karviná msto k datu ocenění ve věci insolvenčního řízení

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Areál benzinové S včetně součástí a technologie, areál diskoteky a budovy obchodu v k.ú. Karviná - msto
Adresa předmětu ocenění: Karviná
733 01 Karviná
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec: Karviná
Katastrální území: Karviná-msto
Počet obyvatel: 55 985

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **540,00 K /m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.10.2016 za přítomnosti zástupce vlastníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Výpis z katastru nemovitostí K.Ú. Karviná ze dne 2.11.2016 LV .3346
2. Kopie kat. mapy
3. Situace areálu - S PHM
4. Údaje sdělené uživatelem
5. MÚ Karviná - .j. ÚPaS -1828/95-D - územní rozhodnutí o umístění stavby
6. MÚ Karviná - .j. ÚPaS /3140/00/ing.Lv - zm na stavby SPH včetně sítí
7. MÚ Karviná - .j.ÚPaS /1995/00/ing. Lv - územní rozhodnutí o umístění stavby SPHM
8. MÚ Karviná - .j. ÚPaS /2884/01/ing Lv- dodat. povolení změny nedokončené stavby SPHM
9. Technická zpráva rozšíření SPHM VLK Karviná včetně dodatku .1 požární ochrana
10. Technická zpráva - územní autocisterny, techn. zpráva elektroinstalace SPHM
11. Sdělení požadovaných údajů stav. úřadem Magistrátu města Karviná dne 7.12.2016:
-Kolaud. rozhodnutí zn. ÚPaS /5142/01/Mi z 30.1.2002-stavba prodejny a opravny aut,
kolaud. rozhodnutí zn. ze dne 29.3.2005 změna stavby sklad. a prodejní haly
s vyloučením restauračním provozem, kolaud. rozhodnutí ÚPaS /2293/98/To
povolení užívání Autocentra s obestavením, kolaud.rozhodnutí ÚPaS 205/2005/To
ze dne 27.4.2005 změna užívání části stavby sklad. a prodejní haly na ul.Bohumínská

.o.5 na pozemku p. . 4101/7
12. Ov ovací informace na trhu

5. Vlastnické a eviden ní údaje

Ocen ní je provedeno podle dvou funk ním celk nemovitých v cí zapsaných na LV .3346 pro k.ú. Karviná m sto a to **za „A”**: areálu **erpací stanice PHM**, tj.nemovitých v cí budovy technické vybavenosti (obslužné budovy erpací stanice PHM) bez p/ e v etn dalších sou ástí areálu a p íslušnou technologií, p íslušenství a v etn pozemk ve funk ním celku (p. .4101/4 zast. plocha a nádvo í, p. .4101/3 zast. plocha a nádvo í, 4101/10 ostat. plocha,ost. komunikace, p. . 4101/8 ost. plocha, ost. komunikace) a **za „B”** areálu **obchodu s diskotékou**, t.j. nemovitých v cí budovy jiné stavby .p. 1950 diskotéky situované na pozemku p. . 4101/7 zast. plocha a nádvo í, budovy obchodu bez p/ e situované na pozemku p. . 4103/4 zast. plocha a nádvo í v etn p íslušenství a pozemk ve funk ním celku (p. .4101/7 zast. plocha a nádvo í, p. . 4103/4 zast. plocha a nádvo í, p. . 4103/5 ost. plocha,ost. komunikace, p. . 4101/1 ost. plocha, ost. komunikace, p. . 4103/6 ost. plocha,ost. komunikace a p. . 4103/2 ost. plocha, jiná plocha. Vlastníkem výše uvedených nemovitých v cí je RADIO TAXI Karviná s.r.o.I : 25912615. V ítelem je Gbagbos system a.s., se sídlem Dlouhá t . 1161/97, Podlesí,736 01 Haví ov. (I :27828026) Posudek je vyhotoven pro ú el insolven ního ízení, **.j. KSOS 38 Ins. 30441/2014-** Mgr. Radim Struminský

6. Dokumentace a skute nost

Neshledány rozpory. Pro ú el zpen žení nemovitých v cí jsou nemovité v cí len ny na dva funk ním areály „A” a „B” Sou et obecných cen pak tvo í tržní cenu nemovitých v cí celkem zapsaných na LV .3346 pro k.ú. Karviná m sto.

7. Celkový popis nemovité v cí

Pro ú el zpen žení nemovitých v cí byly nemovité v cí zapsané na LV .3346 pro k.ú. Karviná m st rozd leny do dvou funk ních celk podle charakteru užívání majetku. Zvláš je ur ena obvyklá cena areálu erpací stanice (S) pohonných hmot sestávající z obslužné budovy PHM- jiné stavby bez p/ e na pozemku p. . 4101/4 zast. plocha a nádvo í, stavebního objektu jiné stavby bez p/ e na pozemku p. .4101/3 zast. plocha a nádvo í jejíž sou ástí je technologie S (nadmenní nádrže PHM) a obslužných pozemk p. . 4101/10 ost. plocha, ost. komunikace, p. .4101/8, ost. plocha, ost. komunikace. Zvláš je dále ur ena obvyklá cena areálu dvou budov na sebe navazujících a to jiné stavby .p.1950 - diskotéky na pozemku p. . 4101/7 zast. plocha a nádvo í a budova obchodu bez p/ e na pozemku p. . 4103/4 zast. plocha a nádvo í obsahující z ástí administrativní charakter a z ástí pr myslový charakter (pneuservis) dále obslužných pozemk p. . 4103/5, p. .4103/6, p. .4101/1-vše ost. plocha,ost. komunikace a p. . 4103/2 ost. plocha,jiná plocha. Oba oce ované celky jsou situovány poblíž centra m sta Karviná p ístupné z ul. Bohumínské. Sou ástí obou celk jsou inž.sít , úpravy na pozemcích. Sou ástí erpací stanice (S) je krom p íslušenství obslužné budovy (inž. sít a úpravy) také p íslušná technologie tvo ená nadzemními nádržemi na pohonné hmoty, umíst ná v jiné stavb bez p/ e na p. . 4101/3-p íst eškem ohrani eným zídkami. Podzemní potrubí je vedeno až pod výdejní stojan PHM typu Adast, který je t íproduktový oboustranný a je umíst n na nadst ešené refýži až p ed obslužným objektem na pozemku p. . 4101/4. Technologická ást stá ení je ešena pomocí uzavíracích armatur a bezpe nostních prvk pro hlídání hladin PHM. Na pozemku p. . 4101/3 vedle nadzemních nádrží PHM s p íst eškem je také nádrž pro výdej LPG. Tato nádrž je však pojízdná a mobilního charakteru, je jen v pronájmu a nespadá do nemovitého majetku zapsaného na LV .3346. S je p ístupná vjezdem z

komunikace ul. Bohumínská, který je zároveň i výjezdem z ul. S. V obslužné budově bez p/ e na pozemku p. . 4101/4 je vinností obsluha PHM s navazující drobnou prodejnou zejména pohotovostním ob erstvením bez možnosti hygienického zázemí pro klienty. Vedle vlastní prodejní plochy je chodba zp ístup uující technické zázemí a to hygienické za ízení (WC) pro personál, kotelnu s kotlem ÚT na zemní plyn a bojlerem pro teplou vodu. Budova je p ízemní se sedlovou st echou, krytou pálenou krytinou, Obvodové konstrukce vyzdívané, dve e plné do ocel. zárubní, podlahy - dlažby v hygien. za ízení ker. dlažba. Okna jsou plastová, omítky štukové. P ed obslužným objektem je podéln situován výdejní stojan PHM s nadst ešením. Zpevn ěné plochy p ístupového pozemku p. . 4101/10 zajiš uje bezpeč ný p íjezd a odjezd S, s možností odb ru PHM, obsluhy, v etn parkování a p ístupu k obslužnému objektu. Areál je osv tlen pouze venkovními svítidly pod zast ešením nad výdejním stojanem. Osv tlen je také reklamní totem poblíž p ístupu od ul. Bohumínská. Další živi ěné parkovací plochy se zp tným napojením na výjezd jsou také na pozemku p. . 4101/1 a zejména 4103/2 ost. plochy, které jsou za azeny pro využití budovy diskotéky v ásti ocen ění tohoto celku. ást zpevn ěných ploch je provedení ze zámkové dlažby, jak u S, tak u budovy obchodu s diskotékou. Venkovní kanalizace je deš ová a splašková. Sou ástí deš ové kanalizace u S je odlu ova ropných látek v etn sorp ěního filtru. Tento odlu ova a havarijní, bezodtoková jímka jsou cen ny jako sou ást úprav. Havarijní kanalizace eší bezpeč ný odvod p ípadných úkap ropných látek. P ípojka „m“ zemním kabelem CYKY 4.50. Vodovodní p ípojka je napojena z p vodní vodom ě šachtice ve správ SMVaK. Areál je plynofikován. Veškeré pozemky pod budovami i ostatní plochy jsou rovn ž majetkem vlastnického subjektu. Podnikatelskou innost vlastníka p edstavuje zejména prodej vybraných produkt PHM, aktuáln benzín Narural , Etanol, dále motorové nafty DIESEL na zpevn ěné asfaltové ploše se stojanem pod zast ešením. Jiné služby spojené s S nejsou ve ejnosti nabízeny. Nadzemní uložiš nádrží je na ploše p. . 4101/3 na ohrani ěném prostoru zídkami s nadst ešením. Nadst ešení je cen no v ásti „stavby“. Je p ípevn no k zemi okolo a vedle stojan PHM. Technologie S je cen na samostatn a to z porovnatelných cen, nebo výchozí ceny nebyly doloženy. Nadzemní nádrže umíst ěné v nadst ešeném ohrazení na p. . 4101/3 jsou s výdejními stojany spojeny podzemním potrubím. Vedlejší výdejní stojan na naftu je nefunk ní, nevykazuje další životnost. V provoz je oboustranný výdejní stojan typu Adest výrobce Adamov s hadicemi o maxim. pr toku 50 l/min s minimálním odb rem 2 l/min. vedle obslužné budovy S. Doprovodným p íslušenstvím technologie je ukazatel cen Totem, ocelového provedení s prosklením, do n ho je vsazen sv telný display s informacemi o cenách PHM. Ceny uvedeny v ásti - technologická ást S.

