

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 18736-1487/2018

O ceně nemovitých věcí: jednotek č. 985/1, č. 985/2, č. 985/3, č. 985/4, č. 985/5, č. 985/6, č. 985/7, č. 985/8, č. 985/11, č. 985/12, č. 985/13, č. 985/14, č. 985/15, č. 985/66, č. 985/68, č. 985/69, č. 985/71, č. 985/72, č. 985/73, č. 985/74, č. 985/75, č. 985/76, č. 985/78, č. 985/79, č. 985/80, č. 985/81, č. 985/83, č. 985/84, č. 985/86, a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 16/21 jednotky č. 985/70, vše v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnických podílů ke společným částem uvedeného domu a pozemku; a dále objekt bez čp/če, garáž, na pozemku p.č. 1293/3 (LV č. 10001), vše zapsané na listech vlastnictví č. 4876, č. 4875, č. 5486 a č. 848, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město (přesná specifikace viz kapitola Znalecký Úkol).

### Objednatel posudku:

Insolvenční agentura v.o.s.  
*insolvenční správce dlužníka Krystal Group s.r.o.*  
Západní 1448/16  
360 01 Karlovy Vary  
IČ: 29115540

### Účel posudku:

Zjištění obvyklé hodnoty nemovitých věcí  
pro potřebu insol. řízení č.j. **KSBR 30 INS 3026/2018**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 26.9.2018 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 121 stran a 53 stran příloh.

V Praze, dne 6.11.2018

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé hodnoty nemovitých věcí:

- 1)** jednotky č. 985/1, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 285/43144;
- 2)** jednotky č. 985/2, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 430/43144;
- 3)** jednotky č. 985/3, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 752/43144;
- 4)** jednotky č. 985/4, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 942/43144;
- 5)** jednotky č. 985/5, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 548/43144;
- 6)** jednotky č. 985/6, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 398/43144;
- 7)** jednotky č. 985/7, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 385/43144;
- 8)** jednotky č. 985/8, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 609/43144;
- 9)** jednotky č. 985/11, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 748/43144;
- 10)** jednotky č. 985/12, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 884/43144;
- 11)** jednotky č. 985/13, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1054/43144,
- 12)** jednotky č. 985/14, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 909/43144;
- 13)** jednotky č. 985/15, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1156/43144;
- 14)** jednotky č. 985/66, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 549/43144;

- 15)** jednotky č. 985/68, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 118/43144;
- 16)** jednotky č. 985/69, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 36/43144;
- 17)** jednotky č. 985/71, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 54/43144;
- 18)** jednotky č. 985/72, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 41/43144;
- 19)** jednotky č. 985/73, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 416/43144;
- 20)** jednotky č. 985/74, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 146/43144;
- 21)** jednotky č. 985/75, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 52/43144;
- 22)** jednotky č. 985/76, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 23/43144;
- 23)** jednotky č. 985/78, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 49/43144;
- 24)** jednotky č. 985/79, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 43/43144;
- 25)** jednotky č. 985/80, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 32/43144;
- 26)** jednotky č. 985/81, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 118/43144;
- 27)** jednotky č. 985/83, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 91/43144;
- 28)** jednotky č. 985/84, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 17/43144;
- 29)** jednotky č. 985/86, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 10/43144;

**30)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 16/21 jednotky č. 985/70, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 18/43144;

**31)** objektu bez čp/če, garáž, na pozemku p.č. 1293/3 (LV č. 10001);

vše výše uvedené zapsané na listech vlastnictví č. 4876, č. 4875, č. 5486 a č. 848, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město.

**V §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

**Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv.,administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 26.9.2018 dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 26.9.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Tomáše Vingrála a Ing. Štěpána Orálka, insolvenčního správce a zástupce věřitele.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 4876, pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 6.11.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 5486, pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 6.11.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 848, pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 6.11.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 26.9.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 12.2.2010.

Kopie Nájemních smluv k jednotkám č. 985/1, č. 985/2, č. 985/3, č. 985/4, č. 985/5, č. 985/6, č. 985/12, č. 985/13 a č. 985/15 dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím internetové aplikace [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz).

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Jihomoravský  
**Obec:** Brno  
**Katastrální území:** Staré Brno (610089)

**List vlastnictví číslo:** 5486

**Vlastník:**

KRYSTAL GROUP s.r.o.  
Hybešova 270/28, Staré Brno, 60200 Brno

Podíl: 16/21

**List vlastnictví číslo:** 4876

**Vlastník:**

KRYSTAL GROUP s.r.o.  
Hybešova 270/28, Staré Brno, 60200 Brno

**Objekt bez čp/če - garáž (LV č. 848), k.ú. Staré Brno**

**List vlastnictví číslo:** 848

**Vlastník:**

KRYSTAL GROUP s.r.o.  
Hybešova 270/28, Staré Brno, 60200 Brno

## **5. Celkový popis nemovitých věcí**

Jedná se o ocenění jednotek č. 985/1, č. 985/2, č. 985/3, č. 985/4, č. 985/5, č. 985/6, č. 985/7, č. 985/8, č. 985/11, č. 985/12, č. 985/13, č. 985/14, č. 985/15, č. 985/66, č. 985/68, č. 985/69, č. 985/71, č. 985/72, č. 985/73, č. 985/74, č. 985/75, č. 985/76, č. 985/78, č. 985/79, č. 985/80, č. 985/81, č. 985/83, č. 985/84, č. 985/86, a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 16/21 jednotky č. 985/70, vše v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnických podílů ke společným částem uvedeného domu a pozemku, vše zapsané na listech vlastnictví č. 4876, č. 4875 a č. 5486, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město. Jednotky se nacházejí ve výše uvedeném podsklepeném, víceúčelovém domu betonové konstrukce s vyzdívanými příčkami a celkem s šesti nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt disponuje hliníkovými okny. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Hybešova. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad a hloubkovou kanalizaci. Ve městě je možné napojení na kompletní inženýrské sítě. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1312/1, který je ve vlastnictví Statutárního města Brno, nebo z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1249, který je ve vlastnictví státu. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 2010.

### **Jednotka č. 985/1**

Jedná se o ocenění jednotky č. 985/1 - způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 285/43144, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4876 a listu vlastnictví č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, která je situována v I. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu. K jednotce dále náleží parkovací prostory (garážové stání) v I.PP objektu označené jako „RS 1“.

Dle doložených podkladů jednotka sestává z komerčního prostoru. Dle místního šetření je jednotka užívána jako rychlé občerstvení (fast food). Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Nájemní vztah k předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 28.1.2015, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí KRYSTAL GROUP, s.r.o., Hybešova 28, 602 00 Brno, IČO: 28268211 a TURECKÝ KEBAP, s.r.o., 280 02 Brýchory 120, IČO: 24215015. Nájemné je sjednáno na dobu určitou, a to do 31.1.2020. Nájemné je smluvními stranami sjednáno ve výši **35 000,- Kč/měsíc**, které považujeme za obvyklé v daném místě a čase.

### **Jednotka č. 985/2**

Jedná se o ocenění jednotky č. 985/2 - způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 430/43144, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4876 a listu vlastnictví č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, která je situována v I. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu. K jednotce dále náleží parkovací prostory (garážové stání) v I.PP objektu označené jako „RS 2“.

Dle doložených podkladů jednotka sestává z komerčního prostoru a skladu. Dle místního šetření je jednotka užívána jako prodejna novin a časopisů (trafika). Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Nájemní vztah k předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 25.3.2013, dále byl uzavřen dodatek č. 1 Smlouvy o nájmu nebytových prostor mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí KRYSTAL GROUP, s.r.o., Hybešova 28, 602 00 Brno, IČO: 28268211 a MR group, spol. s.r.o, Lidická 971/25, 27 602 Brno, IČO: 63468085. Nájemné je sjednáno na dobu určitou, a to do 31.3.2019. Nájemné je smluvními stranami sjednáno ve výši **28.500,- Kč/měsíc**, které považujeme za obvyklé v daném místě a čase.

### **Jednotka č. 985/3**

Jedná se o ocenění jednotky č. 985/3 - způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 752/43144, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4876 a listu vlastnictví č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, která je situována v prvním nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu. K jednotce dále náleží parkovací prostory (garážové stání) v I.PP objektu označené jako „RS 3“.

Dle doložených podkladů jednotka sestává z komerčního prostoru, skladu, předsině WC, WC, skladu a chodby. Dle místního šetření je jednotka užívána jako prodejna optiky. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Dle dostupných podkladů nájemní vztah k předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 1.10.2010, dále byl uzavřen dodatek č. 7 Smlouvy o nájmu nebytových prostor, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí KRYSTAL GROUP, s.r.o., Hybešova 28, 602 00 Brno, IČO: 28268211 a VALORE s.r.o., U Rybníka 1743, 664 34 Kuřim, IČ: 29215595. Nájemné bylo sjednáno na dobu určitou, a to do 30.4.2018. Nájemné bylo smluvními stranami sjednáno ve výši **40 000,- Kč/měsíc**. Aktuální nájemní smlouva nebyla objednavatelem předložena.

### **Jednotka č. 985/4**

Jedná se o ocenění jednotky č. 985/4 - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického

podílu ve výši 942/43144, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4876 a listu vlastnictví č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu. K jednotce dále náleží parkovací prostory (garážové stání) v I.PP objektu označené jako „RS 4“.

Dle doložených podkladů jednotka sestává z komerčního prostoru, chodby, přípravný prodejny, denní místnosti (šatny), WC, předsíně WC, úklidové komory, skladu, chladícího boxu a zádveří. Dle místního šetření je jednotka užívána jako pekárna. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Dle dostupných podkladů nájemní vztah k předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 20.6.2013 mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí KRYSTAL GROUP, s.r.o., Hybešova 28, 602 00 Brno, IČO: 28268211 a Rašnerova pekárna s.r.o., Sušilova 6, 682 01 Vyškov, IČO: 25578723. Nájemné bylo sjednáno na dobu určitou, a to do 30.6.2016. Nájemné bylo smluvními stranami sjednáno ve výši **50 000,- Kč/měsíc**. Aktuální nájemní smlouva nebyla objednavatelem předložena.

#### **Jednotka č. 985/5**

Jedná se o ocenění jednotky č. 985/5 - způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 548/43144, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4876 a listu vlastnictví č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, která je situována v I. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladů jednotka sestává z komerčního prostoru, předsíně WC, WC a skladu. Dle místního šetření je jednotka užívána jako prodejna obuvi. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Dle dostupných podkladů nájemní vztah k předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 10.10.2016, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí KRYSTAL GROUP, s.r.o., Hybešova 28, 602 00 Brno, IČO: 28268211 a Gryc s.r.o., Křížíkova 94/38, Královo Pole, 612 00 Brno, IČO: 04161599. Nájemné bylo sjednáno na dobu určitou, a to do 31.10.2017. Nájemné bylo smluvními stranami sjednáno ve výši **26 000,- Kč/měsíc**. Aktuální nájemní smlouva nebyla objednavatelem předložena.

