
Znalecký posudek č. 6818 – 62 /2023
Číslo položky centrální evidence posudků 072473 / 2023

Věc: Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č.966 pro k.ú.Bohdalovice, obec Velké Hamry, a 1247 kú.Velké Hamry níže v posudku uvedených

Zadavatel posudku: **JUDr. Přemysl Kamenář**, insolvenční správce dlužníka, **GOLEM Velké Hamry, a.s.**,
IČO: 254 76 726, se sídlem Velké Hamry - Bohdalovice, Velké Hamry – Bohdalovice
76, PSČ 468 45
kancelář: Sládkova 449/22, Děčín I – Děčín, 405 02 Děčín

Účel: Určení ceny majetku pro dražbu

Datum přešetření: 25.11.2023 (kontrola dřívějšího zjištění)

Datum provedení: 29.11.2023

Posudek stran: 32

Vyhotovení :

1	z celkového počtu 4
2	z celkového počtu 4
3	z celkového počtu 4

Zhotovitel posudku : Ing.Jaroslav Svoboda znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí v tomto oboru je podán i tento posudek Národní 368/23, Liberec 8 • tel.: + 420 739 541 627 e-mail: svoboda.jaroslav1947@seznam.cz IČ: 720 82 445

1./ Zadání - znalecký úkol

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

jaká je hodnota majetku – stanovená jako cena obvyklá, dlužníka GOLEM Velké Hamry a.s..

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Vypracování posudku o ceně v místě a čase obvyklé nemovitých věcí uvedených v objednávce pro účel dražby..

Kopie objednávky

JUDr. Přemysl Kamenář

insolvenční správce dlužníka

GOLEM Velké Hamry, a.s., IČO: 254 76 726, se sídlem Velké Hamry - Bohdalovice, Velké Hamry - Bohdalovice 76, PSČ 468 45

kancelář:

Sládkova 449/22, Děčín I – Děčín, 405 02 Děčín

tel.: 412 517 217, 776 891 954, e-mail: vitova@vedra.cz

Naše sp. zn.: 2021/044

Ing. Jaroslav Svoboda

Národní 368/23

460 08 Liberec VIII – Dolní Hanychov

ID DS: kjqwqu4

Děčín 06. 11. 2023

Věc: objednávka znaleckého posudku


Vážený pane inženýre,

objednávám stanovení ceny obvyklé majetku výše uvedeného dlužníka Golem Velké Hamry a.s. pro účel připravované dražby.

Předem děkuji a jsem s pozdravem

JUDr. Přemysl Kamenář,

IS dlužníka GOLEM Velké Hamry, a.s.

JUDr. Přemysl KAMENÁŘ
Insolvenční správce


2./ Podklady pro vypracování posudku - VÝČET

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Po výběr dat jsem využil veřejně přístupná data vedená na stránkách státních organizací orgánů veřejné moci, Katastru nemovitostí, Statistického úřadu atp.

2.2.a) Předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

- Zákon č. 254/2019 Sb. Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v aktuálním znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti v aktuálním znění
- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění ke dni ocenění, vyhláška č.337/2022 Sb - oceňovací vyhláška) dále jen Vyhl.).
- zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

2.2.b) Zhotovené z podkladů Katastrálního úřadu:

- Příslušné listy vlastnictví pro k.ú. Vratislavice nad Nisou (č.785644) v obci Liberec (č.563889).
- kopie katastrální mapy

2.2.c) Dodané zadavatelem posudku:

- soudní spis

2.2.d) Zajištěné znalcem:

- vlastní databáze posudků

2.2.e) Informace a údaje sdělené vlastníkem nebo uživatelem oceňované nemovité věci:

- nesděleno

2.2.f) Skutečnosti a výměry zjištěné na místě, zejména:

- stav užívání pozemků

2.2.g) Výčet podkladů, u kterých jsem nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat včetně zdůvodnění:

- nerelevantní pro ocenění pozemků

Tyto podklady považuji za věrohodné.

3./ N Á L E Z

3.1./ Vlastnické a evidenční údaje :


Posudek rozdělují na dvě části podle stavu zapsání na listech vlastnictví ke dni 14.2.2013.


A.) nemovité věci na listu vlastnictví č.966 pro katastrální území Bohdalovice , obec Velké Hamry


B.) nemovité věci na listu vlastnictví č.1247 pro katastrální území Velké Hamry

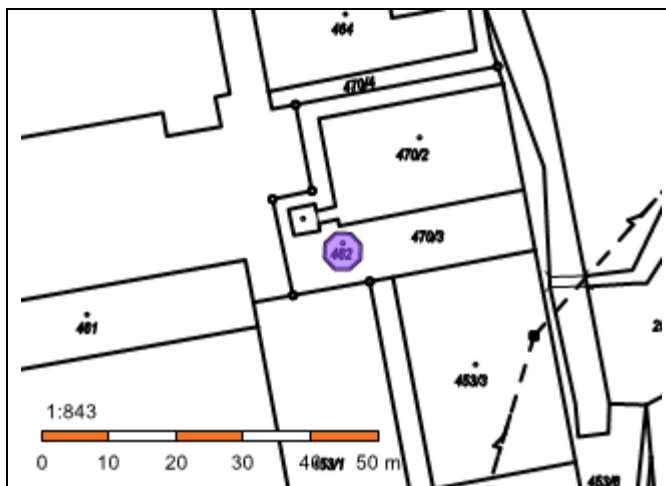
A.) nemovité věci na listu vlastnictví č.966 katastrální území Bohdalovice