8. Základní pojmy a metody ocen ění

platný cen. p edpis, odsouhlašení v cných cen dle ÚRS, ocen ění porovnávacím zp sobem, ocen ění výnosovým zp sobem, ur ění obecných cen

9. Obsah znaleckého posudku

1. Jiná stavba bez p/ e- budova ob anské vybavenosti " S" na pozemku p. . 4101/4
2. Zpevn ěné plochy živi ěné - vozovky S na p. .4101/10
3. Zpevn ěné plochy ze zámkové dlažby S
4. Jiná stavba bez p/ e - stavební ást uložiš nadzemních nádrží pro S na pozemku p. . 4101/3
5. Technologické za ízení S
6. Inž. síť , další úpravy S
7. Jiná stavba Fryštát .p. 1950 - budova diskotéky na pozemku p. . 4101/7
8. Budova obchodu bez p/ e na pozemku p. . 4103/4
9. Zpevn ěné plochy živi ěné areálu budov diskotéky a obchodu

10. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby areálu diskotéky a obchodu
11. Inž. sít , úpravy k areálu diskotéky a obchodu
12. Pozemky areálu erpací stanice
13. Pozemky areálu budovy .p.1950 -diskotéky a budovy obchodu bez .p/ e

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí n která ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými v cmi

Název znaku	P_i
1. Situace na dílím trhu s nemovitými v cmi - Nabídka odpovídá poptávce - poptávka po nemovitých v cech p inázejících omezené výnosy	II 0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V 0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II 0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II 0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II 0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV 1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I 0,65
2. Pevňující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I 0,08
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II 0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I 0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I 0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Pěší cesta po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII 0,10
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m v etně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III 0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV 0,10
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II 0,00

10. Nezam stanost - Pr m rná nezam stanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vliv	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,865}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,865}$$

1. Jiná stavba bez p/ e- budova ob anské vybavenosti " S" na pozemku p. . 4101/4

Obslužná budova areálu S na pozemku p. . 4101/4 je p ízemní se sedlovou st echou s pálenou krytinou bramac. Budova je d lena na vlastní prodejní ást PHM p es pokladnu za prodejním pultem, kde se uskute uje i prodej pohotovostního ob erstvení z vystaveného zboží na prodejn v etn dopl k pro motoristickou ve ejnost. Za prodejním pultem je malé technické zázemí, v rohu prodejny pak kout s d ezem. P íkou je odd leno sociální zázemí budovy, obsahující chodbu, na konci s umyvadlem se studenou a teplou vodou, WC pro zam stnance, a kotelnu s nást nným kotlem ÚT na zemní plyn. Podlahy objektu jsou z keramické dlažby, keramické obklady st n jsou jak v zázemí prodejny, tak na soc. za ízení a chodb u umyvadla. Konstrukce a vybavení je z ejmé z vý tu prvku . Objekt je napojen na sí mn, splaškovou kanalizaci, vodovodní ád a p ípojku zemního plynu. Opot ebení odpovídá dob užívání.

Venkovní kanalizace v areálu je jen deš ová pomocí vpustí v napojení na trativod a do místní vodote e. Splaškové odpadní vody vzhledem k absenci m stské sít je z hygienických za ízení prodejny potravin svedena do t íkomorového septiku. Deš ové vody ze zpevn ných ploch, kde m že docházet k úkap m ropných látek jsou svedeny do úkapové nádrže. Septik a jímka jsou cen ny odd len .

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zd ná
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC:	123

Výpo et jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
vrchní stavba	14,20*7,95	=	112,89

Zastav né plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastav ná plocha	Konstr. výška	Sou in
vrchní stavba	112,89 m ²	3,40 m	383,83
Sou et	112,89 m²		383,83

Pr m rná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	383,83 / 112,89	= 3,40 m
Pr m rná zastav ná plocha všech podlaží:	PZP =	112,89 / 1	= 112,89 m ²

Obestav ný prostor

Výpo et jednotlivých vým r

Podlaží	Obestav ný prostor		
vrchní stavba	(14,20*7,95)*(3,40)	=	383,83 m ³
zast ešení	112,89*3,9*0,5	=	220,14 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Podlaží	Typ	Obestav ný prostor
vrchní stavba	NP	383,83 m ³
zast ešení	Z	220,14 m ³
Obestav ný prostor - celkem:		603,97 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy v . zemních prací	beton. s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	vyzdívané	S	100
3. Stropy	polospalné	S	100
4. Krov, st echa	sedlová st echa	S	100
5. Krytiny st ech	pálená bramac	S	100
6. Klempí ské konstrukce	z pozink. plechu	S	100
7. Úprava vnit ních povrch	štuková om.	S	100
8. Úprava vn jších povrch	m kká fasáda .	S	100
9. Vnit ní obklady keramické	u soc. za ízení	S	100
10. Schody	nejsou	C	100
11. Dve e	plné a nápl ové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plast. zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	ker. dlažba	S	100
15. Vytáp ní	úst ední - kotel na zemní plyn	S	100
16. Elektroinstalace	sv t.a motor.	S	100
17. Bleskosvod	inst.	S	100
18. Vnit ní vodovod	plast. potrubí	S	100
19. Vnit ní kanalizace	napojená na splašk. kanalizaci	S	100
20. Vnit ní plynovod	ke zdroji ÚT	S	100
21. Oh ev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	umyvadlo	S	100
23. Vnit ní hygienické vyb.	WC mísa	S	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	m íže,hydrant, ídící jednotka	S	100
26. Instala ní pref. jádra		X	100

Výpo et koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, st echa	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny st ech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempí ské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnit ních povrch	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vn jších povrch	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnit ní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dve e	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytáp ní	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnit ní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnit ní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnit ní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Oh ev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnit ní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instala ní pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Sou et upravených objemových podíl					96,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9600

Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 8) [K /m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle p íl. . 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9785
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9176
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpo tu):	*	0,9600
Polohový koeficient K ₅ (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient zm ny cen staveb K _i (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,1330
Základní cena upravená [K /m ³]	=	5 068,54
Plná cena: 603,97 m ³ * 5 068,54 K /m ³	=	3 061 246,10 K

Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 12 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 68 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 rok

Opot ebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 12 / 80 = 15,0 \%$

Koeficient opot ebení: $(1 - 15,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,850

= **2 602 059,19 K**

* 0,865

= **2 250 781,20 K**

**Jiná stavba bez p/ e- budova ob anské vybavenosti " S" na
pozemku p. . 4101/4 - zjišť ná cena**

= **2 250 781,20 K**

2. Zpevn é plochy živi é - vozovky S na p. .4101/10

Zpevn é plochy S PHM z kameniva obalov. živicí s mocností vrstev 600 mm s odvodn ním k deš ovým vpustím lemované obrubníky. Plochy zajiš ují vjezd, pr jezd a výjezd ze za ízení S- slouží pro pojezd vozidel, manipulaci a parkování. Izolovaná plocha pod p íst eškem kolem výdejních stojan je zahrnuta do ceny p íst ešku.

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Inženýrské a speciální pozemní stavby:

§ 17

Typ stavby:

5. Komunikace pozemní

Objekt

Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstruk ní charakteristika (materiálová konstrukce krytu):

z kameniva prolévaný živicí

Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC:

211

Množství:

620,00 m² plochy komunikace

Ocen ní

Základní cena dle p ílohy . 15:

= 796,-

Polohový koeficient K_5 (p íl. . 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient zm ny cen staveb K_i (p íl. . 41 - dle SKP):

* 2,2420

Základní cena upravená cena K /m^2

= **1 963,10**

Plná cena: 620,00 m² * 1 963,10 K /m²

= **1 217 122,- K**

Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 20 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 50 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 rok

Opot ebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 20 / 70 = 28,6 \%$

Koeficient opot ebení: $(1 - 28,6 \% / 100)$

* 0,714

Nákladová cena stavby CS_N

= **869 025,11 K**

Koeficient pp

* 0,865

Cena stavby CS

= **751 706,72 K**

Zpevn é plochy živi é - vozovky S na p. .4101/10 - zjišť ná cena

= **751 706,72 K**

3. Zpevn é plochy ze zámkové dlažby S

Zpevněná plocha zájmov. území S PHM ze zámkové pojízdné dlažby s folií na beton. desce vedle refýže s výdejním stojanem pod zastřešením v etn odkapové plochy u stojanu , dále vedle stavby s uložištěm nadzemních nádrží

Zatímčí pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 5. Komunikace pozemní
 Objekt: Komunikace pozemní(silnice)
 Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): dlážděný
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
 Množství: 88,00 m² plochy komunikace

Ocenění

Základní cena dle přílohy . 15:	=	1 299,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. . 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. . 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena K /m ²	=	3 203,59
Plná cena: 88,00 m ² * 3 203,59 K /m ²	=	281 915,92 K

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 rok		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 rok		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 rok		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	140 957,96 K
Koeficient pp	*	0,865
Cena stavby CS	=	121 928,64 K
Zpevněné plochy ze zámkové dlažby S - zjištěná cena	=	121 928,64 K

4. Jiná stavba bez p/ e - stavební část uložiště nadzemních nádrží pro S na pozemku p. . 4101/3

Stavební část uložiště 3 ks nadzemních nádrží složené z betonové základ. desky tl. 0,30 m ohraničené zídkami s uzamykatelným vstupem, dále přístup ešek přístupující až k vozovce a k výdeji LPG

Zatímčí pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ G
 Svislá nosná konstrukce: přístup ešky
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
vrchní stavba - plocha	8,30*12,0	=	99,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
vrchní stavba - plocha	99,60 m ²	4,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba - plocha	(8,30*12,0)*(4,00)	=	398,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba - plocha	NP	398,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		398,40 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	25	1,00	7,75
2. Obvodové stěny	C	31,00	75	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchu	P	6,30	100	0,46	2,90
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,35
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7335

Ocenění

Základní cena (dle p íl. . 14):	[K /m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpo tu):		*	0,7335
Polohový koeficient K ₅ (p íl. . 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient zm ny cen staveb K _i (p íl. . 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [K /m³] = **1 263,53**

Plná cena: 398,40 m³ * 1 263,53 K /m³ = **503 390,35 K**

Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 20 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 25 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 rok

Opot ebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 45 = 44,4 %

Koeficient opot ebení: (1- 44,4 % / 100)

* 0,556

Nákladová cena stavby CS_N

= **279 885,03 K**

Koeficient pp

* 0,865

Cena stavby CS

= **242 100,55 K**

Jiná stavba bez p/ e - stavební ást uložišt nadzemních nádrží pro S na pozemku p. . 4101/3 - zjišt ná cena = **242 100,55 K**

5. Technologické za ízení S

Technologické vybavení erpačí stanice, jako sou ást oce ovaných nemovitostí -opot ebení zahrnuto pro 32-38- letý pr m rný technický život u nadzemních nádrží. PC - ídící systém jen pro ízení ukazatele cen na totemu vzhledem k zastaralému „HW” hodnocen z výchozí porovnatelné hodnoty propo tem aspekt majících vliv na prodejnost v etn kmo (morální opot ebení) k datu ocen ní. Pro ídící systém „SW” je p evzata porovnatelná cena, nebo výchozí není doložena. Tato cena je bez koeficient , nebo nepodléhá vliv m opot ebení ani degresní prodejnosti, když technologie p inášší výnosy.