#### **Jednotka č. 985/6**

Jedná se o ocenění jednotky č. 985/6 - způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 398/43144, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4876 a listu vlastnictví č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, která je situována v I. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladů jednotka sestává z prostoru prodejny, skladu, předsíně WC a WC. Dle místního šetření je jednotka užívána jako prodejna spodního prádla. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Nájemní vztah k předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 11.11.2011, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí KRYSTAL GROUP, s.r.o., Hybešova 28, 602 00 Brno, IČO: 28268211 a TIMO s.r.o., Drahojlova 27, 1019, 190 00 Praha 9 - Vysočany, IČ: 45276773. Nájemné je sjednáno na dobu určitou, a to do 10.11.2017. Nájemné je smluvními stranami sjednáno ve výši **24 000,- Kč/měsíc**. Aktuální nájemní smlouva nebyla objednavatelem předložena.



### **Jednotka č. 985/7**

Jedná se o ocenění jednotky č. 985/7 - způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 385/43144, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4876 a listu vlastnictví č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, která je situována v I. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladů jednotka sestává z komerčního prostoru, předsíně WC a WC. Dle místního šetření je jednotka užívána jako rychlé občerstvení (fast food). Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Dle dostupných podkladů a sdělení objednavatele nebyla ke dni ocenění doložena žádná listina upravující způsob užívání.

### **Jednotka č. 985/8**

Jedná se o ocenění jednotky č. 985/8 - způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 609/43144, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4876 a listu vlastnictví č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, která je situována v I. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladů jednotka sestává z komerčního prostoru a předsíně WC a WC. Dle místního šetření je jednotka užívána jako rychlé občerstvení (fast food). Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Dle dostupných podkladů a sdělení objednavatele nebyla ke dni ocenění doložena žádná listina upravující způsob užívání.

### **Jednotka č. 985/11**

Jedná se o ocenění jednotky č. 985/11 - způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 748/43144, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4876 a listu vlastnictví č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, která je situována ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladů jednotka sestává z komerčního prostoru. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Dle dostupných podkladů a sdělení objednavatele nebyla ke dni ocenění doložena žádná listina upravující způsob užívání.

### **Jednotka č. 985/12**

Jedná se o ocenění jednotky č. 985/12 - způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 884/43144, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4876 a listu vlastnictví č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, která je situována ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladů jednotka sestává z komerčního prostoru. Dle místního šetření je jednotka užívána jako kadeřnictví. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Nájemní vztah k předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 6.12.2011, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí KRYSTAL GROUP, s.r.o., Hybešova 28, 602 00 Brno, IČO: 28268211 a BRYCHNÁČOVÁ & ZACHOVÁ s.r.o., Hybešova 985/30, 602 00

Brno, IČ: 29300746. Nájemné je sjednáno na dobu určitou, a to do 31.12.2018. Nájemné je smluvními stranami sjednáno ve výši **21 000,- Kč/měsíc**, které považujeme za obvyklé v daném místě a čase.

#### **Jednotka č. 985/13**

Jedná se o ocenění jednotky č. 985/13 - způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1054/43144, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4876 a listu vlastnictví č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, která je situována ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladů jednotka sestává z komerční plochy, 2x předsíně, se dvěma WC. Dle místního šetření je jednotka užívána jako kanceláře. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Dle dostupných podkladů nájemní vztah k předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 31.3.2015, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí KRYSTAL GROUP, s.r.o., Hybešova 28, 602 00 Brno, IČO: 28268211 a panem Tomášem Hollmanem, Cihlářská 2095/18, 678/01, Blansko, IČ: 74146777. Nájemné bylo sjednáno na dobu určitou, a to do 30.4.2018. Nájemné bylo smluvními stranami sjednáno ve výši **17 000,- Kč/měsíc**. Aktuální nájemní smlouva nebyla objednavatelem předložena.

#### **Jednotka č. 985/14**

Jedná se o ocenění jednotky č. 985/14 - způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 909/43144, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4876 a listu vlastnictví č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, která je situována ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladů jednotka sestává z komerční plochy, 2x předsíně, se dvěma WC. Dle místního šetření je jednotka užívána jako kanceláře. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Dle dostupných podkladů a sdělení objednavatele nebyla ke dni ocenění doložena žádná listina upravující způsob užívání.

#### **Jednotka č. 985/15**

Jedná se o ocenění jednotky č. 985/15 - způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1156/43144, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4876 a listu vlastnictví č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, která je situována ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladů jednotka sestává z komerční plochy, 2x předsíně se dvěma WC. Dle místního šetření je jednotka užívána jako prodejna. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Nájemní vztah k předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 14.10.2010, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí KRYSTAL GROUP, s.r.o., Hybešova 28, 602 00 Brno, IČO: 28268211 a panem Viliamem Mozolákem, Hybešova 985/30, 602 00 Brno, IČO: 87318784. Nájemné bylo sjednáno na dobu určitou, a to do 14.10.2020. Nájemné je smluvními stranami sjednáno ve výši **18 000,- Kč/měsíc**, které považujeme za obvyklé v daném místě a čase.

**Jednotka č. 985/83**

Jedná se o ocenění jednotky č. 985/83 - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 91/43144, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4876 a listu vlastnictví č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, která je situována v I. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladů jednotka sestává z recepcce (ostrahy), předsíně WC a WC. Dle místního šetření je jednotka užívána jako recepcce. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Dále jsou předmětem ocenění jednotky, jež jsou užívány jako technické místnosti:

**jednotka č. 985/66** - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 549/43144, která je situována ve II. podzemním podlaží výše uvedeného domu;

**jednotka č. 985/68** - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 118/43144, která je situována ve II. podzemním podlaží výše uvedeného domu;

**jednotka č. 985/73** - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 416/43144, která je situována v I. podzemním podlaží výše uvedeného domu;

**jednotka č. 985/74** - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 146/43144, která je situována v I. podzemním podlaží výše uvedeného domu;

**jednotka č. 985/75** - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 52/43144, která je situována v I. podzemním podlaží výše uvedeného domu;

**jednotka č. 985/81** - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 118/43144, která je situována v I. podzemním podlaží výše uvedeného domu;

**jednotka č. 985/84** - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 17/43144, která je situována ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného domu;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 4876 a č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město. Dle doložených podkladů jednotky slouží jako technické místnosti. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotek je patrné z ocenění.

Dále jsou předmětem ocenění jednotky, jež jsou užívány jako sklepní kóje a sklady:

**jednotka č. 985/69** - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 36/43144, která je situována ve II. podzemním

podlaží výše uvedeného domu. K jednotce náleží parkovací prostory (garážové stání) v II.PP objektu označené jako „RS 69“;

**jednotka č. 985/71** - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 54/43144, která je situována ve II. podzemním podlaží výše uvedeného domu;

**jednotka č. 985/72** - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 41/43144, která je situována ve II. podzemním podlaží výše uvedeného domu;

**jednotka č. 985/76** - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 23/43144, která je situována v I. podzemním podlaží výše uvedeného domu;

**jednotka č. 985/78** - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 49/43144, která je situována v I. podzemním podlaží výše uvedeného domu;

**jednotka č. 985/79** - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 43/43144, která je situována v I. podzemním podlaží výše uvedeného domu;

**jednotka č. 985/80** - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 32/43144, která je situována v I. podzemním podlaží výše uvedeného domu;

**jednotka č. 985/86** - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 10/43144, která je situována ve IV. nadzemním podlaží výše uvedeného domu;

to vše zapsané na listech vlastnictví č. 4876 a č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město. Dle doložených podkladů jednotky jsou jednotky užívány jako sklepní kóje a sklady. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotek je patrné z ocenění.

### **Jednotka č. 985/70**

Dále je předmětem ocenění ideální spoluvlastnický podíl ve výši 16/21 k jednotce č. 985/70 - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 985, příslušející k části obce Staré Brno, na pozemku p.č. 1292/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 18/43144, vše zapsané na listech vlastnictví č. 5486 a č. 4875, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, která je situována ve II. podzemním podlaží výše uvedeného domu. K jednotce dále náleží parkovací prostory (garážové stání) v I.PP a II.PP objektu označené jako „RS 70“. Dle sdělení objednavatele náleží ideálnímu spoluvlastnickému podílu ve výši 16/21 parkovací prostory - 16 garážových stání.

Dle doložených podkladů jednotka sestává z technické místnosti. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

### **Objekt bez čp/če, garáž, (LV č. 848)**

Dále je předmětem ocenění objekt bez čp/če, garáž, na pozemku p.č. 1293/3 (LV č. 10001), zapsané na listu vlastnictví č. 848, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město.

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou standardní krytinou s kovovými garážovými vraty. Objekt je situovaný v zastavěné, vnitřní části města Brno, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Objekt je situován v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1249, který je ve vlastnictví státu a přes pozemek p.č. 1293/10, který je ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup po právní stránce nezajištěn**). Pozemek pod objektem p.č. 1293/3 (LV č. 10001) je ve vlastnictví Statutárního města Brno.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení stavebních úprav).

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady (vyjma výše uvedených nájemních smluv).**

## **6. Obsah posudku**

### **Jednotky evidované na LV č. 4876 a LV č. 5486, k.ú. Staré Brno**

#### **I. Pozemek**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemek

#### **II. Nebytové prostory**

- 1) Nebytové prostory
  - a) Jednotka č. 985/1
  - b) Jednotka č. 985/2
  - c) Jednotka č. 985/3
  - d) Jednotka č. 985/4
  - e) Jednotka č. 985/5
  - f) Jednotka č. 985/6
  - g) Jednotka č. 985/7
  - h) Jednotka č. 985/8
  - i) Jednotka č. 985/11
  - j) Jednotka č. 985/12
  - k) Jednotka č. 985/13
  - l) Jednotka č. 985/14
  - m) Jednotka č. 985/15

- n) Jednotka č. 985/66
- o) Jednotka č. 985/68
- p) Jednotka č. 985/69
- q) Jednotka č. 985/71
- r) Jednotka č. 985/72
- s) Jednotka č. 985/73
- t) Jednotka č. 985/74
- u) Jednotka č. 985/75
- v) Jednotka č. 985/76
- w) Jednotka č. 985/78
- x) Jednotka č. 985/79
- y) Jednotka č. 985/80
- z) Jednotka č. 985/81
- aa) Jednotka č. 985/83
- bb) Jednotka č. 985/84
- cc) Jednotka č. 985/86
- dd) Jednotka č. 985/70

### **Objekt bez čp/če - garáž (LV č. 848), k.ú. Staré Brno**

- 1) Objekty
  - a) Objekt bez čp/če - garáž

### **Komparativní metoda - obchodní prostory**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Komparativní metoda - kancelářské prostory**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Komparativní metoda - garážová stání**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Komparativní metoda - garáže**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Jednotky evidované na LV č. 4876 a LV č. 5486, k.ú. Staré Brno

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,08
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,160$$

### Objekt bez čp/če - garáž (LV č. 848), k.ú. Staré Brno

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,922$$

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

U znaku 7. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť k předmětu ocenění není po právní stránce zajištěn přístup, okolní pozemky jsou ve vlastnictví jiných vlastníků (soukromých osob).



Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	-0,01
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,10

Index polohy:  $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,744$

## Ocenění

### Jednotky evidované na LV č. 4876 a LV č. 5486, k.ú. Staré Brno

#### I. Pozemek

##### 1) Pozemky

##### 1.a) Vyhláška 457/2017 Sb.

##### 1.a.1) Pozemek – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Brno - oblast 2

Základní cena pozemku: ZC = 11 461,- Kč/m<sup>2</sup>

Index trhu: I<sub>T</sub> = 0,950

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

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

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

Index polohy:  $I_P = 1,160$

Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,102$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 12\,630,0220 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1292/1	Zastavěná plocha a nádvoří	1 019	12 869 992,42

Pozemek – zjištěná cena: **12 869 992,42 Kč**

## II. Nebytové prostory

### 1) Nebytové prostory

#### 1.a) Vyhláška 457/2017 Sb.

##### 1.a.1) Jednotka č. 985/1 – § 21

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

##### Jednotka v budově

**Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tři a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tři a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

#### Podlahové plochy jednotky (PP):

komerční prostor 28,50 m<sup>2</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9960</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9960
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>21 279,45 Kč</b>
<b>Základní cena upravená:</b> 28,50 m <sup>2</sup> × 21 279,45 Kč	=	<b>606 464,33 Kč</b>
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>606 464,33 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$ 

Odpočet opotřebení: 606 464,33 Kč × 8,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

-	48 517,15 Kč
=	<b>557 947,18 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník),	0,00

	nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	557 947,18 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,331
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>742 627,70 Kč</b>

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	285 / 43 144
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	85 016,41 Kč
	+	85 016,41 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=	<b>827 644,11 Kč</b>

**Jednotka č. 985/1 – zjištěná cena: 827 644,11 Kč**

**1.a.2) Jednotka č. 985/2 – § 21****Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová**Polohový koeficient:** 1,200**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167**Podlahové plochy jednotky (PP):**

komerční prostor	41,00 m <sup>2</sup>
sklad	+ 2,00 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy jednotky – celkem:</b>	<b>= 43,00 m<sup>2</sup></b>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9960</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:	7 095,- Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 1,1580	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,9960	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,2000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,1670	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 21 279,45 Kč</b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 43,00 m <sup>2</sup> × 21 279,45 Kč		<b>= 915 016,35 Kč</b>
<b>Základní cena jednotky:</b>		<b>= 915 016,35 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$

Odpočet opotřebení: 915 016,35 Kč × 8,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

	- 73 201,31 Kč
<b>=</b>	<b>841 815,04 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a	1,00

všechny obce v okr. Praha-východ,  
Praha-západ a katastrální území  
lázeňských míst typu D nebo oblíbené  
turistické lokality

8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	841 815,04 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,331
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>1 120 455,82 Kč</b>

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	430 / 43 144
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	128 270,37 Kč
	+	128 270,37 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=	<b>1 248 726,19 Kč</b>

**Jednotka č. 985/2 – zjištěná cena: 1 248 726,19 Kč**

### 1.a.3) Jednotka č. 985/3 – § 21

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Jednotka v budově**

**Budova:**  $K_1$ . domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

komerční prostor		48,10 m <sup>2</sup>
sklad	+	8,40 m <sup>2</sup>
předsíň, WC	+	1,50 m <sup>2</sup>
WC	+	1,50 m <sup>2</sup>
sklad	+	8,90 m <sup>2</sup>
chodba	+	6,80 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy jednotky – celkem:</b>	=	<b>75,20 m<sup>2</sup></b>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce +cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC, koupelna	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9960</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9960
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>21 279,45 Kč</b>
<b>Základní cena upravená:</b> 75,20 m <sup>2</sup> × 21 279,45 Kč	=	<b>1 600 214,64 Kč</b>
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>1 600 214,64 Kč</b>



**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 8 roků

**Předpokládaná další životnost:** 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$

Odpčet opotřebení: 1 600 214,64 Kč  $\times$  8,000 %

– 128 017,17 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

= 1 472 197,47 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:** I<sub>p</sub> = 1,160

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub>

= 1 472 197,47 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I<sub>T</sub>  $\times$  I<sub>p</sub>

$\times$  1,331

**Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub>  $\times$  pp**

= 1 959 494,83 Kč

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč		
Spoluvlastnický podíl:	×	752 / 43 144		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	224 323,99 Kč		
			+	224 323,99 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>			=	<b>2 183 818,82 Kč</b>
<b>Jednotka č. 985/3 – zjištěná cena:</b>				<b>2 183 818,82 Kč</b>

**1.a.4) Jednotka č. 985/4 – § 21**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Jednotka v budově**

**Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

komerční prostor		59,00 m <sup>2</sup>
chodba	+	8,40 m <sup>2</sup>
přípravná prodejny	+	10,00 m <sup>2</sup>
denní místnost, šatna	+	6,10 m <sup>2</sup>
WC	+	1,70 m <sup>2</sup>
předsíň WC	+	1,50 m <sup>2</sup>
úklidová komora	+	1,40 m <sup>2</sup>
sklad	+	2,00 m <sup>2</sup>
chladicí box	+	2,70 m <sup>2</sup>
zádveří	+	1,40 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy jednotky – celkem:</b>	=	<b>94,20 m<sup>2</sup></b>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítka	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC, koupelna	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	<u>- 0,0040</u>
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,9960</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,9960
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	21 279,45 Kč
<b>Základní cena upravená:</b> 94,20 m <sup>2</sup> × 21 279,45 Kč	=	<u>2 004 524,19 Kč</u>
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>2 004 524,19 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$

Odpočet opotřebení: 2 004 524,19 Kč × 8,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

-	160 361,94 Kč
=	<b>1 844 162,25 Kč</b>

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek,	0,00

	jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 1\,844\,162,25 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P = 1,331$

**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp = 2\,454\,579,95 \text{ Kč}$**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku = 12 869 992,42 Kč

Spoluvlastnický podíl: × 942 / 43 144

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 281 001,60 Kč

+ 281 001,60 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 2 735 581,55 Kč**

**Jednotka č. 985/4 – zjištěná cena: 2 735 581,55 Kč**

**1.a.5) Jednotka č. 985/5 – § 21****Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová**Polohový koeficient:** 1,200**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167**Podlahové plochy jednotky (PP):**

komerční prostor		49,10 m <sup>2</sup>
předsíň WC	+	1,80 m <sup>2</sup>
WC	+	1,80 m <sup>2</sup>
sklad	+	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy jednotky – celkem:</b>	=	<b>54,80 m<sup>2</sup></b>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC, koupelna	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9960</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9960
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	21 279,45 Kč
<b>Základní cena upravená:</b> 54,80 m <sup>2</sup> × 21 279,45 Kč	=	1 166 113,86 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>1 166 113,86 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

**Předpokládaná další životnost:** 92 rokůOpotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$ 

Odpočet opotřebení: 1 166 113,86 Kč × 8,000 %

	-	93 289,11 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>1 072 824,75 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a	1,00

všechny obce v okr. Praha-východ,  
Praha-západ a katastrální území  
lázeňských míst typu D nebo oblíbené  
turistické lokality

8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	1 072 824,75 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,331
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>1 427 929,74 Kč</b>

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	548 / 43 144
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	163 470,14 Kč
	+	163 470,14 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=	<b>1 591 399,88 Kč</b>

**Jednotka č. 985/5 – zjištěná cena: 1 591 399,88 Kč**

### 1.a.6) Jednotka č. 985/6 – § 21

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Jednotka v budově**

**Budova:**  $K_1$ - domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

prodejna		35,40 m <sup>2</sup>
sklad	+	1,40 m <sup>2</sup>
předsíň WC	+	1,50 m <sup>2</sup>
WC	+	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy jednotky – celkem:</b>	=	<b>39,80 m<sup>2</sup></b>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC, koupelna	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9780</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9780
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	20 894,88 Kč
<b>Základní cena upravená:</b> 39,80 m <sup>2</sup> × 20 894,88 Kč	=	831 616,22 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>831 616,22 Kč</b>



**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$ Odpočet opotřebení: 831 616,22 Kč  $\times$  8,000 %

– 66 529,30 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:****= 765 086,92 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:** I<sub>p</sub> = 1,160Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub>

= 765 086,92 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I<sub>T</sub>  $\times$  I<sub>p</sub> $\times$  1,331**Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub>  $\times$  pp****= 1 018 330,69 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč		
Spoluvlastnický podíl:	×	398 / 43 144		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	118 724,67 Kč		
			+	118 724,67 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>			=	<b>1 137 055,36 Kč</b>
<b>Jednotka č. 985/6 – zjištěná cena:</b>				<b>1 137 055,36 Kč</b>

**1.a.7) Jednotka č. 985/7 – § 21****Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová**Polohový koeficient:** 1,200**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167**Podlahové plochy jednotky (PP):**

komerční prostor		36,00 m <sup>2</sup>
předsíň WC	+	1,00 m <sup>2</sup>
WC	+	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy jednotky – celkem:</b>	=	<b>38,50 m<sup>2</sup></b>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC, koupelna	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	<u>- 0,0040</u>
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,9960</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,9960
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	21 279,45 Kč
<b>Základní cena upravená:</b> $38,50 \text{ m}^2 \times 21 279,45 \text{ Kč}$	=	<u>819 258,83 Kč</u>
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>819 258,83 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$

Odpočet opotřebení:  $819 258,83 \text{ Kč} \times 8,000 \%$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** - 65 540,71 Kč

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na	II. Bez vlivu	0,00

prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)		
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	753 718,12 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,331
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>1 003 198,82 Kč</b>

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	$\frac{385}{43 144}$
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	114 846,72 Kč
	+	114 846,72 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=	<b>1 118 045,54 Kč</b>