Ur ení v cné reproduk ní ceny je provedeno z porovnatelné ceny na trhu dle vzorce: C = VC x ka

Ur ení obvyklé ceny je provedeno z asové ceny v relaci poptávky - nabídky na trhu, tedy v etn koeficientu prodejnosti dle vzorce : OC = C x kp , u ídícího systému (SW) pomocí vzorce : OC = VC x 1,0

kde: OC obvyklá cena, C... asová cena k datu ocen ní (reproduk ní v etn opot ebení) , VC..... výchozí cena (k datu ocen ní na trhu porovnáním jako nové v ci) , ka ... koef. amortizace , kp.... koef. prodejnosti je uplatn n 0,865 dle cenového p edpisu

Sou ástí technologie jsou 3 ks dvoupláš ových ocelových nádrží umíst ných pod zast ešenou stavbou na p. .4101/3 celkového objemu 25 m³ k datu ocen ní po revizi, výchozí cena k datu ocen ní porovnáním 940 tis K , dále výdejní stojan Adast Adamov oboustranný typ 4603/BLD/ET.VR4. Výchozí cena u oboustranného v.s. iní 250 tis K Do technologie je zapo ten i totem s ídícím syst.HW
Ocen ní:

1. Dvoupláš . nadzemní nádrže v etn montáže,potrubí a litrování

740 000,- K (VC) x 0,45 (ka) x 0,865 (kp) = 288 050,-K

2. Výdejní stojan PHM Adast výše uvedeného typu

250 000,-K (VC) x 0,5 (ka) x 0,865 (kp) 108 130,-K

3. Totem- ocelový s elektrickým ovládním nastavování cen PHM 25 000,-K (VC) x 0,45(ka) x 0,865 (kp)	9 730,-K
4. řídící systém sestávající z HW porovn. 30 tis K a SW 10 tis K t.j. 15 tis K x 0,4 (kmo) x 0,5 (ka) x 0,865 (kp) = 2 600,-K 2 tis K x 1,0 = 2 000,-K tj. úhmem:	<u>5 600,-K</u>
Obvyklá cena (reproduk ní cena v . opot eb a prodejnosti) technologie S celkem:	411 510,-K

Zat íd ní pro pot eby ocen ní a ocen ní

Jiná stavba § 23

Technologické za ízení S - základní cena: = 411 510,- K

Koeficient zm n cen staveb K_i: * 1,000

Technologické za ízení S - upravená cena = **411 510,- K**

Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 0 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 20 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 rok

Opot ebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 0 / 20 = 0,0 %

Koeficient opot ebení: (1- 0,0 % / 100) * 1,000

Technologické za ízení S - zjišt ná cena = 411 510,- K

6. Inž. sít , další úpravy S

Inž. sít k samoobslužné budov PHM (p ípojky vody, plynu, elektro v . rozvad e), kanaliza ní šachtice a vpus na odvod deš ové vody, záchytná jímka 5m³ , havarijní bezodtoková jímka, odlu ova ropných látek, stá ecí šachtice 0,65*0,80m, úkapový žlábek, cen no jako soubor procent. odhadem

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - po et

Po et: 1,00 soubor

Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 17): [K /soubor] = 280 000,-

Základní cena upravená cena [K /soubor] = **280 000,-**

Plná cena: 1,00 soubor * 280 000,- K /soubor = **280 000,- K**

Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 15 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 45 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 rok

Opot ebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opot ebení: (1- 25,0 % / 100) * 0,750

Nákladová cena stavby CS_N = **210 000,- K**

Koeficient pp * 0,865

Cena stavby CS = 181 650,- K

Inž. sít , další úpravy S - zjištění ná cena = 181 650,- K

7. Jiná stavba Fryštát .p. 1950 - budova diskotéky na pozemku p. . 4101/7

P vodní budova .p. 1952 s vydaným stav. povolením ze dne 20.10.1999 ÚPaS /3524/99/Tom na stavbu skladovací a prodejní haly byla dána do užívání v r. 2000, později v důsledku požáru také uzavřena, po adaptaci a úpravách pro vylenění restaurační provozu, vyzdílením dřívků, úpravách el. instalace, úpravách v I. NP zřízením skladu nealko nápoj , úpravách ve 2.NP změnou dispozice na místo bankety zřízením sklad, instalována sklená výplň v kovových rámech a zřízením průchodu z kanceláře do galerie byl objekt dán do užívání pro provoz diskotéky. Jedná se o přízemní úložný objekt obvodových kovových konstrukcí včetně kovové konstrukce krovu sedlového zastřešení bez stropu, s viditelným svítlovým prosvětlením v hřebenu stěchy. Při vstupu ze štítové strany a dvoupodlažní přístavba zázemí z podélné strany jsou vyzdívané konstrukce s pultovou stěchou. Hlavní prostor diskotéky tvoří halový taneční sál, který přechází v zadní části v podium pro úložný. Vlevo je v přístavbě obslužný bar s bavením, skladovým zázemím, podélná chodba se vstupem do sociálního zázemí pro hosty a z chodby v zadní části také vstup do kotleny s kotlem ÚT na zemní plyn včetně TUV. Rozvody ÚT jsou z kotleny provedeny i do navazující budovy obchodu. Další provozní prostory jsou jen ve 2.NP přístavby: Postranní salonek typu bankety s průhledem přes zasklení na taneční parket v přízemí, dále sociální zázemí pro personál i pro hosty. Vlastní sál diskotéky v přízemí nemá okenní otvory, je jen prosvětlen stěsnými svítlíky, které při produkci s zatemňuje. Okna plastového provedení jsou jen z podélné strany přístavby v obou podlažích. Součástí stavby jsou instalace plynu, vody, plynu. Úložky jsou provedeny rozvody elektro na ocel. rampách včetně osvětlovacích těles a části technologie na produkci. Konstrukce a vybavení jsou zejména z výše uvedených prvků. Opatření je určeno analyticky vzhledem k provedení úložných stav. změnou v průběhu užívání a s provedenou přístavbou dvoupodlažního zázemí k hale-sálu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
 Svislá nosná konstrukce: kovová
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
přístavba zázemí diskotéky	dvoupodl. přístavba zázemí restaurace a soc. zázemí

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Přístavby	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součet
vrchní stavba	P vodní část	539,00 m ²	5,60 m	3 018,40
1.NP přístavby	přístavba zázemí diskotéky	98,00 m ²	2,80 m	274,40
2. NP přístavby	přístavba zázemí diskotéky	98,00 m ²	2,80 m	274,40
Součet		735,00 m²		3 567,20

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 3 567,20 / 735,00 = 4,85 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 735,00 / 3 = 245,00 m²

Obestav ný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestav ný prostor		
vrchní stavba	(539)*(5,60)	=	3 018,40 m ³
1.NP p ístavby	(98)*(2,80)	=	274,40 m ³
2. NP p ístavby	(98)*(2,80)	=	274,40 m ³
zast ešení	539,0*1,20*0,5	=	323,40 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Podlaží	P ístavby	Typ	Obestav ný prostor
vrchní stavba	P vodní ást	NP	3 018,40 m ³
1.NP p ístavby	p ístavba zázemí diskotéky	NP	274,40 m ³
2. NP p ístavby	p ístavba zázemí diskotéky	NP	274,40 m ³
zast ešení	P vodní ást	Z	323,40 m ³
Obestav ný prostor - celkem:			3 890,60 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy v . zemních prací	beton.	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové nezatepl, p íst. vyzdíváné	P	100
3. Stropy	u diskotéky schází	C	85
3. Stropy	v p íst. nespálné	S	15
4. Krov, st echa	sedlová st echa u diskotéky, pultová u zázemí	S	100
5. Krytiny st ech	hlin. plech	S	100
6. Klempí ské konstrukce	z pozink. plechu	S	100
7. Úprava vnit ních povrch	nát ry kovových prvk , m kká fasáda u p íst.	S	100
8. Úprava vn jších povrch	plech. pohledový obklad	S	100
9. Vnit ní obklady keramické	v soc. za ízeních	S	100
10. Schody	v hale nejsou	C	85
10. Schody	betonové v p ístavb	S	15
11. Dve e	plné a prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	v hale nejsou	S	85
13. Okna	plast. v p ístavb	S	15

14. Povrchy podlah	dlažby a textilie	S	100
15. Vytápění	ÚT zemní plyn	S	100
16. Elektroinstalace	sv. telná a motorová	S	100
17. Bleskosvod	inst.	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvody k zařiz. p. edm. t. m.	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ležatá a svislá	S	100
20. Vnitřní plynovod	do kotelny a zázemí	S	100
21. Ohřev teplé vody	TUV	S	100
22. Vybavení kuchyní	v zázemí	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	stand. provedení	S	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	zabezpečovací prvky diskot., klimat.	S	100
26. Instalace pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	P	15,30	100	0,46	7,04
3. Stropy	C	8,10	85	0,00	0,00
3. Stropy	S	8,10	15	1,00	1,21
4. Krov, stěcha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny stěch	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	85	0,00	0,00
10. Schody	S	2,70	15	1,00	0,41
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	85	1,00	4,93
13. Okna	S	5,80	15	1,00	0,87
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalace pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	81,26
Koeficient vybavení K_4 :	0,8127

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z plochy, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na délku konstrukce, PP = předepsaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy v. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,51	16	170	9,41	0,7067
2. Svislé konstrukce	P	15,30	100,00	0,46	7,04	8,67	16	90	17,78	1,5415
3. Stropy	S	8,10	15,00	1,00	1,21	1,49	16	90	17,78	0,2649
4. Krov, stěcha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,63	16	90	17,78	1,3566
5. Krytiny stěch	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,57	16	45	35,56	1,2695
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,74	16	40	40,00	0,2960
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,98	16	50	32,00	2,8736
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,06	16	50	32,00	1,2992
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,94	16	30	53,33	2,1012
10. Schody	S	2,70	15,00	1,00	0,41	0,50			0,00	0,0000
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	4,55	16	40	40,00	1,8200
13. Okna	S	5,80	85,00	1,00	4,93	6,07	16	47	34,04	2,0662
13. Okna	S	5,80	15,00	1,00	0,87	1,07			0,00	0,0000
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,06	16	50	32,00	1,2992
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,91	16	25	64,00	3,7824
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	7,26	16	40	40,00	2,9040
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,37	16	40	40,00	0,1480
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,94	16	45	35,56	1,4011
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,81	16	65	24,62	0,9380
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,49	16	53	30,19	0,1479
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,46	16	25	64,00	1,5744
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,34	16	20	80,00	1,8720
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,17	16	40	40,00	2,0680
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	5,41	11	20	55,00	2,9755

Opotřebení: **34,7 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. 8) [K /m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. 10):	*	1,0320
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9469
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,7330
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8127
Polohový koeficient K_5 (příl. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. 41 - dle SKP):	*	2,1330
Základní cena upravená [K /m ³]	=	3 645,44
Plná cena: 3 890,60 m ³ * 3 645,44 K /m ³	=	14 182 948,86 K
Koeficient opotřebení: (1 - 34,7 % /100)	*	0,653

Nákladová cena stavby CS _N	=	9 261 465,61 K
Koeficient pp	*	0,865
Cena stavby CS	=	8 011 167,75 K
Jiná stavba Fryštát .p. 1950 - budova diskotéky na pozemku p. . 4101/7 - zjišť ná cena	=	8 011 167,75 K