**Jednotka č. 985/7 – zjištěná cena: 1 118 045,54 Kč**

**1.a.8) Jednotka č. 985/8 – § 21**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Jednotka v budově**

**Budova:**  $K_1$ . domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby: 2,167**

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

komerční prostor	57,30 m <sup>2</sup>
předsíň WC	+ 1,60 m <sup>2</sup>
WC	+ 2,00 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy jednotky – celkem:</b>	<b>= 60,90 m<sup>2</sup></b>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní – standardní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC, koupelna	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9960</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:	7 095,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 1,1580

Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,9960	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1670	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	21 279,45 Kč	
<b>Základní cena upravená:</b> $60,90 \text{ m}^2 \times 21 279,45 \text{ Kč}$	=		<u>1 295 918,51 Kč</u>
<b>Základní cena jednotky:</b>	=		<b>1 295 918,51 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$ Odpočet opotřebení:  $1 295 918,51 \text{ Kč} \times 8,000 \%$ 

– 103 673,48 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:****= 1 192 245,03 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1} P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	1 192 245,03 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,331
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>1 586 878,13 Kč</b>

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	609 / 43 144
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	181 666,64 Kč
	+	181 666,64 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=	<b>1 768 544,77 Kč</b>

**Jednotka č. 985/8 – zjištěná cena: 1 768 544,77 Kč**

### 1.a.9) Jednotka č. 985/11 – § 21

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Jednotka v budově**

**Budova:**  $K_1$ . domy vícebytové (netypové, tři a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

komerční prostor 74,80 m<sup>2</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce +cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC, koupelna	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9780</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC:	7 095,- Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 1,1580	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,9780	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,2000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,1670	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 20 894,88 Kč</b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 74,80 m <sup>2</sup> × 20 894,88 Kč		<b>= 1 562 937,02 Kč</b>
<b>Základní cena jednotky:</b>		<b>= 1 562 937,02 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

<b>Stáří:</b> 8 roků	
<b>Předpokládaná další životnost:</b> 92 roků	
Opotřebení: $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$	
Odpočet opotřebení: 1 562 937,02 Kč × 8,000 %	- 125 034,96 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	<b>= 1 437 902,06 Kč</b>

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo	0,00



	jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 1\,437\,902,06 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P = 1,331$

**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp = 1\,913\,847,64 \text{ Kč}$**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku = 12 869 992,42 Kč  
 Spoluvlastnický podíl: × 748 / 43 144  
 Hodnota spoluvlastnického podílu: = 223 130,78 Kč

+ 223 130,78 Kč  
**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 2 136 978,42 Kč**

**Jednotka č. 985/11 – zjištěná cena: 2 136 978,42 Kč**

**1.a.10) Jednotka č. 985/12 – § 21**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Jednotka v budově**

**Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

komerční prostor 88,40 m<sup>2</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce +cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC, koupelna	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9780</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	1,1580	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9780	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1670	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	20 894,88 Kč	
<b>Základní cena upravená:</b> 88,40 m <sup>2</sup> × 20 894,88 Kč			= 1 847 107,39 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>			= <b>1 847 107,39 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$ 

Odpočet opotřebení: 1 847 107,39 Kč × 8,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

-	147 768,59 Kč
=	<b>1 699 338,80 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby,	1,05

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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	1 699 338,80 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,331
<b>Cena stavby: CS = <math>CS_N \times pp</math></b>	=	<b>2 261 819,94 Kč</b>

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	$\frac{884}{43\,144}$
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	263 700,01 Kč
	+	263 700,01 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=	<b>2 525 519,95 Kč</b>

**Jednotka č. 985/12 – zjištěná cena: 2 525 519,95 Kč**

#### 1.a.11) Jednotka č. 985/13 – § 21

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

##### Jednotka v budově

**Budova:**  $K_1$ . domy vícebytové (netypové, tři a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tři a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

##### Podlahové plochy jednotky (PP):

komerční prostor		98,60 m <sup>2</sup>
předsíň	+	1,70 m <sup>2</sup>
WC	+	1,70 m <sup>2</sup>
předsíň	+	1,70 m <sup>2</sup>
WC	+	1,70 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy jednotky – celkem:</b>	=	<b>105,40 m<sup>2</sup></b>

##### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
6. Klempířské konstrukce – pozinkované parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC, koupelna	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9780</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9780
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>20 894,88 Kč</b>
<b>Základní cena upravená:</b> 105,40 m <sup>2</sup> × 20 894,88 Kč	=	<b>2 202 320,35 Kč</b>
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>2 202 320,35 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$ 

Odpočet opotřebení: 2 202 320,35 Kč × 8,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

-	176 185,63 Kč
=	<b>2 026 134,72 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	2 026 134,72 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,331
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>2 696 785,31 Kč</b>

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	1 054 / 43 144
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	314 411,55 Kč
	+	314 411,55 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:** = **3 011 196,86 Kč**

**Jednotka č. 985/13 – zjištěná cena:** **3 011 196,86 Kč**

**1.a.12) Jednotka č. 985/14 – § 21****Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová**Polohový koeficient:** 1,200**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167**Podlahové plochy jednotky (PP):**

komerční plocha	85,30 m <sup>2</sup>
předsíň	+ 1,10 m <sup>2</sup>
WC	+ 1,70 m <sup>2</sup>
předsíň	+ 1,10 m <sup>2</sup>
WC	+ 1,70 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy jednotky – celkem:</b>	<b>= 90,90 m<sup>2</sup></b>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC, koupelna	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,9780</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,9780
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	20 894,88 Kč
<b>Základní cena upravená:</b> 90,90 m <sup>2</sup> × 20 894,88 Kč	=	1 899 344,59 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>1 899 344,59 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$ 

Odpočet opotřebení: 1 899 344,59 Kč × 8,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

-	151 947,57 Kč
=	<b>1 747 397,02 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00



6	Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7	Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8	Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 1\,747\,397,02 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P = 1,331$

**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp = 2\,325\,785,43 \text{ Kč}$**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	909 / 43 144	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	271 157,59 Kč	
			+ 271 157,59 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=		<b>2 596 943,02 Kč</b>

**Jednotka č. 985/14 – zjištěná cena: 2 596 943,02 Kč**

### 1.a.13) Jednotka č. 985/15 – § 21

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Jednotka v budově**

**Budova:**  $K_1$ . domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

komerční plocha		109,40 m <sup>2</sup>
předsíň	+	1,50 m <sup>2</sup>
WC	+	1,50 m <sup>2</sup>
předsíň	+	1,60 m <sup>2</sup>
WC	+	1,60 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy jednotky – celkem:</b>	=	<b>115,60 m<sup>2</sup></b>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC, koupelna	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9780</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9780
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	20 894,88 Kč
<b>Základní cena upravená:</b> 115,60 m <sup>2</sup> × 20 894,88 Kč	=	2 415 448,13 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>2 415 448,13 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 8 roků

**Předpokládaná další životnost:** 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$

Odpčet opotřebení: 2 415 448,13 Kč  $\times$  8,000 %

– 193 235,85 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

= 2 222 212,28 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:** I<sub>p</sub> = 1,160

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub>

= 2 222 212,28 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I<sub>T</sub>  $\times$  I<sub>p</sub>

$\times$  1,331

**Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub>  $\times$  pp**

= 2 957 764,54 Kč

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč		
Spoluvlastnický podíl:	×	1 156 / 43 144		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	344 838,48 Kč		
			+	344 838,48 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>			=	<b>3 302 603,02 Kč</b>
<b>Jednotka č. 985/15 – zjištěná cena:</b>				<b>3 302 603,02 Kč</b>

**1.a.14) Jednotka č. 985/66 – § 21****Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová**Polohový koeficient:** 1,200**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167**Podlahové plochy jednotky (PP):**technická místnost 54,90 m<sup>2</sup>**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,80 %	- 0,0380
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9190</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9190
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>19 634,35 Kč</b>
<b>Základní cena upravená:</b> 54,90 m <sup>2</sup> × 19 634,35 Kč	<b>=</b>	<b>1 077 925,82 Kč</b>
<b>Základní cena jednotky:</b>	<b>=</b>	<b>1 077 925,82 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$

Odpočet opotřebení: 1 077 925,82 Kč × 8,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** **= 86 234,07 Kč**

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na	II. Bez vlivu	0,00

	prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)		
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7	Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8	Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	991 691,75 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,331
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>1 319 941,72 Kč</b>

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	549 / 43 144
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	163 768,45 Kč
	+	163 768,45 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=	<b>1 483 710,17 Kč</b>

**Jednotka č. 985/66 – zjištěná cena: 1 483 710,17 Kč**

**1.a.15) Jednotka č. 985/68 – § 21**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Jednotka v budově**

**Budova:**  $K_1$ . domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

technická místnost 11,80 m<sup>2</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce +cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítka	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,80 %	- 0,0380
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9190</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC: 7 095,- Kč/m<sup>2</sup>  
 Koeficient konstrukce K<sub>1</sub>: × 1,1580

Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,9190	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1670	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	19 634,35 Kč	
<b>Základní cena upravená:</b> $11,80 \text{ m}^2 \times 19 634,35 \text{ Kč}$	=		<u>231 685,33 Kč</u>
<b>Základní cena jednotky:</b>	=		<b>231 685,33 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$ Odpočet opotřebení:  $231 685,33 \text{ Kč} \times 8,000 \%$ 

– 18 534,83 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:****= 213 150,50 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05



$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1} P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	213 150,50 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,331
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>283 703,32 Kč</b>

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	118 / 43 144
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	35 199,78 Kč
	+	35 199,78 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=	<b>318 903,10 Kč</b>

**Jednotka č. 985/68 – zjištěná cena: 318 903,10 Kč**

**1.a.16) Jednotka č. 985/69 – § 21**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Jednotka v budově**

**Budova:**  $K_1$ . domy vícebytové (netypové, tři a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

sklad 3,60 m<sup>2</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
18. Vnitřní vodovod	-0,54 × 1,852 × 3,30 %	- 0,0330
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,80 %	- 0,0380
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,8540</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC:	7 095,- Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 1,1580	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,8540	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,2000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,1670	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 18 245,64 Kč</b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 3,60 m <sup>2</sup> × 18 245,64 Kč		<b>= 65 684,30 Kč</b>
<b>Základní cena jednotky:</b>		<b>= 65 684,30 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

<b>Stáří:</b> 8 roků		
<b>Předpokládaná další životnost:</b> 92 roků		
Opotřebení: $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$		
Odpočet opotřebení: 65 684,30 Kč × 8,000 %		- 5 254,74 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>		<b>= 60 429,56 Kč</b>

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu)	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

trhu s nemovitými věcmi		
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 60\,429,56 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P = 1,331$

**Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp = 80\,431,74 \text{ Kč}$**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku = 12 869 992,42 Kč

Spoluvlastnický podíl:  $\times \frac{36}{43\,144}$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 10 738,91 Kč

+ 10 738,91 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 91 170,65 Kč**

**Jednotka č. 985/69 – zjištěná cena: 91 170,65 Kč**

**1.a.17) Jednotka č. 985/71 – § 21****Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová**Polohový koeficient:** 1,200**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167**Podlahové plochy jednotky (PP):**sklad 5,40 m<sup>2</sup>**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:

18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 3,30 \%$	- 0,0330
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,10 \%$	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	- 0,0380
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,8540</b>

### Ocenění:

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	1,1580	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,8540	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1670	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	18 245,64 Kč	
<b>Základní cena upravená:</b> 5,40 m <sup>2</sup> × 18 245,64 Kč			= 98 526,46 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>			= <b>98 526,46 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 8 roků

**Předpokládaná další životnost:** 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$

Odpočet opotřebení: 98 526,46 Kč × 8,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

-	7 882,12 Kč
=	<b>90 644,34 Kč</b>

### Výpočet ceny stavby dle § 10:

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95

7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	90 644,34 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,331
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	<b>=</b>	<b>120 647,62 Kč</b>

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	54 / 43 144
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	16 108,37 Kč
	+	16 108,37 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	<b>=</b>	<b>136 755,99 Kč</b>

**Jednotka č. 985/71 – zjištěná cena: 136 755,99 Kč**

**1.a.18) Jednotka č. 985/72 – § 21**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Jednotka v budově**

**Budova:**  $K_1$ . domy vícebytové (netypové, tři a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

sklad 4,10 m<sup>2</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce +cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,10 \%$	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	- 0,0380
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,8870</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,8870
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	18 950,68 Kč
<b>Základní cena upravená: 4,10 m<sup>2</sup> × 18 950,68 Kč</b>	=	<b>77 697,79 Kč</b>
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>77 697,79 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:****Stáří:** 8 roků**Předpokládaná další životnost:** 92 rokůOpotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$ Odpčet opotřebení: 77 697,79 Kč  $\times$  8,000 %

– 6 215,82 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:****= 71 481,97 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:** I<sub>p</sub> = 1,160Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub>

= 71 481,97 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I<sub>T</sub>  $\times$  I<sub>p</sub> $\times$  1,331**Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub>  $\times$  pp****= 95 142,50 Kč**



**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	41 / 43 144	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	12 230,43 Kč	
			+ 12 230,43 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>			<b>= 107 372,93 Kč</b>
<b>Jednotka č. 985/72 – zjištěná cena:</b>			<b>107 372,93 Kč</b>

**1.a.19) Jednotka č. 985/73 – § 21****Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová**Polohový koeficient:** 1,200**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167**Podlahové plochy jednotky (PP):**technická místnost 41,60 m<sup>2</sup>**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,80 %	- 0,0380
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,8870</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC:	7 095,- Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,8870
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	18 950,68 Kč
<b>Základní cena upravená:</b> 41,60 m <sup>2</sup> × 18 950,68 Kč	=	788 348,29 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>788 348,29 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$

Odpočet opotřebení: 788 348,29 Kč × 8,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 63 067,86 Kč

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7	Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8	Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	725 280,43 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,331
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>965 348,25 Kč</b>

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	416 / 43 144
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	124 094,12 Kč
	+	124 094,12 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=	<b>1 089 442,37 Kč</b>

**Jednotka č. 985/73 – zjištěná cena: 1 089 442,37 Kč**

**1.a.20) Jednotka č. 985/74 – § 21**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Jednotka v budově**

**Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

technická místnost 14,60 m<sup>2</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce +cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,80 %	- 0,0380
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,8870</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC: 7 095,- Kč/m<sup>2</sup>

Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	1,1580	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,8870	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1670	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	18 950,68 Kč	
<b>Základní cena upravená:</b> $14,60 \text{ m}^2 \times 18 950,68 \text{ Kč}$	=		276 679,93 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>	=		<b>276 679,93 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$ Odpočet opotřebení:  $276 679,93 \text{ Kč} \times 8,000 \%$ 

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 22 134,39 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_p = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 254\,545,54 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_p = 1,331$

**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp = 338\,800,11 \text{ Kč}$**

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 12 869 992,42 Kč

Spoluvlastnický podíl:  $\times \frac{146}{43\,144}$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 43 552,26 Kč

+ 43 552,26 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 382 352,37 Kč**

**Jednotka č. 985/74 – zjištěná cena: 382 352,37 Kč**

#### 1.a.21) Jednotka č. 985/75 – § 21

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

###### Jednotka v budově

**Budova:**  $K_1$ . domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

##### Podlahové plochy jednotky (PP):

technická místnost 5,20 m<sup>2</sup>

##### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,10 \%$	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	- 0,0380
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,8870</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC:	7 095,- Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,8870
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	18 950,68 Kč
<b>Základní cena upravená:</b> 5,20 m <sup>2</sup> × 18 950,68 Kč	=	98 543,54 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>98 543,54 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

<b>Stáří:</b> 8 roků		
<b>Předpokládaná další životnost:</b> 92 roků		
Opotřebení: $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$		
Odpočet opotřebení: 98 543,54 Kč × 8,000 %	-	7 883,48 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>90 660,06 Kč</b>

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu)	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

trhu s nemovitými věcmi		
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	90 660,06 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,331
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>120 668,54 Kč</b>

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	$\frac{52}{43\ 144}$
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	15 511,77 Kč
	+	15 511,77 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=	<b>136 180,31 Kč</b>

**Jednotka č. 985/75 – zjištěná cena: 136 180,31 Kč**



## 1.a.22) Jednotka č. 985/76 – § 21

### Zatřídění pro potřeby ocenění

#### Jednotka v budově

**Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

#### Podlahové plochy jednotky (PP):

sklad 2,30 m<sup>2</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000

Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:

19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,10 \%$	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	- 0,0380
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,8870</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	1,1580	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,8870	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1670	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	18 950,68 Kč	
<b>Základní cena upravená:</b> 2,30 m <sup>2</sup> × 18 950,68 Kč	=		43 586,56 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>	=		<b>43 586,56 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

**Předpokládaná další životnost:** 92 rokůOpotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$ 

Odpočet opotřebení: 43 586,56 Kč × 8,000 %

	-	3 486,92 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>40 099,64 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a	1,00

všechny obce v okr. Praha-východ,  
Praha-západ a katastrální území  
lázeňských míst typu D nebo oblíbené  
turistické lokality

8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	40 099,64 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,331
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>53 372,62 Kč</b>

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	<u>23 / 43 144</u>
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	6 860,97 Kč
	+	<u>6 860,97 Kč</u>
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=	<b>60 233,59 Kč</b>

**Jednotka č. 985/76 – zjištěná cena: 60 233,59 Kč**

**1.a.23) Jednotka č. 985/78 – § 21**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Jednotka v budově**

**Budova:**  $K_1$ . domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

sklad 4,90 m<sup>2</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce +cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,80 %	- 0,0380
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,8870</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,8870
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	18 950,68 Kč
<b>Základní cena upravená:</b> 4,90 m <sup>2</sup> × 18 950,68 Kč	=	92 858,33 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>92 858,33 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

**Předpokládaná další životnost:** 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$

Odpočet opotřebení:  $92\,858,33 \text{ Kč} \times 8,000 \%$

	-	7 428,67 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>85 429,66 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 85\,429,66 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P = 1,331$

**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp = 113\,706,88 \text{ Kč}$**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku = 12 869 992,42 Kč

Spoluvlastnický podíl:	×	49 / 43 144	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	14 616,86 Kč	
			+ 14 616,86 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=		<b>128 323,74 Kč</b>
<b>Jednotka č. 985/78 – zjištěná cena:</b>			<b>128 323,74 Kč</b>

### 1.a.24) Jednotka č. 985/79 – § 21

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

##### Jednotka v budově

**Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tři a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tři a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

#### Podlahové plochy jednotky (PP):

sklad 4,30 m<sup>2</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítka	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,80 %	- 0,0380
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,8870</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:	7 095,- Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 1,1580	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,8870	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,2000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,1670	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 18 950,68 Kč</b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 4,30 m <sup>2</sup> × 18 950,68 Kč		<b>= 81 487,92 Kč</b>
<b>Základní cena jednotky:</b>		<b>= 81 487,92 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

**Předpokládaná další životnost:** 92 rokůOpotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$ 

Odpočet opotřebení: 81 487,92 Kč × 8,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

-	6 519,03 Kč
<b>=</b>	<b>74 968,89 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej	II. Bez vlivu	0,00

podílu, pronájem, právo stavby)		
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_p = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 74\,968,89 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_p = 1,331$

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp = 99\,783,59 \text{ Kč}$

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	43 / 43 144	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	12 827,04 Kč	
			+ 12 827,04 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=		<b>112 610,63 Kč</b>

**Jednotka č. 985/79 – zjištěná cena: 112 610,63 Kč**

**1.a.25) Jednotka č. 985/80 – § 21**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Jednotka v budově**

**Budova:**  $K_1$ . domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové



**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

sklad 3,20 m<sup>2</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce +cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,80 %	- 0,0380
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,8870</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC: 7 095,- Kč/m<sup>2</sup>

Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	1,1580	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,8870	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1670	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	18 950,68 Kč	
<b>Základní cena upravená:</b> $3,20 \text{ m}^2 \times 18 950,68 \text{ Kč}$	=		60 642,18 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>	=		<b>60 642,18 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$ Odpočet opotřebení:  $60 642,18 \text{ Kč} \times 8,000 \%$ 

	–	4 851,37 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>55 790,81 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_p = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 55\,790,81 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_p = 1,331$

**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp = 74\,257,57 \text{ Kč}$**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku = 12 869 992,42 Kč

Spoluvlastnický podíl:  $\times \frac{32}{43\,144}$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 9 545,70 Kč

+ 9 545,70 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 83 803,27 Kč**

**Jednotka č. 985/80 – zjištěná cena: 83 803,27 Kč**

**1.a.26) Jednotka č. 985/81 – § 21**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Jednotka v budově**

**Budova:**  $K_1$ . domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

technická místnost 11,80 m<sup>2</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,10 \%$	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	- 0,0380
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,8870</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,8870
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	18 950,68 Kč
<b>Základní cena upravená:</b> 11,80 m <sup>2</sup> × 18 950,68 Kč	=	223 618,02 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>223 618,02 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

<b>Stáří:</b> 8 roků		
<b>Předpokládaná další životnost:</b> 92 roků		
Opotřebení: $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$		
Odpočet opotřebení: 223 618,02 Kč × 8,000 %	-	17 889,44 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>205 728,58 Kč</b>

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu)	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

trhu s nemovitými věcmi		
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 205\,728,58 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P = 1,331$

**Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp = 273\,824,74 \text{ Kč}$**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku = 12 869 992,42 Kč