8. Budova obchodu bez p/ e na pozemku p. . 4103/4

Objekt dle právního stavu budova obchodu na pozemku p. . 4103/4 byl dán do užívání v r. 2002 jako patrová stavba s pultový zastřešením, v zadní části díle s mírně sedlovou střechou. Dle vyznačené dispozice pozemí i patra měla být využívána podle povodního záměru pro dvojí charakter užívání. V pozemí byl vytvořen vnitřní prostor autosalonu s kancelářským prostorem pro prodej a malým skladem. Vstup byl orientován jak do autosalonu, pak také ze dvora přímo do příjímácké kanceláře. Zbylé prostory pozemí tvoří dílna a zázemí, povodně pro využití autoservisu nebo obdobných služeb (nyní prostory pro pronájem pneuservisu). Tato část dílen je převážně jednopodlažní, ve 2.NP přístupném jen ocel. schodištěm bez podstupnic je kancelář, soc. zařízení k dílnám a sklad k dílnám. Patro je také ve stědní a předsunuté části autosalonu, je přístupné z pozemí beton. schodištěm do chodby naproti skladu dílen. Vlevo z chodby je soc. zařízení patra- viz dále uvedeno. Podlahy dílen a zázemí jsou betonové, v patře soc. zařízení dílen opatřeno břízovými obkladačkami, umyvadlo, dále kancelář. Vstup do dílen v pozemí sekcemi vraty. Další administr. prostory patra jsou jen nad prostorem autosalonu s prodejnou a příj. kancelář. I když dle PD-přehledu 2. nadz.podlaží jsou tyto jednotlivé místnosti uvedeny jako kancelář, je zřejmé že celé podlaží bylo koncipováno stavební a vybavením pro účel poskytování erotických služeb. Stědem podlaží přístupném po výše uvedeném stěpném schodišti vede vpravo chodba se vstupy vlevo i vpravo do jednotlivých pokojů, celkem 6. Vlevo ke schodišti je jedna místnost uváděná jako kancelář. Každý pokoj je vybaven nadstandardně velkým zděným sprchovým koutem s barevně provedenými keramickými obklady a sprchovým zařízením. Podlahy pokojů jsou z textilií, dlažba koutů i prostoru před nimi keramická. Všem pokojům je k dispozici jen sociální zařízení, WC muži a WC ženy s předstíněným a umyvadlem, kde je podlaha z keramické dlažby a jsou provedeny keram. obklady stěn vlevo od vstupního schodiště. Budova k datu ocenění je převážně v pronájmu a to pro část dílen v pozemí, část jejich zázemí v patře (kanc. WC, sklad), dále pak kancelář ve stědní části pozemí pro finanční služby. Dílny jsou využity pro poskytování služeb pneuservisem, kancelář s předstíněným jinému podnikatelskému subjektu - viz ocenění výnosovou cenou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
přístavba dílen	příjem aut a dílny

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	36,15*11,0	=	397,65
dílny	6,50*13,80	=	89,70
2.NP	397,65-89,70	=	307,95

Zastav né plochy a výšky podlaží

Podlaží	P ístavby	Zastav ná plocha	Konstr. výška	Sou in
1.NP	P vodní ást	397,65 m ²	3,20 m	1 272,48
dílňy	p ístavba dílen	89,70 m ²	6,20 m	556,14
2.NP	P vodní ást	307,95 m ²	3,20 m	985,44
Sou et		795,30 m²		2 814,06

Pr m má výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 814,06 / 795,30	= 3,54 m
Pr m má zastav ná plocha všech podlaží:	PZP =	795,30 / 3	= 265,10 m ²

Obestav ný prostor

Výpo et jednotlivých vým r

Podlaží	Obestav ný prostor		
1.NP	(36,15*11,0)*(3,20)	=	1 272,48 m ³
dílňy	(6,50*13,80)*(6,20)	=	556,14 m ³
2.NP	(397,65-89,70)*(3,20)	=	985,44 m ³
zast ešení	89,70*0,5*0,5	=	22,43 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Podlaží	P ístavby	Typ	Obestav ný prostor
1.NP	P vodní ást	NP	1 272,48 m ³
dílňy	p ístavba dílen	NP	556,14 m ³
2.NP	P vodní ást	NP	985,44 m ³
zast ešení	p ístavba dílen	Z	22,43 m ³
Obestav ný prostor - celkem:			2 836,49 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy v . zemních prací	beton.	S	100
2. Svislé konstrukce	vyzdív.	S	100
3. Stropy	nespalné	S	75
3. Stropy	nespalné , v dílnách není	C	25
4. Krov, st echa	pultová, v ásti dílen mírn sedlová	S	100
5. Krytiny st ech	plechová	S	100
6. Klempí ské konstrukce	z pozink. plechu	S	100
7. Úprava vnit ních povrch	štuk. omítky	S	100
8. Úprava vn jších povrch	fas. omítka	S	100
9. Vnit ní obklady keramické	v ásti 2.NP etné obklady sprch. kout	N	100

10. Schody	v dílnách jen podstupnice, v salonu bet. s techt.	S	100
11. Dveře	plně a dýhované	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	výkladce, a plastová	S	100
14. Povrchy podlah	v dílnách beton, v soc. za . dlažby, v pokojích textilie	S	100
15. Vytápění	ÚT kotel ZP v budov disk.	S	100
16. Elektroinstalace	sv t. a motorová	S	100
17. Bleskosvod	inst.	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvody do dílen i adm. části	S	100
19. Vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné	S	100
20. Vnitřní plynovod	nejsou rozvody (jen do bud. disk.)	C	100
21. Ohřev teplé vody	zásobník z budovy disk. - rozvody	S	100
22. Vybavení kuchyní	schází	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC muži a ženy v 2.NP + WC mísa v 2.NP dílen, dále umyv.	S	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	sekční vrata dílen, zabezp. prvky, pož. hydrant	S	100
26. Instalace pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	75	1,00	6,07
3. Stropy	C	8,10	25	0,00	0,00
4. Krov, stěcha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny stěch	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrch	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrch	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,20	100	1,54	4,93
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00

21. Oh ev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnit ní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instala ní pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Sou et upravených objemových podíl					96,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9611

Výpo et opot ebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z p ílohy . 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na d lení konstrukce, PP = p epo ítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	ást [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. ásti	Opot. z celku
1. Základy v . zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,35	14	160	8,75	0,5556
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	15,92	14	100	14,00	2,2288
3. Stropy	S	8,10	75,00	1,00	6,07	6,32	14	99	14,14	0,8936
4. Krov, st echa	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,45	14	100	14,00	0,9030
5. Krytiny st ech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,02	14	60	23,33	0,7046
6. Klempí ské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,62	14	55	25,45	0,1578
7. Úprava vnit ních povrch	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,60	14	55	25,45	1,9342
8. Úprava vn jších povrch	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,43	14	45	31,11	1,0671
9. Vnit ní obklady keramické	N	3,20	100,00	1,54	4,93	5,13	14	40	35,00	1,7955
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,81	14	100	14,00	0,3934
11. Dve e	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,85	14	65	21,54	0,8293
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,04	14	60	23,33	1,4091
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,43	14	45	31,11	1,0671
15. Vytáp ní	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,99	14	30	46,67	2,3288
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,14	14	47	29,79	1,8291
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	14	40	35,00	0,1085
18. Vnit ní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,33	14	35	40,00	1,3320
19. Vnit ní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,23	14	70	20,00	0,6460
21. Oh ev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,08	14	40	35,00	0,7280
23. Vnit ní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,37	14	45	31,11	1,3595
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,58	14	30	46,67	2,1375
Opot ebení:									24,4 %	

Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 8) [K /m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle p íl. . 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9449
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8932
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpo tu):	*	0,9611
Polohový koeficient K ₅ (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient zm ny cen staveb K _i (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,1330
Základní cena upravená [K /m ³]	=	4 769,81

Plná cena:	$2\,836,49\text{ m}^3 * 4\,769,81\text{ K /m}^3$	=	13 529 518,37 K
Koeficient opot ebení: (1- 24,4 % /100)		*	0,756
Nákladová cena stavby CS_N		=	10 228 315,89 K
Koeficient pp		*	0,865
Cena stavby CS		=	8 847 493,24 K
Budova obchodu bez p/ e na pozemku p. . 4103/4 - zjišť ná cena		=	8 847 493,24 K

9. Zpevn ěné plochy živi ěné areálu budov diskotěky a obchodu

na pozemcích p. . 4101/9, p. . 4101/8 , p. . 4101/1 a p. . 4103/2

Zat ědí ní pro pot eby ocen ění

Venkovní úprava § 18:	8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC	211
Vým ěra:	2 038,00 m ²

Ocen ění

Základní cena (dle p ěl. . 17): [K /m ²]	=	400,-	
Polohový koeficient K ₅ (p ěl. . 20 - dle významu obce):	*	1,1000	
Koeficient zm ěny cen staveb K _i (p ěl. . 41 - dle SKP):	*	2,2420	
Základní cena upravená cena [K /m ²]	=	986,48	
Plná cena:	$2\,038,00\text{ m}^2 * 986,48\text{ K /m}^2$	=	2 010 446,24 K

Výpo ět opot ebení lineární metodou

Stá ěí (S): 14 rok
P edpokládaná další životnost (PDŽ): 36 rok
P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 rok
Opot ebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 14 / 50 = 28,0\%$
Koeficient opot ebení: (1- 28,0 % / 100)

Koeficient opot ebení: (1- 28,0 % / 100)	*	0,720
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 447 521,29 K
Koeficient pp	*	0,865
Cena stavby CS	=	1 252 105,92 K

Zpevn ěné plochy živi ěné areálu budov diskotěky a obchodu - zjišť ná cena = 1 252 105,92 K

10. Zpevn ěné plochy ze zámkové dlažby areálu diskotěky a obchodu

na pozemku p. . 4101/1, p. . 4103/5 a p. . 4101/9

Zat ědí ní pro pot eby ocen ění

Venkovní úprava § 18:	8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC	211
Vým ěra:	425,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle p íl. . 17):	[K /m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K ₅ (p íl. . 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (p íl. . 41 - dle SKP):		*	2,2420
Základní cena upravená cena [K /m ²]		=	1 270,09
Plná cena:	425,00 m ² * 1 270,09 K /m ²	=	539 788,25 K

Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 12 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 rok

Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 60 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebením: $(1 - 20,0 \% / 100)$

= 0,800

Nákladová cena stavby CS_N

= **431 830,60 K**

Koeficient pp

= 0,865

Cena stavby CS

= **373 533,47 K**

Zpevněné plochy ze zámkové dlažby areálu diskotéky a obchodu - zjištěná cena = **373 533,47 K**

11. Inženýrské sítě, úpravy k areálu diskotéky a obchodu

nápojení budov na p ípojky plynu, kanalizace, m a vody, další úpravy: oplocení, beton. obrubníky a drobná vedlejší doplňková stavba s ohrazením před budovou diskotéky, drobný plechový sklad před dílnami - procent. odhadem ceny souboru