Spoluvlastnický podíl: × 118 / 43 144

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 35 199,78 Kč

+ 35 199,78 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 309 024,52 Kč**

**Jednotka č. 985/81 – zjištěná cena: 309 024,52 Kč**

**1.a.27) Jednotka č. 985/83 – § 21****Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová**Polohový koeficient:** 1,200**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167**Podlahové plochy jednotky (PP):**

recepce, ostraha		5,60 m <sup>2</sup>
předsíň WC	+	1,70 m <sup>2</sup>
WC	+	1,80 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy jednotky – celkem:</b>	=	<b>9,10 m<sup>2</sup></b>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce +cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9250</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9250
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	19 762,54 Kč
<b>Základní cena upravená:</b> 9,10 m <sup>2</sup> × 19 762,54 Kč	=	179 839,11 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>179 839,11 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$ 

Odpočet opotřebení: 179 839,11 Kč × 8,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

-	14 387,13 Kč
=	<b>165 451,98 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00

6	Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7	Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8	Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 165\,451,98 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P = 1,331$

**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp = 220\,216,59 \text{ Kč}$**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	91 / 43 144	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	27 145,59 Kč	
			+
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=	<b>247 362,18 Kč</b>	

**Jednotka č. 985/83 – zjištěná cena: 247 362,18 Kč**

**1.a.28) Jednotka č. 985/84 – § 21**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Jednotka v budově**

**Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tři a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tři a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

technická místnost 1,70 m<sup>2</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce +cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,80 %	- 0,0380
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,8870</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,8870
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>18 950,68 Kč</b>
<b>Základní cena upravená:</b> 1,70 m <sup>2</sup> × 18 950,68 Kč	=	<b>32 216,16 Kč</b>
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>32 216,16 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 8 roků

**Předpokládaná další životnost:** 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$

Odpčet opotřebení: 32 216,16 Kč  $\times$  8,000 %

– 2 577,29 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

= 29 638,87 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:** I<sub>p</sub> = 1,160

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub>

= 29 638,87 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I<sub>T</sub>  $\times$  I<sub>p</sub>

$\times$  1,331

**Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub>  $\times$  pp**

= 39 449,34 Kč

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč		
Spoluvlastnický podíl:	×	17 / 43 144		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	5 071,15 Kč		
			+	5 071,15 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>			=	<b>44 520,49 Kč</b>
<b>Jednotka č. 985/84 – zjištěná cena:</b>				<b>44 520,49 Kč</b>

**1.a.29) Jednotka č. 985/86 – § 21****Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová**Polohový koeficient:** 1,200**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167**Podlahové plochy jednotky (PP):**sklad 1,00 m<sup>2</sup>**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,80 %	- 0,0380
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,8870</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC:	7 095,- Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	1,1580
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,8870
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	18 950,68 Kč
<b>Základní cena upravená:</b> 1,00 m <sup>2</sup> × 18 950,68 Kč	=	18 950,68 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>18 950,68 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$

Odpočet opotřebení: 18 950,68 Kč × 8,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 1 516,05 Kč

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	17 434,63 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,331
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>23 205,49 Kč</b>

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku	=	12 869 992,42 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	10 / 43 144
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	2 983,03 Kč
	+	2 983,03 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=	<b>26 188,52 Kč</b>

**Jednotka č. 985/86 – zjištěná cena: 26 188,52 Kč**

**1.a.30) Jednotka č. 985/70 – § 21**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Jednotka v budově**

**Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,167

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

technická místnost 1,80 m<sup>2</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce +cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové s keramickou dlažbou, se zábradlím	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,80 %	- 0,0380
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,8870</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC: 7 095,- Kč/m<sup>2</sup>

Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	1,1580	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,8870	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1670	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	18 950,68 Kč	
<b>Základní cena upravená:</b> $1,80 \text{ m}^2 \times 18 950,68 \text{ Kč}$	=		34 111,22 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>	=		<b>34 111,22 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$ Odpočet opotřebení:  $34 111,22 \text{ Kč} \times 8,000 \%$ 

	–	2 728,90 Kč
--	---	-------------

<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>31 382,32 Kč</b>
---	---	---------------------

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,147$$

**Index polohy:**  $I_p = 1,160$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 31\,382,32 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_p = 1,331$

**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp = 41\,769,87 \text{ Kč}$**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku = 12 869 992,42 Kč

Spoluvlastnický podíl:  $\times \frac{18}{43\,144}$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 5 369,46 Kč

+ 5 369,46 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 47 139,33 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:  $\times \frac{16}{21}$

**Cena po úpravě: = 35 915,68 Kč**

**Jednotka č. 985/70 – zjištěná cena: 35 915,68 Kč**

**Ceny nebytových prostorů včetně opotřebení:**

a) Jednotka č. 985/1	827 644,11 Kč
b) Jednotka č. 985/2	1 248 726,19 Kč
c) Jednotka č. 985/3	2 183 818,82 Kč
d) Jednotka č. 985/4	2 735 581,55 Kč
e) Jednotka č. 985/5	1 591 399,88 Kč
f) Jednotka č. 985/6	1 137 055,36 Kč
g) Jednotka č. 985/7	1 118 045,54 Kč
h) Jednotka č. 985/8	1 768 544,77 Kč
i) Jednotka č. 985/11	2 136 978,42 Kč
j) Jednotka č. 985/12	2 525 519,95 Kč
k) Jednotka č. 985/13	3 011 196,86 Kč
l) Jednotka č. 985/14	2 596 943,02 Kč
m) Jednotka č. 985/15	3 302 603,02 Kč
n) Jednotka č. 985/66	1 483 710,17 Kč
o) Jednotka č. 985/68	318 903,10 Kč
p) Jednotka č. 985/69	91 170,65 Kč
q) Jednotka č. 985/71	136 755,99 Kč
r) Jednotka č. 985/72	107 372,93 Kč
s) Jednotka č. 985/73	1 089 442,37 Kč
t) Jednotka č. 985/74	382 352,37 Kč
u) Jednotka č. 985/75	136 180,31 Kč
v) Jednotka č. 985/76	60 233,59 Kč
w) Jednotka č. 985/78	128 323,74 Kč
x) Jednotka č. 985/79	112 610,63 Kč



y) Jednotka č. 985/80	83 803,27 Kč
z) Jednotka č. 985/81	309 024,52 Kč
aa) Jednotka č. 985/83	247 362,18 Kč
ab) Jednotka č. 985/84	44 520,49 Kč
ac) Jednotka č. 985/86	26 188,52 Kč
ad) Jednotka č. 985/70	35 915,68 Kč
<b>Ceny nebytových prostorů včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>30 977 928,- Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení:</b>	<b>30 977 930,- Kč</b>

## Objekt bez čp/če - garáž (LV č. 848), k.ú. Staré Brno

### 1) Objekty

#### 1.a) Vyhláška 457/2017 Sb.

##### 1.a.1) Objekt bez čp/če - garáž – § 37

#### Podlaží:

I.NP

Výška: 2,10 m  
 Zastavěná plocha: 5,66×3,47 = 19,64 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba 5,66×3,47×2,10 = 41,24 m<sup>3</sup>

#### Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

**Kraj:** Jihomoravský  
**Obec:** Brno  
**Počet obyvatel:** 377 973  
**Základní cena (ZC):** 4 989,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1 Druh stavby	I. Řadová	-0,01
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	II. Jen el. proud 230 V	-0,02
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace:	1968
Stáří stavby (y):	50
Koeficient pro úpravu (s):	0,750

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \times V_6$ ): 0,618

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 3 083,20 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 0,922

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 0,744

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>P</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 41,24 × 3 083,20 × 0,922 × 0,744 = 87 221,63 Kč**

**Objekt bez čp/če - garáž – zjištěná cena: 87 221,63 Kč**

## Komparativní metoda - obchodní prostory

### 1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),

- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd).

**1) Obchodní prostor, ul. Mezírka, Brno - Veverčí**

Obchodní prostor o výměře 121 m<sup>2</sup>, který byl obchodován kupní smlouvou (V-15147/2018-702), k.ú. Veverčí, právní účinky zápisu ke dni 9.7.2018.

Kupní CENA: 5 659 896,- Kč

**2) Obchodní prostor, ul. Pekařská, Brno - Staré Brno**

Obchodní prostor o výměře 78 m<sup>2</sup>, který byl obchodován kupní smlouvou (V-20005/2018-702), k.ú. Staré Brno, právní účinky zápisu ke dni 11.9.2018.

Kupní CENA: 3 152 000,- Kč

**3) Obchodní prostor, ul. Váchova, Brno - město**

Obchodní prostor o výměře 130 m<sup>2</sup>, který se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu, v historickém centru Brna, v pěší zóně. Prostor lze velice dobře využít jako kadeřnictví, kosmetický salon, masáže, prodejnu apod.

Nabídková CENA: 6 900 000,- Kč

**4) Obchodní prostor, ul. Křížová, Brno - Staré Brno**

Obchodní prostor o výměře 74 m<sup>2</sup>, který se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu, na frekventované ulici Křížová. Prostor byl kolaudován pro cukrářskou výrobu, ale jiné využití je možné (kavárna, čajovna, drobný prodej ap.).

Nabídková CENA: 2 990 000,- Kč

**5) Obchodní prostor, ul. Lidická, Brno - Černá Pole**

Obchodní prostor o výměře 144 m<sup>2</sup>, který se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu. Prostor je v současné době využíván jako bistro se zavedenou klientelou a je pronajat. Prostor lze využít jako restauraci, kavárnu, čajovnu ap.).

Nabídková CENA: 7 220 000,- Kč

**Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:**

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **obchodní prostor**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

#### Seznam porovnávaných objektů:

<b>Obchodní prostor, ul. Mezírka, Brno - Veveří</b>	
Výchozí cena (VC):	5 659 896,- Kč
Množství (M):	121,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	0,95
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav jednotky</sub> :	1,00
K <sub>riziko prodeje po částech</sub> :	1,05
K <sub>možnosti parkování</sub> :	1,05
K <sub>objektivizační</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	44 660,22 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Obchodní prostor, ul. Pekařská, Brno - Staré Brno</b>	
Výchozí cena (VC):	3 152 000,- Kč
Množství (M):	78,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	0,95
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	0,95
K <sub>stav jednotky</sub> :	1,00
K <sub>riziko prodeje po částech</sub> :	1,05
K <sub>možnosti parkování</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	42 643,72 Kč

Váha (V):	1,0
<b>Obchodní prostor, ul. Váchova, Brno - město</b>	
Výchozí cena (VC):	6 900 000,- Kč
Množství (M):	130,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav jednotky</sub> :	1,00
K <sub>riziko prodeje po částech</sub> :	1,05
K <sub>možnosti parkování</sub> :	0,95
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	43 975,16 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Obchodní prostor, ul. Křížová, Brno - Staré Brno</b>	
Výchozí cena (VC):	2 990 000,- Kč
Množství (M):	74,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	0,95
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav jednotky</sub> :	1,00
K <sub>riziko prodeje po částech</sub> :	1,05
K <sub>možnosti parkování</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	36 824,25 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Obchodní prostor, ul. Lidická, Brno - Černá Pole</b>	
Výchozí cena (VC):	7 220 000,- Kč
Množství (M):	144,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav jednotky</sub> :	1,00
K <sub>riziko prodeje po částech</sub> :	1,05
K <sub>možnosti parkování</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	43 410,29 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stav budovy} \times K_{stav jednotky} \times K_{riziko prodeje po částech} \times K_{možnosti parkování} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	36 824,25 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	42 302,73 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	44 660,22 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		42 300,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	42 300,- Kč

**Úprava ceny koeficientem:****Jednotka č. 985/1****Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		42 300,- Kč
Množství:	×	28,50 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	=	1 206 000,- Kč
Porovnávací hodnota (se zohledněním garážového stání):	=	1 561 000,- Kč

**Jednotka č. 985/2****Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		42 300,- Kč
Množství:	×	43,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	=	1 819 000,- Kč
Porovnávací hodnota (se zohledněním garážového stání):	=	2 174 000,- Kč

**Jednotka č. 985/3****Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		42 300,- Kč
Množství:	×	75,20 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	=	3 181 000,- Kč
Porovnávací hodnota (se zohledněním garážového stání):	=	3 536 000,- Kč

**Jednotka č. 985/4****Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		42 300,- Kč
Množství:	×	94,20 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	=	3 985 000,- Kč
Porovnávací hodnota (se zohledněním garážového stání):	=	4 340 000,- Kč

**Jednotka č. 985/5****Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		42 300,- Kč
---	--	-------------

Množství:	×	54,80 m <sup>2</sup>	
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	=	2 318 000,-	Kč

**Jednotka č. 985/6****Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		42 300,-	Kč
Množství:	×	39,80 m <sup>2</sup>	
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	=	1 684 000,-	Kč

**Jednotka č. 985/7****Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		42 300,-	Kč
Množství:	×	38,50 m <sup>2</sup>	
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	=	1 629 000,-	Kč

**Jednotka č. 985/8****Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		42 300,-	Kč
Množství:	×	60,90 m <sup>2</sup>	
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	=	2 576 000,-	Kč

**Komparativní metoda - kancelářské prostory****1) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Výběr porovnatelných vzorků:**

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

#### **1) Kancelářský prostor, ul. Kobližná, Brno - město**

Kancelářský prostor o výměře 61 m<sup>2</sup>, který byl obchodován kupní smlouvou (V-11339/2018-702), k.ú. Brno-město, právní účinky zápisu ke dni 23.5.2018.

Kupní CENA: 2 131 500,- Kč

#### **2) Kancelářský prostor, ul. Příkop, Brno - Zábrdovice**

Kancelářský prostor o výměře 93 m<sup>2</sup>, který byl obchodován kupní smlouvou (V-23883/2017-702), k.ú. Zábrdovice, právní účinky zápisu ke dni 10.10.2017.

Kupní CENA: 2 900 000,- Kč

#### **3) Kancelářský prostor, ul. Příkop, Brno - Zábrdovice**

Kancelářský prostor o výměře 109 m<sup>2</sup>, který byl obchodován kupní smlouvou (V-2121/2018-702), k.ú. Zábrdovice, právní účinky zápisu ke dni 3.1.2018.

Kupní CENA: 3 200 000,- Kč

#### **4) Kancelářský prostor, ul. Lidická, Brno - Černá Pole**

Kancelářský prostor o výměře 97 m<sup>2</sup>, který se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu ve vnitrobloku. Jedná se o prostor, který je v současné době využíván jako fotoateliér a je pronajat. Možné využití pro kanceláře, pobočky, prodejnu aj.).

Nabídková CENA: 3 395 000,- Kč

#### **5) Kancelářský prostor, ul. Milady Horákové, Brno - Černá Pole**

Kancelářský prostor o výměře 267 m<sup>2</sup>, který se nachází ve druhém nadzemním podlaží novostavby administrativně obytného komplexu. Prostory jsou vhodné pro provoz zdravotnického zařízení, nebo jako klasické kanceláře s možností pronájmu.

Nabídková CENA: 10 420 000,- Kč



**Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:**

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- omezené parkovací možnosti v místě

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **kancelářské prostory**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>Kancelářský prostor, ul. Kobližná, Brno - město</b>	
Výchozí cena (VC):	2 131 500,- Kč
Množství (M):	61,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav jednotky</sub> :	1,00
K <sub>riziko prodeje po částech</sub> :	1,05
K <sub>možnosti parkování</sub> :	0,95

K <sub>objektivizační</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	31 845,63 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Kancelářský prostor, ul. Příkop, Brno - Zábrdovice</b>	
Výchozí cena (VC):	2 900 000,- Kč
Množství (M):	93,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	0,95
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav jednotky</sub> :	1,00
K <sub>riziko prodeje po částech</sub> :	1,05
K <sub>možnosti parkování</sub> :	1,05
K <sub>objektivizační</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	29 772,33 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Kancelářský prostor, ul. Příkop, Brno - Zábrdovice</b>	
Výchozí cena (VC):	3 200 000,- Kč
Množství (M):	109,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	0,95
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav jednotky</sub> :	1,00
K <sub>riziko prodeje po částech</sub> :	1,05
K <sub>možnosti parkování</sub> :	1,05
K <sub>objektivizační</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	28 029,88 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Kancelářský prostor, ul. Lidická, Brno - Černá Pole</b>	
Výchozí cena (VC):	3 395 000,- Kč
Množství (M):	97,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav jednotky</sub> :	1,00
K <sub>riziko prodeje po částech</sub> :	1,05
K <sub>možnosti parkování</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	30 303,03 Kč
Váha (V):	1,0

<b>Kancelářský prostor, ul. Milady Horákové, Brno - Černá Pole</b>	
Výchozí cena (VC):	10 420 000,- Kč
Množství (M):	267,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	0,95
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,05
K <sub>stav jednotky</sub> :	1,05
K <sub>riziko prodeje po částech</sub> :	1,05
K <sub>možnosti parkování</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	32 260,59 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stav budovy} \times K_{stav jednotky} \times K_{riziko prodeje po částech} \times K_{možnosti parkování} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	28 029,88 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	30 442,29 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	32 260,59 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	30 500,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	30 500,- Kč

**Úprava ceny koeficientem:****Jednotka č. 985/11****Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	30 500,- Kč	
Množství:	×	74,80 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	=	2 281 000,- Kč

**Jednotka č. 985/12****Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	30 500,- Kč	
Množství:	×	88,40 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	=	2 696 000,- Kč

**Jednotka č. 985/13****Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	30 500,-	Kč
Množství:	×	105,40 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	=	3 215 000,- Kč

**Jednotka č. 985/14****Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	30 500,-	Kč
Množství:	×	90,90 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	=	2 772 000,- Kč

**Jednotka č. 985/15****Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	30 500,-	Kč
Množství:	×	115,60 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	=	3 526 000,- Kč

**Komparativní metoda - garážové stání****1) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Výběr porovnatelných vzorků:**

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### **1) Garážové stání, ul. Jaroslava Foglara, Brno - Štýřice**

Garážové stání na lukrativním místě na ulici Jaroslava Foglara (vjezd z ulice Vinohrady), Brno – Štýřice. Stání je situováno v 1.PP a má rozměry 2,5 m x 5 m. Parkovací místo se nachází v podzemních garážích nového domu, vjezdová vrata jsou ovládána dálkovým ovladačem.

Nabídková CENA: 400 000,- Kč

### **2) Garážové stání, ul. Staňkova, Brno - Královo Pole**

Garážového stání v 1. a 2. podzemním podlaží bytového domu Ponavia residence. Vjezd do garáže z ulice Staňkova, automatická vrata na dálkové ovládání.

Nabídková CENA: 390 400,- Kč

### **3) Garážové stání, ul. Tkalcovská, Brno - Zábrdovice**

Garážového stání v lokalitě Brno – Zábrdovice, na ulici Tkalcovská. Stání se nachází v přízemí nového bytového domu Mozartka. Celková plocha stání je 10 m<sup>2</sup>. Vjezd do domu je vraty na dálkové ovládání.

Nabídková CENA: 325 000,- Kč

### **4) Garážové stání, ul. Kumpoštova, Brno - Sadová**

Garážové stání pod bytovým domem na adrese Kumpoštova 9, 612 00, Brno. Vjezd na stání je z ulice Kumpoštova.

Nabídková CENA: 326 700,- Kč

### **5) Garážové stání, ul. Vídeňská, Brno - Štýřice**

Pozemek s venkovním zastřešeným parkovacím stáním ve vyhledávané lokalitě Brna na ulici Vídeňská. Garážové stání se nachází v uzavřeném vnitrobloku polyfunkčního domu „Obytný soubor Brno – Vídeňská“. Vjezd do vnitrobloku i výjezd je zabezpečen bránou na dálkové ovládání a semaforem.

Nabídková CENA: 360 000,- Kč

**Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:**

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- nebyly zjištěny

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **garážové stání**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K<sub>polohy</sub></i>	<i>K<sub>konstrukce</sub></i>	<i>K<sub>stav objektu</sub></i>	<i>K<sub>typ vlastnictví</sub></i>	<i>K<sub>objektivační</sub></i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>Garážové stání, ul. Jaroslava Foglara, Brno - Štýřice</b>					400 000,- Kč	1,00
1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	363 636,36 Kč	1,0
<b>Garážové stání, ul. Staňkova, Brno - Královo Pole</b>					390 400,- Kč	1,00
0,95	1,00	1,05	1,00	1,10	355 798,59 Kč	1,0
<b>Garážové stání, ul. Tkalcovská, Brno - Zábrdovice</b>					325 000,- Kč	1,00
0,90	1,00	0,95	1,00	1,10	345 560,87 Kč	1,0
<b>Garážové stání, ul. Kumpoštova, Brno - Sadová</b>					326 700,- Kč	1,00
0,85	1,00	1,05	1,00	1,10	332 773,11 Kč	1,0

<b>Garážové stání, ul. Vídeňská, Brno - Štýřice</b>					360 000,- Kč	1,00
0,90	0,95	1,05	1,00	1,10	364 547,73 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stav\ objektu} \times K_{typ\ vlastnictví} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena:	332 773,11 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	352 463,33 Kč
Maximální jednotková cena:	364 547,73 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	355 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 355 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 355 000,- Kč**

### Komparativní metoda - garáže

#### 1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

#### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### **1) Garáž, ul. Nové Sady, Brno - Staré Brno**

Garáž v centru Brna na ulici Nové Sady. Jedná se o řadovou, panelovou garáž, která se nachází ve vnitrobloku bytových domů. Garáž je v udržovaném stavu. Příjezd k nemovitosti je po asfaltové komunikaci. Garáž stojí na pozemku Brněnských komunikací, měsíční nájemné za pozemek zde činí 900,- Kč. V garáži není zavedena el. energie.