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - potřeby

Počet: 1,00 soubor

Ocenění

Základní cena (dle p íl. . 17):	[K /soubor]	=	275 000,-
Základní cena upravená cena [K /soubor]		=	275 000,-
Plná cena:	1,00 soubor * 275 000,- K /soubor	=	275 000,- K

Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 14 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 rok

Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 60 = 23,3 \%$

Koeficient opotřebením: $(1 - 23,3 \% / 100)$

= 0,767

Nákladová cena stavby CS_N

= **210 925,- K**

Koeficient pp

= 0,865

Cena stavby CS

= **182 450,13 K**

Inž. sít , úpravy k areálu diskotéky a obchodu - zjištění cena = 182 450,13 K

12. Pozemky areálu erpací stanice

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,865$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,865 = 0,865$

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

Pohled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatížení	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	540,-	0,865		467,10
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez provedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	540,-	0,865	0,800	373,68

Typ	Název	Parcelní íslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4101/4	114,00	467,10	53 249,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4101/3	283,00	467,10	132 189,30

§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - ostatní komunikace	4101/10	840,00	373,68	313 891,20
Stavební pozemky - celkem			1 237,00		499 329,90

Pozemky areálu erpací stanice - zjištná cena = 499 329,90 K

13. Pozemky areálu budovy .p.1950 -diskotéky a budovy obchodu bez .p/ e

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,865$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,865 = 0,865$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatídění	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	540,-	0,865		467,10
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez provedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	540,-	0,865	0,800	373,68

Typ	Název	Parcelní íslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4101/7	637,00	467,10	297 542,70

§ 4 odst. 1	zastavná plocha a nádvorní	4103/4	488,00	467,10	227 944,80
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - ostatní komunikace	4103/5	327,00	373,68	122 193,36
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - ostatní komunikace	4103/6	5,00	373,68	1 868,40
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - ostatní komunikace	4101/1	952,00	373,68	355 743,36
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - jiná plocha	4103/2	1 720,00	373,68	642 729,60
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - ostatní komunikace	4101/8	95,00	373,68	35 499,60
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná plocha	4101/9	344,00	373,68	128 545,92
Stavební pozemky - celkem			4 568,00		1 812 067,74

**Pozemky areálu budovy .p.1950 -diskotéky a budovy obchodu bez
.p/ e - zjištěná cena = 1 812 067,74 K**

C. REKAPITULACE

1. Jiná stavba bez p/ e- budova ob anské vybavenosti " S" na pozemku p. . 4101/4	2 250 781,20 K
2. Zpevn ěné plochy živi ěné - vozovky S na p. .4101/10	751 706,70 K
3. Zpevn ěné plochy ze zámkové dlažby S	121 928,60 K
4. Jiná stavba bez p/ e - stavební ást uložišt nadzemních nádrží pro S na pozemku p. . 4101/3	242 100,50 K
5. Technologické za ízení S	411 510,- K
6. Inž. sít , další úpravy S	181 650,- K
7. Jiná stavba Fryštát .p. 1950 - budova diskotéky na pozemku p. . 4101/7	8 011 167,80 K
8. Budova obchodu bez p/ e na pozemku p. . 4103/4	8 847 493,20 K
9. Zpevn ěné plochy živi ěné areálu budov diskotéky a obchodu	1 252 105,90 K
10. Zpevn ěné plochy ze zámkové dlažby areálu diskotéky a obchodu	373 533,50 K
11. Inž. sít , úpravy k areálu diskotéky a obchodu	182 450,10 K
12. Pozemky areálu erpací stanice	499 329,90 K
13. Pozemky areálu budovy .p.1950 -diskotéky a budovy obchodu bez .p/ e	1 812 067,70 K

Výsledná cena - celkem:

24 937 825,10 K

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

24 937 830,- K

slovy: Dvacet ty imilion dev tsett icetsedmtisícsmsett icet K

II. Tržní ocen ění

Tržní hodnotou je myšlena cena, fin. ástka, kterou je možné získat prodejem p edm tných nemovitých v cí mezi dobrovoln ě a legáln ě jednajícímí stranami s vylou ěním p sobení mimo ádných vliv (nekalá sout ě). P edpokládá se, že nedojde v nejbližší dob ke zm ěnám v tržních podmínkách. Použitými metodami ocen ění mimo metody zjišt ění v ěné hodnoty je zejména metoda výnosová nebo nemovitě v cí, tj. jak areál erpací stanice, tak i areál budovy diskotéky s provozní budovou obchodu slouží k dosahování výnos ě a oba celky mají v zásad ě takovou cenu, jakou z nich lze vyt žit. Objednavatel ocen ění - insolven ění správce dokládá nájemní smlouvy uplatn ěné z nejbližšího minulého období doposud. P edm tem nájemních smluv je p evážná ást obchodní budovy, budova diskotéky je v sou asné dob bez využití. Proto je proveden výpo et simulovaného nájemného porovnáním za oba objekty a zjišt ěný p edpokládaný výnos pak lze kapitalizovat pro zjišt ění výnosové ceny této ásti areálu. Pokud se týká areálu S, tedy nemovitých v cí užívaných pro s v etn technologického za ízení S je postupováno cestou zjišt ění sou asné marže plynoucí z prodeje PHM, ur ění z toho plynoucího obvyklého pronájmu jako celku, nebo tržní cena se zde bude odvíjet p edevším od výnos ě, kterých lze z nemovitých v cí vyt žit.

P i ocen ění obou ástí areálu se postupuje podle doporu ěné metodiky a to kombinací nákladové a výnosové ceny, která je charakteristikou užitkovosti. S v domím, že výnosové ocen ění je pro podnikatelský objekt zásadní metodou, provádí se ur ění výnosové hodnoty pomocí kapitalizace

stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle výrazu: $VC = sv / mk$

kde VC..výnosová hodnota , sv... stabilizovaný výnos x 100 % , mk... úroková míra kapitalizace v %

Zavedené předpoklady: Vychází se ze skutečnosti (metodika) , že majitel nemovitosti v cíl pronajímá za určitě trvale od erpatelného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů vynaložených z titulu vlastnictví. Výnosová hodnota pak vyjaduje tzv. výnosovou rentu nemovitosti (staveb a technologie) v určitém pozemku . Volba úrokové míry kapitalizace vychází z možného zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. Dluhopisy R, hypoteční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitostí. Nájemné pro výpočet výnosu je základní, listé bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním. Pro zjištění od erpatelného výnosu je podstatnou otázkou stanovení obvyklého nájemného. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti nejsou tedy dosahované hospod. výsledky bývalého vlastníka, nýbrž objektivně dosažitelné nájemné za pronájem nemovitých v cíl (S v určitém technologie a součástí, budovy diskotéky a obchodu v . součástí) bez úhrad za plnění a služby jako např. teplo, stočné, vodné, el. energie, výkony spoj , příp. další služby sjednané individuálně . Náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu. V daném případě je nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající souasně nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti. V souasně době a pro konkrétní případ je uvažována míra kapitalizace ve výši 6 % u areálu S a 7 % u areálu diskotéky a budovy obchodu, tedy v určitém poměrně míry rizika.

A : Areál erpací stanice PHM

Ov ovací informace na trhu pronájmu erpacích stanic v regionu:

Při stanovení výše nájemného bylo vycházeno z dostupných informací o výši pronájmu alespoň přibližně srovnatelných erpacích stanic v regionu z asové ady zjištěné v minulosti to do doby r. 2000. Z databáze znalce a pro zkoumání byly použity z minulosti následující údaje:

Název provozovny	Místo	kapacita nádrží:	roční nájemné
as.údobí pronájmu			
erpací stanice	Brušperk	3 x 20 tis l	600 tis K
erpací stanice	Dobrá	3 x 20 tis l	800 tis K
erpací stanice	Ostrava Rudná	2 x 50 tis l	1 400 tis K
erpací stanice	Kozlovice	3 x 20 tis l	1 050 tis K
erpací stanice	Ostrava Rudná	2 x 50 tis l	1 150 tis K

Znalec provedl analýzu na trhu nákupu PHM v době 11/2016, která dokládá souasnou marži na trhu za 1 l PHM, kde NC = nákupní cena

Nafta: NC 22,10 až 22,28 K /l x 1,21 = 26,74 až 26,96 K , při emži prodej s DPH u vybraných S inil: S ONO Mošnov 26,90 K /l l

S Shell N.Ji ín 29,50 "

S AB Oil Kunín 27,99 "

tak např. zisk tank. ONO inil: 26,90 / 1,21 = 22,23 - 22,10 = 0,13 K /l l PHM
při započtení provizí karet CCS 3 % je S ve ztrátě

Natural: NC 23,15 až 23,40/ l l x 1,21 = 28,01 až 28,31 K , při emži prodej s DPH

inil: S ONO Mošnov 28,50 K /l l

S Shell N.Ji ín 29,90 "

S AB Oil Kunín 29,49 "

marže z prodeje natural: 28,50/1,21= 23,55-23,15 = 0,40 K /l l

29,90/1,21= 24,71-23,15 = 1,26 "

$$29,49/1,21 = 24,37 - 23,15 = 1,22 \quad ''$$

Průměrná dosahovaná marže u pohonných hmot činila ve sledovaném období výše uvedených S až 2,50 Kč za 1 l PHM. Vzestup ziskovosti S však v této době doznal stropu a od té doby z důvodu nárůstu počtu servisních stanic a větší konkurence na trhu výnosy z prodeje PHM klesaly a v současné době se pohybují rovněž jen 1,-Kč / 1 l PH. Současné nájemné je ovlivněno vybavením servisních stanic s dalším vybavením k výkonu doprovodných služeb pro motoristy ve výměně jako například další příslušenství a zařízení (doplňkové služby pro motoristy ve výměně) ale i poskytování prodeje různých doplňků a vybavy pro vozidla, poskytování občerstvení a prodej dalšího jiného zboží. Zásada opatrnosti a objektivní informace na současném trhu vedou ke zjištění, že průměrné nájemné od doby poklesu v poslední době nedoznalo žádného nárůstu – ověřeno konzultací na trhu u S v regionu. Současná výměna PHM v průměrné servisní stanici v Karviné je odhadována na 40 tisíc litrů PHM měsíčně, tedy měsíční výnos z marže činí cca: 40 tisíc l PHM x 1,-Kč = 40 tisíc Kč. Včetně výnosu z doplňkových služeb motoristické výměny a prodeje zboží v prodejní hrubý zisk nepřesahuje částku 45 tisíc Kč. Odhadované měsíční nájemné by se odvíjelo v rozmezí od 70 do 75 % z hrubého zisku (objektivní informace na trhu) tj. od 31,5 tisíc Kč do 34 tisíc Kč, pak ročně od 378 tisíc Kč až 405 tisíc Kč ročně. Při tržním ocenění nemovitých věcí je nutné akceptovat zásadu opatrnosti, proto ocenění je založeno na sazbě dosaženého nájemného v dolní hranici zjištěného rozpětí, což odpovídá sazbám pronájmu z doby devadesátých let a také vyšší případném pronájmu v současné době minimální marže na trhu s PHM vlivem konkurence.

Výpočet ročního příjmu zjištěného porovnatelným výnosem pronájmu S na trhu k datu ocenění:

Hrubé výnosy z pronájmu porovnáním a objektivním trhu: 378 tis Kč

Roční výdaje (náklady)

vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání S zahrnující:

- daň z nemovitosti (ze zast. pozemku)
- pojistné budovy, součástí a technologie (základní pojistné porovnáním)
- rovnoměrné odpisy na stádačnou funkci na obnovovací investice
- běžná údržba a opravy

celkem porovnáním u srovnatelných S v regionu: 55 % výnos

roční výdaje: 378 tis Kč x 0,55 208 tis Kč

čisté výnosy: 378 - 208 = 170 tis Kč

Výnosová hodnota nemovitosti:

tj. obslužné budovy S na pozemku p. 4101/4, jiné stavby na pozemku p. 4101/3 včetně technologie, včetně dalších součástí, příslušenství a pozemků CS dosažitelná kapitalizováním tohoto odpratebného ročního výnosu činí při úrokové míře kapitalizace 6 %

Výnosová hodnota = 170 tis Kč * 100% / 6 % = 2 830 tis Kč

Při stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- informace o vyšší obvyklého nájemného z obdobných obdobných provozoven

lokality a regionu v minulosti a ověřením současných situací na trhu (vlastní databáze a průzkum trhu)

- při stanovení výše nájemného bylo vycházeno z předpokladu, že oceňovanou nemovitost je možné komerčně pronajmout a to zejména s ohledem na její výhodnou polohu, investovanou technologii a dopravní frekvenci v lokalitě
- při stanovení výše nájemného bylo vycházeno z ekonomické situace sm. regionu a z podnikatelského sektoru, ze kterého by se v případě vyššího, rekrutovali případní nájemci
- při stanovení výše nájemného byl brán v úvahu standard a kapacita vybavení stanice, která je s ohledem na charakter provozovny, možno hodnotit jako standardní
- výše nákladů byla znalcem převzata z údajů obdobných S v regionu v průměrně vyšší náklad
- jelikož se jedná o pronájem nemovitých věcí doložených na trhu porovnáním, není uvažováno s případným výpadkem nájemného

Výpočet v ceně ceny S:

Uplatněny jsou nákladové ceny v . opotřebení - CSN (viz objekty, technol. a úpravy pol. 1 - 6)

1 : Obslužná budova S	2 602 060,-K
2: Zpevněné plochy-vozovky	869 030,-K
3: Zpevněné plochy - zámk. dlažba	140 960,-K
4 : Uložiště nádrží S	279 890,-K
5: Technologie S	411 510,-K
6: Inž. sítě, úpravy	<u>210 000,-K</u>
celkem:	4 520 450,-K

Pozemky p. .4101/3, p. . 4101/4 a p. . 4101/10: 499 330,-K
Úhrnem: **5 019 780,-K**

Určení hodnoty nemovitosti (erp. stanice s technologií) metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí (S) srovnatelných svým charakterem, velikostí, kapacitou a lokalitou. Nutným předpokladem je, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí uskutečněný prodej v době ne delší než 1 až dva roky, nebo by ztratily svoji vypovídací schopnost. Ověřením na trhu nebyly v uplynulých letech v karvinském regionu, kde se nachází oceňovaná erpací stanice, zobchodovány žádné srovnatelné erpací stanice.

V současných dobách jsou známy nabídkové ceny erpacích stanic v severomoravském regionu, které se pohybují v koef. prodejnosti z v ceně ceny okolo 70 %, nebyly však doposud poptávkou akceptovány. Nabídkové ceny tak jsou uvažovány jako výchozí a hodnoceny jako ceny obecně akceptovatelné až pro delší časový případný výběr kupujících. Proto určení tržní ceny nemovitosti metodou kombinovanou (v ceně a výnosová cena) má svou opodstatněnost, nebo je kladen důraz na cenu výnosovou, tj. nemovitost má zejména takovou cenu, kolik z ní lze vyžít, tedy pro promptnější odprodej na trhu.

Analýza komerčních charakteristik:

Z pohledu kvality a standartu vybavení erpací stanice lze konstatovat, že oce ované nemovitosti S v Karviné v sou asné dob nedosahují standartu. Technologie úložišť je již zastaralá. Kapacita nadzemních nádrží se jeví pro budoucí období ne pln dosta ující. Situování stanice je sice u frekventované komunikace Bohumínská, ale vlastní S je od ní vzdálená. I tak lze konstatovat, že poloha S má na její obvyklou cenu pozitivní vliv. Z hlediska konkurence obdobných nemovitostí- erp.stanic, ur ených k podnikání je však obdobných za ízení v lokalit dostatek a rozhodujícím initelem prosperity daných za ízení je v tší i menší schopnost podnikatelských subjekt na nich provád jících innost.

Údaje o vlivech na obvyklou cenu:

V cná b emena, krom vodovodní p ípojky, se k oce ovanému majetku nevážou. V blízkosti objektu se nenacházejí žádné nemovitosti, které by negativn ovliv ovaly životní prost edí nebo n jak jinak i cenu obvyklou. P edm tná erpací stanice nemá omezené vlastnosti užívání, jedná se tedy o stavbu, která nezat žuje negativn okolní lokalitu.

Obecná cena

Obecná tržní cena s nejvyšší vypovídací schopností s uplatn ním metody Naegeliho, zaru ující p ípadnou realizaci p evodu nemovitosti bez asové tísn , tedy pro b žný výb r p ípadných kupujících v míst a ase. Naegeliho metoda spo ívá ve výpo tu ceny s d razem na cenu výnosovou (váha: 5) oproti cen v cné-reproduk ní v etn opot ebení (váha: 1). Obecné ceny erpacích stanic v úrovni nabídky na trhu v sou asné dob v regionu se pohybují v úrovni do 70 % z cen v cných, což je reálná obchodovatelnost dosažitelná na trhu p i aktuální poptávce. Dle pr zkumu trhu jsou v této relaci nabízeny n které S v regionu (S Kunín, Bludovice, Frýdek-Místek) ale ke zobchodování nabídky nedochází. Proto p i zásad opatrnosti je tržní cena CS ur ena s d razem na cenu výnosovou, nebo nemovité v cí mají p edevším takovou cenu, kolik z nich lze vyt žit.

Reálná obecná cena S Karviná ve vztahu = $1 \times \text{cena v cná} + 5 \times \text{cena výnos.} / 6$

t.j. $1 \times 5\,020 \text{ tis K} + 5 \times 2\,830 \text{ tis K} / 6 =$

3 195 tis K

prodejnost: $3\,195 \text{ tis K} / 5020 \text{ tis K} = 63,6 \%$ z ceny v cné a tržní ceny pozemek

Vyhodnocení obvyklé ceny areálu erpací stanice PHM :

Obvyklá cena **erpací stanice PHM** v rozsahu ásti nemovitých v cí areálu „A” zapsaných na LV . 3346, tj. **budov jiných staveb** bez p/ e na pozemcích p. .4101/3, 4101/4 v etn sou ástí, p íslušenství, technologie S, zastav ných pozemk p. .4101/3, p. .4101/4 a pozemku p. .4101/10 ost. plocha- ost. komunikace pro k.ú. Karviná m sto k datu ocen ní **3 195 tis K**

slovy: t imilionyjenostodevadesátp t tisíc korun

B : Areál budovy diskotéky .p. 1950 a budovy obchodu na p. .4103/4

V rámci tohoto ocenění je tedy nejprve zjištěna **v cená hodnota nemovitého majetku** tj. komplexu budov p. 1950 - budovy diskotéky, budovy obchodu bez p/ e na pozemku p. 4103/4, v etn sou částí, příslušenství a pozemek ve funkčním celku (tržní cena pozemku) p. 4101/1, p. 4101/7, 4101/8, 4101/9, 4103/2, 4103/4, 4103/5 a 4103/6 tedy mimo pozemek příslušených k areálu S (p. 4101/3, 4101/4 a p. 4101/10), tj. části nemovitých věcí zapsaných na LV 3346 pro k.ú. Karviná msto

Ke zjištění v cené hodnoty byl tedy znalcem zvolen postup, který je považován za primární tj. zjištění reprodukčních nákladů na pořízení staveb dle **základních cen z platné oceňovací vyhlášky k datu ocenění**. Tyto ceny odpovídají jednotkovým cenám v dolní hranici rozpětí dle sazeb ÚRS. Výmery (ZP, PP, OP apod.) byly stanoveny na základě dokumentace a ověření skutečného stavu (měření klíčových parametrů) při místním šetření. Znalec na místě ověřil kvantitativní a kvalitativní údaje o stavbách a jejich součástech. Dále je vycházeno z údajů o technickém provedení a stáří budov podaných Magistrátem města Karviná - stavebním úřadem - viz podklady k posudku.

Tržní cena pozemků byla stanovena na základě porovnání s přihlédnutím k místnímu trhu k datu ocenění (rozběr trhu)

Výnosová hodnota je součet diskontovaných (odúročných) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při primárním pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

Na základě istého výnosu z nájmu můžeme určit výnosovou hodnotu předmětu ocenění na základě výpočtu pro „v nou rentu“:

$$PV = \frac{v}{i}$$

kde :

- PV - výnosová hodnota
- v - istý výnos z nemovitosti
- i - úroková míra setinná (setina úrokové míry v procentech)

Nákladové položky:

- daň z nemovitostí i z pozemků, pojištění staveb, roční odpisy, kdy příslušné částky se ukládají koncem roku a poítá se s úrokem a s úroky z úroků (slož. úrokování)
platí pro vyšší nutné roční úložky

vztah: $X = C \times i / (q - 1)$, kde značí

C = reprod. hodnota staveb snížena o opotřebení (C)

i = úroková míra setinná (%)

q = úročitel (q = 1 + i)

n = doba dalšího trvání stavby (rok) do zchátrání nebo gen. opravy (poítáme-li cenu ke dni odhadu, pak dobu dalšího trvání

T, nejvýše však 45 let. V daném případě TT = 80, takže n = 30 let

- náklady na běžnou údržbu, kdy je nutné uvažovat min. nejnižší sazbu 1 % z reprod. ceny nemovitostí, náklady na pojištění budov, náklady na odpisy nemovitostí

Odhad tržní hodnoty p edm tných nemovitých v cí:

Pro ur ení tržní obchodovatelné ceny neexistuje exaktní p edpis, k dispozici jsou však znalecké standarty. K ocen ní se uvažuje ov ený stav obou budov a jejich p íslušenství za použití oce ovacího p edpisu dle provád cího p edpisu. Uplat uje se tedy metoda zjišt ní v cné ceny, kdy perspektivní kupující neplatí za aktiva více než iní náklad na jejich uhrazení (reprod. cena snížená o opot ebení) – v daném p ípad je uplatn asová nákladová cena. Tato nákladová cena vyjad uje v cnou cenu nemovitostí tj. reproduk ní cenu sníženou o opot ebení ke dni ocen ní.