Nabídková CENA: 240 000,- Kč

### **2) Garáž, ul. Kšírova, Brno - Heršpice**

Zděná garáž v osobním vlastnictví u kruhového objezdu při ul. Kšírova a Sokolova v Brně Horních Heršpicích. Garáž se nachází se v garážovém dvoře s bránou. Podlaha je betonová, elektřina na pozemku. Pozemek pod garáží je ve vlastnictví města Brna, nájemné činí 300 Kč/rok, a to se smlouvou na dobu neurčitou.

Nabídková CENA: 260 000,- Kč

### **3) Garáž, ul. Řehořova, Brno - Černovice**

Garáž v Brně - Černovicích, o výměře 18 m<sup>2</sup> na ulici Řehořova. Garáž je situována na obecním pozemku, který je pronajat nájemní smlouvou na dobu neurčitou. Roční poplatek činí 360,- Kč.

Garáž je napojena na elektrickou energii.

Nabídková CENA: 300 000,- Kč

### **4) Garáž, ul. Kneslova, Brno - Černovice**

Cihlová garáž v osobním vlastnictví včetně pozemku v Brně - Černovicích, na ulici Kneslova.

Garáž má výměru 16 m<sup>2</sup> a je ve výborném stavu. Podlaha je betonová, je zde přivedena elektřina.

Nabídková CENA: 350 000,- Kč

## **Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:**

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

## **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*



Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt situován na pozemku ve vlastnictví jiného subjektu
- přístup není po právní stránce zajištěn

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **garáž**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

#### Seznam porovnávaných objektů:

<b>Garáž, ul. Nové Sady, Brno - Staré Brno</b>	
Výchozí cena (VC):	240 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	0,95
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>přístupu</sub> :	1,30
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	176 665,44 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Garáž, ul. Kšírova, Brno - Heršpice</b>	
Výchozí cena (VC):	260 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	0,90
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,10
K <sub>přístupu</sub> :	1,30
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	183 654,73 Kč
Váha (V):	1,0

<b>Garáž, ul. Řehořova, Brno - Černovice</b>	
Výchozí cena (VC):	300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	0,90
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,10
K <sub>přístupu</sub> :	1,30
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	211 909,30 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Garáž, ul. Kneslova, Brno - Černovice</b>	
Výchozí cena (VC):	350 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	0,90
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,05
K <sub>technického stavu</sub> :	1,15
K <sub>přístupu</sub> :	1,30
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	225 217,62 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}} \times \text{K}_{\text{přístupu}} \times \text{K}_{\text{objektivizační}})$$

Minimální jednotková cena:	176 665,44 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	199 361,77 Kč
Maximální jednotková cena:	225 217,62 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	200 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	200 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 200 000,- Kč**

## C. REKAPITULACE

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

### **Jednotky č. 985/1, č. 985/2, č. 985/3, č. 985/4, č. 985/5, č. 985/6, č. 985/7, č. 985/8**

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

**Ve výsledné hodnotě jednotky č. 985/1 je pak zohledněno garážové stání, jež je označené dle doložených podkladů jako „RS 1“.**

**Ve výsledné hodnotě jednotky č. 985/2 je pak zohledněno garážové stání, jež je označené dle doložených podkladů jako „RS 2“.**

**Ve výsledné hodnotě jednotky č. 985/3 je pak zohledněno garážové stání, jež je označené dle doložených podkladů jako „RS 3“.**

**Ve výsledné hodnotě jednotky č. 985/4 je pak zohledněno garážové stání, jež je označené dle doložených podkladů jako „RS 4“.**

jednotka č.	výměra (m <sup>2</sup> )	cena jednotky (Kč)
985/1	28.5	1 561 000
985/2	43.0	2 174 000
985/3	75.2	3 536 000
985/4	94.2	4 340 000
985/5	54.8	2 318 000
985/6	39.8	1 684 000
985/7	38.5	1 629 000
985/8	60.9	2 576 000
<b>Cena celkem za jednotky</b>		<b>19 818 000</b>

**Jednotky č. 985/11, č. 985/12, č. 985/13, č. 985/14 a č. 985/15**

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

jednotka č.	výměra (m <sup>2</sup> )	cena jednotky (Kč)
985/11	74.8	2 281 000
985/12	88.4	2 696 000
985/13	105.4	3 215 000
985/14	90.9	2 772 000
985/15	115.6	3 526 000
<b>Cena celkem za jednotky</b>		<b>14 490 000</b>

**Jednotky č. 985/66, č. 985/68, č. 985/73, č. 985/74, č. 985/75, č. 985/81, č. 985/83, č. 985/84**

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuálních nabídek realitních kanceláří získaných prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelné nemovité věci (technické místnosti) nabízeny za ceny v rozmezí od 10 000,- Kč/m<sup>2</sup> do 15 000,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, stavebnětechnický stav, údržbu a současný stav na trhu s nemovitými věcmi odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši **12 500,- Kč/m<sup>2</sup>**.

jednotka č.	výměra (m <sup>2</sup> )	cena jednotky (Kč)
985/66	54.9	686 000
985/68	11.8	148 000
985/73	41.6	520 000
985/74	14.6	183 000
985/75	5.2	65 000
985/81	11.8	148 000
985/83	9.1	114 000
985/84	1.7	21 000
<b>Cena celkem za jednotky</b>		<b>1 885 000</b>

**Jednotky č. 985/69, č. 985/71, č. 985/72, č. 985/76, č. 985/78, č. 985/79, č. 985/80, č. 985/86**

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuálních nabídek realitních kanceláří získaných prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelné nemovité věci (sklepní kóje, sklady) nabízeny za ceny v rozmezí od 10 000,- Kč/m<sup>2</sup> do 15 000,- Kč/m<sup>2</sup>. S

ohledem na situování, stavebnětechnický stav, údržbu a současný stav na trhu s nemovitými věcmi odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši **12 500,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Ve výsledné hodnotě jednotky č. 985/69 je pak zohledněno garážové stání, jež je označené dle doložených podkladů jako „RS 69“.**

jednotka č.	výměra (m <sup>2</sup> )	cena jednotky (Kč)
985/69	3.6	400 000
985/71	5.4	68 000
985/72	4.1	51 000
985/76	2.3	29 000
985/78	4.9	61 000
985/79	4.3	54 000
985/80	3.2	40 000
985/86	1.0	13 000
<b>Cena celkem za jednotky</b>		<b>716 000</b>

#### **Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 16/21 k jednotce č. 985/70**

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuálních nabídek realitních kanceláří získaných prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelné nemovité věci (technické místnosti) nabízeny za ceny v rozmezí od 10 000,- Kč/m<sup>2</sup> do 15 000,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, stavebnětechnický stav, údržbu a současný stav na trhu s nemovitými věcmi odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši **12 500,- Kč/m<sup>2</sup>**.

#### **Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m<sup>2</sup>:

Množství:

Porovnávací hodnota:

$$\begin{array}{r} 12\,500,- \text{ Kč} \\ \times \quad 1,80 \text{ m}^2 \\ \hline = \quad 22\,500,- \text{ Kč} \end{array}$$

#### **Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:

**Cena po úpravě (po zaokrouhlení):**

$$\begin{array}{r} \times \quad 16 / 21 \\ \hline = \quad 17\,000,- \text{ Kč} \end{array}$$

**Ve výsledné hodnotě jednotky č. 985/70 je pak zohledněno 16 garážových stání, jež jsou označené dle doložených podkladů jako „RS 70“.**

jednotka č.	výměra (m <sup>2</sup> )	cena jednotky (Kč)
985/70	1.8	5 697 000

#### **Objekt bez čp/če, garáž, na pozemku p.č. 1293/3**

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu průměrná nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti

polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

**Obvyklá hodnota objektu bez čp/če, garáž činí:  
200 000,- Kč**

**REKAPITULACE**

jednotka č.	výměra (m <sup>2</sup> )	cena jednotky (Kč)
<b>Prodejny, bistra</b>		
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/1	28.5	1 561 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/2	43.0	2 174 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/3	75.2	3 536 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/4	94.2	4 340 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/5	54.8	2 318 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/6	39.8	1 684 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/7	38.5	1 629 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/8	60.9	2 576 000,- Kč
<b>Cena celkem za jednotky</b>		<b>19 818 000,- Kč</b>
<b>Kanceláře</b>		
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/11	74.8	2 281 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/12	88.4	2 696 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/13	105.4	3 215 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/14	90.9	2 772 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/15	115.6	3 526 000,- Kč
<b>Cena celkem za jednotky</b>		<b>14 490 000,- Kč</b>
<b>Technické místnosti</b>		
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/66	54.9	686 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/68	11.8	148 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/73	41.6	520 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/74	14.6	183 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/75	5.2	65 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/81	11.8	148 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/83	9.1	114 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/84	1.7	21 000,- Kč
<b>Cena celkem za jednotky</b>		<b>1 885 000,- Kč</b>
<b>Sklepní kóje, sklady</b>		
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/69	3.6	400 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/71	5.4	68 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/72	4.1	51 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/76	2.3	29 000,- Kč

Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/78	4.9	61 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/79	4.3	54 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/80	3.2	40 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem 985/86	1.0	13 000,- Kč
<b>Cena celkem za jednotky</b>		<b>716 000,- Kč</b>
<b>Technická místnost (id. spol. podíl ve výši 16/21)</b>		
985/70	1.8	5 697 000,- Kč
<b>Garáž (stavba bez čp/če na pozemku p.č. 1293/3)</b>		
Garáž		<b>200 000,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>		<b>42 806 000,- Kč</b>
<b>Cena podle cenového předpisu</b>		<b>31 065 150,- Kč</b>

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**42 806 000,- Kč** (Obvyklá hodnota bez zohlednění váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: čtyřicetdvamilionyosmsetšesttisíc Kč**

**Výsledné hodnoty jsou bez odpočtu váznoucích práv, zástav a úvěrů.**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 6.11.2018

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav

.....  
Ing. Štěpán Orálek  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18736-1487/2018 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)



## E. SEZNAM PŘÍLOH

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 4876

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5486

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 848

Náhled katastrální mapy

Kopie platných Nájemních smluv



Stavba bez čp/če - garáž



Jednotka č. 985/1







Jednotka č. 985/2



Jednotka č. 985/3



Jednotka č. 985/4



Jednotka č. 985/5