Obvyklou cenou se pro ú ely zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku rozumí cena, která by byla dosažena p í prodejích stejného, p . obdobného majetku v obvyklé obchodním styku v tuzemsku ke dni ocen ní. P ítom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv p í dodržení zásady, že vše se odvíjí od trhu.

Uplatn ý zp sob ocen ní:

1. Podle oce ovacího p edpisu (zák. .151/1997 Sb.) s p ísl. provád cí vyhláškou pro zjišt ní nákladové ceny k datu ocen ní (pomocný výpo et a odsouhlašení ÚRS)
2. Ocen ní výnosovou hodnotou, nebo v tržních ekonomikách má nemovitost jen takovou hodnotu, kolik z ní lze vyt žit. (výnosová cena nemovitosti)
3. Ocen ní porovnávacím zp sobem – podle známých realizovaných prodej í obdobných nemovitostí v míst a ase a zjišt ní tržní hodnoty.

Vypovídací schopnost bude tedy mít krom ocen ní nákladovou a výnosovou hodnotou zejména ocen ní porovnávacím zp sobem, nebo v rámci regionu byly realizovány v minulosti p evody obdobných nemovitých v cí a existují ve ejné nabídkové ceny a informace na trhu. Tyto údaje nejsou staršího data, jsou aktuální a k datu ocen ní mají dostate nou vypovídací schopnost. V Sm regionu jsou v sou asné dob na trhu obdobn velikostn st ední obchodní budovy, kdy vyšší prodejnost je výsledována u administrativních a provozních budov služeb a nižší prodejnost u objekt restaurací, diskoték a.p. U obou druh budov je však tržní cena vzhledem k velkému p etlaku sou asné nabídky hluboko pod cenou administrativní. Nap . v okr. Nový Ji ín došlo ze tí budov s provozováním diskoték k uzav ení dvou budov a v provozování pokrač uje jen jedna budova v centru m sta. Prodejnost restaurací, hotel , diskoték se tak odvíjí v prodejnosti okolo 40% z v cných hodnot, prodejnost dispozi n zastaralých obchodních budov pak v prodejnosti od 45 do 55% z jejich cen v cných s tržní cenou pozemk .

Na trhu jsou v této relaci v sou asné dob nabízeny k odprodeji G- Market Bílovec, hotel Rustis v N.Ji ín , administrativn -provozní objekty areálu ŠZP v Šenov , administr. budova s kancelá emí a bytovou ástí v Ostrav - P ívoze. Administrativn -provozní budovy v Bernarticích n.O., výrobní a provozn -administr. budovy v Kop ivnici , Bohumín . Sou asnou prodejnost navíc zpomaluje zm na platby dan z p evodu nemovitých v cí, kdy od listopadu 2016 platí tuto da nikoliv prodejci, ale nabyvatelé. Aspekty mající vliv na prodejnost mohou být i v p ípad hodnocených areál „A” a „B” v Karviné obdobn (obdobná kupní síla v míst , vývoj podnikání, rozvoj zam stanosti v míst ap) jako u porovnávaných na trhu nabízených nemovitých v cech. Dosažení vyšší tržní relace, než-li je úrove v cné ceny obdobných nemovitostí se o ekávat nejen v sou asné dob , ale ani v bezprost edn budoucím ase nedá. Na sou asném trhu je tak z ejmé, že aktuální poptávka po nemovitých v cech se sice pr b žn

navyšuje, ale to platí pro jiné nemovité komodity jimiž jsou např. bytové domy, byty, skladové haly a p., kterých je již v regionu nedostatek, nikoliv však typy budov restaurací, diskotékových produkcí, nebo p edimenzovaných obchodních budov, jak se jeví p edm tn hodnocené objekty. Záv rem lze usoudit, že tržní ceny obdobného majetku v sou asné dob nedosahují úrovn ceny s koef. prodejnosti ur eným cenovým p edpisem, nýbrž mnohdy dosahují jen úrovn výnosové ceny, nebo u obtížn prodejních nemovitých celk platí dvojnásob zásada, že mají p edevším takovou cenu, kolik z nich lze vyt žit. V cná cena v tší i menší nemá pak na tržní cenu podstatný vliv.

Analýza komer ních charakteristik a tržního segmentu:

Z pohledu kvality a standartu stavebních konstrukcí a vybavení lze konstatovat, že oce ovaná nemovitost budova .p. 1950 v sou asné dob dosahuje sice dosahuje obvyklých standard - viz hodnocení nákladové ceny, ale využitelné jsou prakticky jen prostory dílen pro pneuservis a kancelá ve st ední ásti p ízemí. Další prostory jsou neú elné dispozice, soc. za ízení zamýšleného autosalonu jsou jen v pat e, pro p ípadné administrativní využití pokoj v pat e není vzhledem k vybavení p edpoklad. Rovn ž o plochu autosalonu bez pat í něho zázemí nebude v tší zájem o pronájem. O tom sv d í i dosavadní akceptovaná smlouvy o pronájmu budovy, kde jsou uzav eny jen výše uvedené smluvní vztahy. Pokud se týká budovy diskotéky, zde obdobn jako u provozoven restaurací není zájem o provozování restaura ních a zábavních služeb, o emž sv d í ada uzav ených podnikatelských objekt v regionu i ve m st Karviná a to vlivem jejich zna nému po tu v míst . Výhodou p edm tné lokality v Karviné je sice pom rn p íznivá poloha obou budov s velmi dobrými parkovacími možnostmi na p ílehlých plochách, ale to je jen jeden z mnoha aspekt , který ovliv uje prodejnost kladn . Záporné aspekty na prodejnost jsou v sou asné dob p edevším vysoká pracnost p í dosahování výnos z restaur. služeb, nedostatek kvalifik. sil nutných k chodu služeb, sou asné zavedení EET a nízká výnosovost z innosti, která mnohdy nezabepe í ani prostou reprodukci. majetku. S p íhlédnutím k vysoké konkurenci na trhu t chto služeb je tedy eivdentní, že sou asnému insolven nímu správci se nepoda ilo doposud najít zájemce o provozování t chto budov (krom pneuservisu, jeho zázemí a kancelá e)

1: Rekapitulace v cné (nákladové) ceny v . opot ebení (CSN)

V cná cena:	7	Budova .p. 1950	9 261 470,-K
	8	Budova obchodu	10 228 320,-K
	9	Zpevn.plochy živi né	1 447 520,-K
10		Zpevn. plochy zámk.	431 830,-K
	11	Inž. sít a další úpravy	210 930,-K
	12	Pozemky areálu „B”)	<u>1 812 070,-K</u>
celkem:			23 392 140,-K

2. Výpo et výnosové ceny areálu „B”

P edm tem posudku je zjišt ní výnosové ceny nemovitých v cí a nikoliv podniku. P edm tné nemovité v ci jsou v sou asné dob v pronájmu jen p evážn za budovu obchodu, budova diskotéky je uzav ena. Je tak z ejmé, že potencionální zájemci o pronájem t chto prostor jsou tvo ení jen z omezené poptávky po využití budov za ú elem tvorby výnos . Zejména budova diskotéky v rozsahu, v jakém je postavena hledá t žko sou asné využití.

Sou asn doložené nájemní smlouvy mezi pronajímatelem ins. správcem a nájemci:

Nájemce: Pavlína Ov a íková, i o 73262862 - pro ú el poskytování úv r
pronajato: v budov obchodu od 1.4.2016 v l. NP 20 m² plochy kancelá v . p ísl. 20 m²
výše pronájmu: 2 300,-K v . DPH / m síc

Nájemce: Petr K ížánek, i o 03325190 - pro ú el provozu pneuservisu
pronajato: v budov obchodu od 1.4.2016 v l. a 2. NP: 295,41 m² plochy
výše pronájmu: 25 000,-K v . DPH / m síc

Budova obchodu dle doložené dispozice vykazuje následující plochy jednotlivých prostor
v p ízemí: autosalon: 138,5 m² vstup 13,57 m²
prodej 8,37 m² dílna 153,12 m²
p íj. kanc. 16,19 m² sklady 12,09 m² + 5,09 m² t.j. celkem: 346,93 m²
v pat e: pokoje, kancelá a chodba: 9,80+9,80+22,57+22,57+16,53+16,53+17,77+24,65 m²
patro dílen (soc. za ízení+kanc. a sklad):
18,0 m² + 33,0 m² , t.j. celkem 169,65 m²
plochy vhodné k pronájmu celkem : 346,93+169,65 = 516,58 m²

Budova diskotéky: je vycházeno ze zast. plochy p ízemí v etn p ístavby: 637 m²
+ samostatné patro p ístavby :113 m² , t.j. 750 m² zast. plochy, z toho plocha
podlahová k pronájmu mimo (kotelna s techn. záz.) propo tem: 750x 0,7 = 525 m²
Max. dosažitelné nájemné ín u budovy obchodu 2400,-K /m² plochy, u budovy
diskotéky max. 1400,-K /m² plochy, t.j. propo et:
ro ní nájemné za budovu obchodu: 347 m² x 2400,-K = 832 800,- K
ro ní nájemné za budovu diskotéky: 517 m² x 1400,-K = 723 800,-K
ro ní nájem celkem 1 556 600,-K

Vyhodnocení reálné možností pronájmu: V sou asné dob jsou nevyužity prostory zamýšleného autosalonu v budov obchodu, dále pokoje v pat e. Zcela nevyužita je budova diskotéky. Vzhledem k celkové situaci na trhu p edm tného segmentu budov není p edpoklad kompletního pronájmu všech ploch obou budov, je provedena objektivizace p edpokládaného výpadku nájemného a optimalizace možného dosažení max. pronájmu z obou budov odpo tem ástky 410 tis K (pr zkumem trhu ve výši 26 - 27 % z maxim.využití)

Potencionáln a reáln dosažitelná výše pronájmu za ob budovy ín:
1 556 600,- - 410 000,- K = 1 146 600,-K

V daném p ípad bude **zdrojem výnosu** pronájem v horní hranici obvyklého nájemného v míst a ase

P í zavedených p edpokladech a p í úvaze konstantního zisku po neomezenou dobu, bez prodeje na konci s p íslušným vztahem : HK = ístý výnos za rok/ úroková míra

tj. Z/i , kde značí: HK = výnosová hodnota
 Z = zisk z nájmu za rok
 i = úroková míra setinná (míra kapitalizace) $i = u/100$
 u = úroková míra (míra kapitalizace) v procentech

P EDPOKLÁDANÉ NÁKLADY NUTNÉ K DOSAŽENÍ VÝNOS

Proti očekávanému příjmu z nájmného vystupují nutné náklady:

Pojištění částka ročního pojistného stanovena porovnáním podle velikosti obou budov u pojišťovny Kooperativa činí 40 000,- Kč

Daň z nemovitostí - částka daně z nemovitosti stanovena na základě zastavěné plochy nemovitostí a pozemků ve funkčním celku propojených jednotkové ceny. Daň za celý komplex činí propojených dle výměry pozemků celkem: $4568 \text{ m}^2 \times 10,-\text{K} = 45\,680,-\text{K}$

Roční odpisy-amortizace (kapitalizované odpisy) Při aplikaci výnosového ocenění jsou uplatňovány odpisy (amortizace), jejichž výše je zpravidla odlišná od účetních a daňových odpisů. Účetní odpisy vycházejí z historických pořizovacích cen, které mohou být zcela odlišné od současných cen pořizování takového majetku. Účetní postupy umožní, aby do jejich výše mohly být promítnuty mimořádné odpisy (oprávky) v rámci požadavku na věrné zobrazení majetku, avšak nikoliv způsobem, jenž by umožnil zvýšit hodnotu majetku. Na druhé straně daňové odpisy vyjadřují rozsah postupného promítnutí do daňových uznatelných nákladů, jednorázových nákladů na pořizování tak, jak se majetek postupně opotřebovává. Tyto daňové odpisy stanovené zákonem se mohou výrazně lišit od skutečného opotřebení a míry ekonomické upotřebitelnosti majetku. Pro reálné ocenění vyžaduje výnosový model stanovení odpisu na úrovni, která umožní vlastníkovému ocenění majetku za dobu danou technickou a ekonomickou životností nastádat zdroje v rozsahu, jež mu dovolí uskutečnit jeho nové pořizování při současných cenách. Při výpočtu této odhadované částky se bere do úvahy složené úročení. Výpočet ročních odpisů je proveden s pomocí vzorce pro složené úročení - s datatele, kdy příslušné částky se ukládají koncem roku. Pro výpočet výše objemu ročního odpisu, tj. pravidelně ukládané částky X platí vztah: kde značí

X ... částku, kterou je nutno každoročně uložit při složeném úročení s úrokovou mírou i , aby po dožití stavby byla k dispozici částka na její znovupořizování,

C ... časovou cenu stavby v daném případě znalci zvolili věcnou hodnotu stavby,

i ... úrokovou míru setinnou (setina úrokové míry v procentech). Zvolena hodnota 0,042. Tato hodnota byla zvolena vzhledem k tomu, že vlastník budovy - stádatel má zájem investovat nejenom do vkladů u bank, ale například i do státních dluhopisů a jiných forem kolektivního investování, při němž výnosy z těchto investic bude moci dále reinvestovat, a dosáhnout tak vyššího výnosu.

q ... úro itele ($q = 1 + i$)

n ... dobu dalšího trvání stavby (rok) do zchátrání nebo generální opravy, nejvýše 30 rok . Znalcem byla použita maximální hodnota.

Propo et kapitálových odpis je proveden z v cné hodnoty oce ovaných nemovitostí (bez hodnoty pozemk). Zaokrouhlená hodnota propo tem iní 480 000,-K

Opravy a údržba-ro ní náklady na b žnou údržbu

Vzhledem k dobrému stavu nemovitosti není ur ena sazba nad b žný limit, uplat uje se p epo et ve výši 0,5 % z asové ceny.

Rekapitulace náklad dle kapitoly

Da z nem. (K)	Pojišt ní (K)	Odpisy (K)	Údržba (K)	Náklady celk. (K)	Dosažené nájemné (K)
45 680	40 000	480 000	80 000	645 680	1 147 tis K

POUŽITÁ MÍRA KAPITALIZACE Diskontováním ístého výnosu z nájmu zvolenou úrokovou mírou bude zjišt na tržní hodnota majetku s uplatn ním vzorce pro v nou rentu. Investuje-li pronajímatel své finan ní prost edky do podnikání, nutn o ekává od investice do obdobné nemovitosti vyšší výnos než-li nap . p i úložce v bance, a to s ohledem na vyšší míru rizika. Úroková míra stanovena takto:

Výnos do doby splatnosti 10-letých státních dluhopis k datu ocen ní 2,6 % p írážka za obchodní riziko 1,4% p írážka za finan ní riziko 1,0% p írážka za provozní riziko 2, % nalec tak považuje za p im enou výnosnost vloženého kapitálu v provozní innosti: **7 % VÝPO ET VÝNOSOVÉ HODNOTY** Na základ výše provedených výpo t objemu o ekávaných výnos z nájmu a náklad na jeho dosažení je možné stanovit o ekávaný ístý výnos z nájmu, tj. nájem snížený o náklady: $V = 1147 \text{ tis K} - 646 \text{ tis K} = 501 \text{ tis K}$

Po dosažení ístého nájmu do vzorce . 1 iní výnosová hodnota nemovitých v cí: $H_v = 501 \text{ tis K} / 0,07 = 7 157 143,-K$

Výnosová hodnota nemovitosti p i pronájmu nemovitostí, zjišt ná na základ výnosu z pronájmu p i aplikaci modelu v né renty iní (zaokrouhleno) :

7 157 tis K

Je z ejmé, že výnosová cena v í v cné cen nemovitého majetku je velmi nízká

Průměrná cena nemovitosti – Naegeliho metoda váženého průměru

Průměrná cena nemovitosti určována ve výše uvedených ekonomikách vyjadřuje tržní ceny nemovitostí především výrobního charakteru s odvoláním na konstatování, že nemovitost v tržním prostředí má jen takovou cenu, kolik z ní lze vyžít.

V případech, kdy je docilována nízká relace výnosové ceny oproti ceně včcné je zvolen vztah váhy ceny výnosové a váhy ceny včcné v důrazu na cenu výnosovou :

výnosová hodnota váha = 5
včcná cena váha = 1

Obecná cena nemovitosti je pak: $5 \times \text{cena výnosová} + 1 \times \text{cena včcná} / 6 =$ tržní cena, v daném případě i v krátkodobém výběru kupujících.

modifikace střední hodnoty na použití váženého průměru :

Rozdíl mezi výnosovou a včcnou hodnotou	váha hodnoty	součet vah
Předpoklad: včcná hodnota výnosová	včcné výnosové	
0 až 10 %	1 1	2
10 až 20 %	1 2	3
20 až 30 %	1 3	4
30 až 40 %	1 4	5
40 a více %	1 5	6

Průměrná cena nemovitosti činí:

$$1 \times 23\,392 \text{ tis K} + 5 \times 7\,157 \text{ tis K} / 6 = 9\,863 \text{ tis K}$$

Prodejnost průměrné ceny z ceny včcné činí:

$$9\,863 \text{ tis K} / 23\,392 \text{ tis K} = 42 \%$$

Uvedená průměrná cena je považována dle souasně nízké poptávky jako cena obecná, dosažitelná na trhu při běžném až promptnějším výběru kupujících

Určení hodnoty nemovitostí metodou porovnávací

V principu se tedy jedná o vyhodnocení cen porovnáním z uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou k r. 2016. S ohledem na trh s nemovitostmi, který v místě vykazuje permanentní mírný nárůst poptávky obdobných typů nemovitostí, je plně využito metodiky průměru včcné a výnosové ceny, kde výsledkem je zjištění skutečné relace poptávky na trhu ve výši min. 43 % z ceny včcné. Jelikož však obecná cena porovnatelných obtížně prodejných nemovitých v cí na trhu v procentuálním vyjádření se pohybuje v prodejnosti od 43 do 54 % z ceny včcné a tržní ceny pozemků, je do závěrečného vyhodnocení ceny - tržního ocenění promítnuta tato trhem ověšená prodejnost na porovnatelném trhu, tedy min. ve **výši 43 %**.

Nejvyšší vypovídací schopnost určení obvyklé ceny v místě aase pak má kromě ceny dle metody Naegeliho, metoda porovnání. Proto znalec využil znalost o místním trhu a po konzultaci s r.k. Toms a při zásadě opatrnosti a pro promptnější odprodej zvolil porovnávací prodejnost na porovnatelném trhu v

dolní hranici tržní prodejnosti ve výši **43 %** z ceny v cené a tržní ceny pozemk

Poznámka: Na trhu s obdobnými nemovit. v cmi obtížn prodejnými je tak zvolena prodejnost reáln dosažitelná propo tem z ceny reproduk ní snížené o opot ebení (CSN) a ceny pozemk .

Obecná cena tak iní: 23 392 tis K x 0,43 = 10 058 560,-K

Rekapitulace zjišt ných cen areálu budovy diskotéky a obchodu v etn sou ástí a pozemk ve funk ním celku:

**Cena v cná (t.j. reproduk ní cena snížená o opot ebení)
v etn tržní ceny pozemk :** 23 392 tis K

Cena výnosová: 7 157 tis K

Cena pr m rná dle Naegeliho metody: 9 863 tis K

Cena metodou porovnání: (tržní, obvyklá cena na trhu) 10 059 tis K

Vyhodnocení obvyklé ceny areálu budovy diskotéky .p. 1950 a budovy obchodu na p. .4103/4 v etn sou ástí, p íslušenství a pozemk ve funk ním celku

Obvyklá cena **budovy diskotéky .p. 1950 na pozemku p. . 4101/7 a budovy obchodu bez p/** na pozemku p. . 4103/4, tj. nemovitých v cí v rozsahu ásti nemovitých v cí **areálu „B”** zapsaných na LV . 3346, tj. výše uvedených budov v etn sou ástí, p íslušenství, úprav a pozemk ve funk ním celku (mimo pozemky areálu „A” p. . 4101/3, p. . 4101/4 a p. . 4101/10) p. . 4101/1, p. . 4101/7, p. . 4103/4, p. . 4103/5, p. .4101/9, p. . 4103/2, p. . 4103/6 a p. . 4101/8 pro k.ú. Karviná m sto k datu ocen ní **10 059 tis K**

slovy: desetmilión padesátdev t tisíc korun

Z Á V R :

Obvyklá cena nemovitých v cí zapsaných na LV . 3346 pro k.ú. Karviná m sto (vyhodnocením obvyklé ceny dvou funk ním celk areál „A” a „B”)

v etn všech sou ástí, p íslušenství a pozemk celkem:

areál „A” : 3 195 tis K

areál „B” : 10 059 tis K

iní úhrnem:

13 254 tis K

slovy: t ináctmilión dv st padesát ty i tisíc korun

p íloha: Výpis z katastru nemovitostí KN Karviná LV .3346
Situace - len ní na areál „A” a areál „B”
Fotodokumentace

V Šenov u Nov.Ji ína 7.12.2016

Milan Toman
Malostranská 31
742 42 Šenov u Nov. Ji ína

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.6.3.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 15.9.1989, j.Spr. 1133/83, pro základní obor ekonomika, pro odv tví ceny a odhady movitostí + oce ování zboží zahrani ní elektrotechniky, nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod po . . 58-2016 znaleckého deníku.

Znale né a náhradu náklad ů tuji dokladem . 58-2016.