A.1./ Vlastnické a evidenční údaje :

	Informace o pozemku Parcelní číslo: 453/1 Obec: Velké Hamry [563838] Katastrální území: Bohdalovice [778745] Číslo LV: 966 Výměra [m ²]: 928 Způsob využití: manipulační plocha Druh pozemku: ostatní plocha
---	--

	Informace o pozemku Parcelní číslo: 453/3 Obec: Velké Hamry [563838] Katastrální území: Bohdalovice [778745] Číslo LV: 966 Výměra [m ²]: 689 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: stavba pro výrobu a skladování Stavba stojí na pozemku: p. č. 453/3	

	Informace o pozemku Parcelní číslo: 453/6 Obec: Velké Hamry [563838] Katastrální území: Bohdalovice [778745] Číslo LV: 966 Výměra [m ²]: 293 Způsob využití: manipulační plocha Druh pozemku: ostatní plocha
---	--



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [462](#)
 Obec: [Velké Hamry \[563838\]](#)
 Katastrální území: [Bohdalovice \[778745\]](#)
 Číslo LV: [966](#)
 Výměra [m²]: 23
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: stavba pro výrobu a skladování
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [462](#)



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [470/2](#)
 Obec: [Velké Hamry \[563838\]](#)
 Katastrální území: [Bohdalovice \[778745\]](#)
 Číslo LV: [966](#)
 Výměra [m²]: 472
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem [Bohdalovice \[178748\]](#); č. p. 76; popisným: stavba pro výrobu a skladování
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [470/2](#)
 Stavební objekt: [č. p. 76](#)
 Adresní místa: [č. p. 76](#)

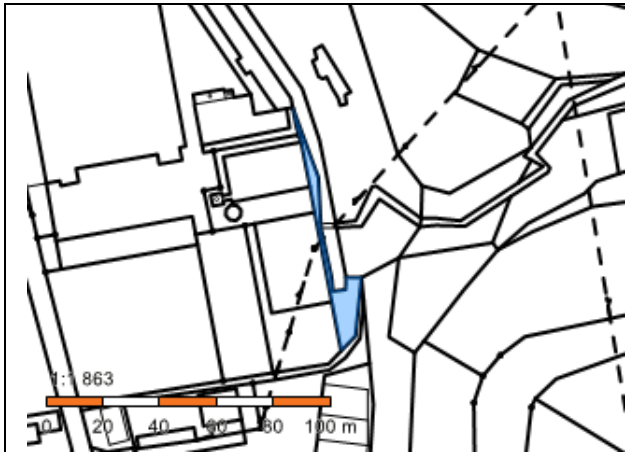


Informace o pozemku

Parcelní číslo: [470/3](#)
 Obec: [Velké Hamry \[563838\]](#)
 Katastrální území: [Bohdalovice \[778745\]](#)
 Číslo LV: [966](#)
 Výměra [m²]: 452
 Způsob využití: manipulační plocha
 Druh pozemku: ostatní plocha

Vlastnické právo

GOLEM Velké Hamry, a.s., Bohdalovice 76, 46845 Velké Hamry



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [453/6](#)
 Obec: [Velké Hamry \[563838\]](#)
 Katastrální území: [Bohdalovice \[778745\]](#)
 Číslo LV: [966](#)
 Výměra [m²]: 293
 Způsob využití: manipulační plocha
 Druh pozemku: ostatní plocha

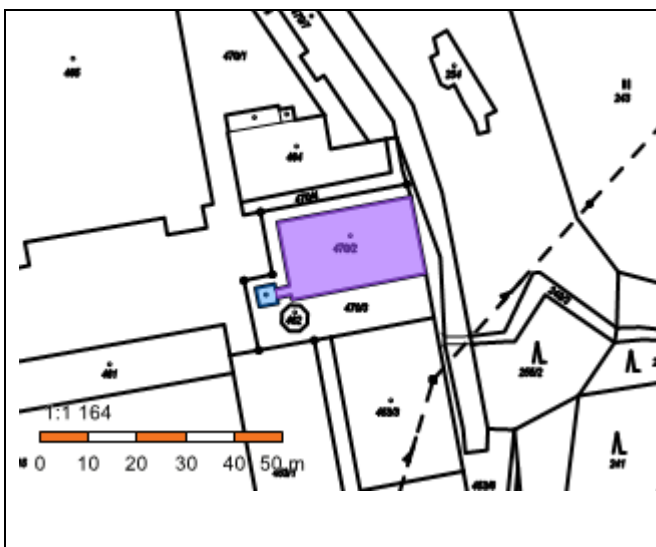


Informace o pozemku

Parcelní číslo: [462](#)
 Obec: [Velké Hamry \[563838\]](#)
 Katastrální území: [Bohdalovice \[778745\]](#)
 Číslo LV: [966](#)
 Výměra [m²]: 23
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: stavba pro výrobu a skladování
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [462](#)



Informace o pozemku

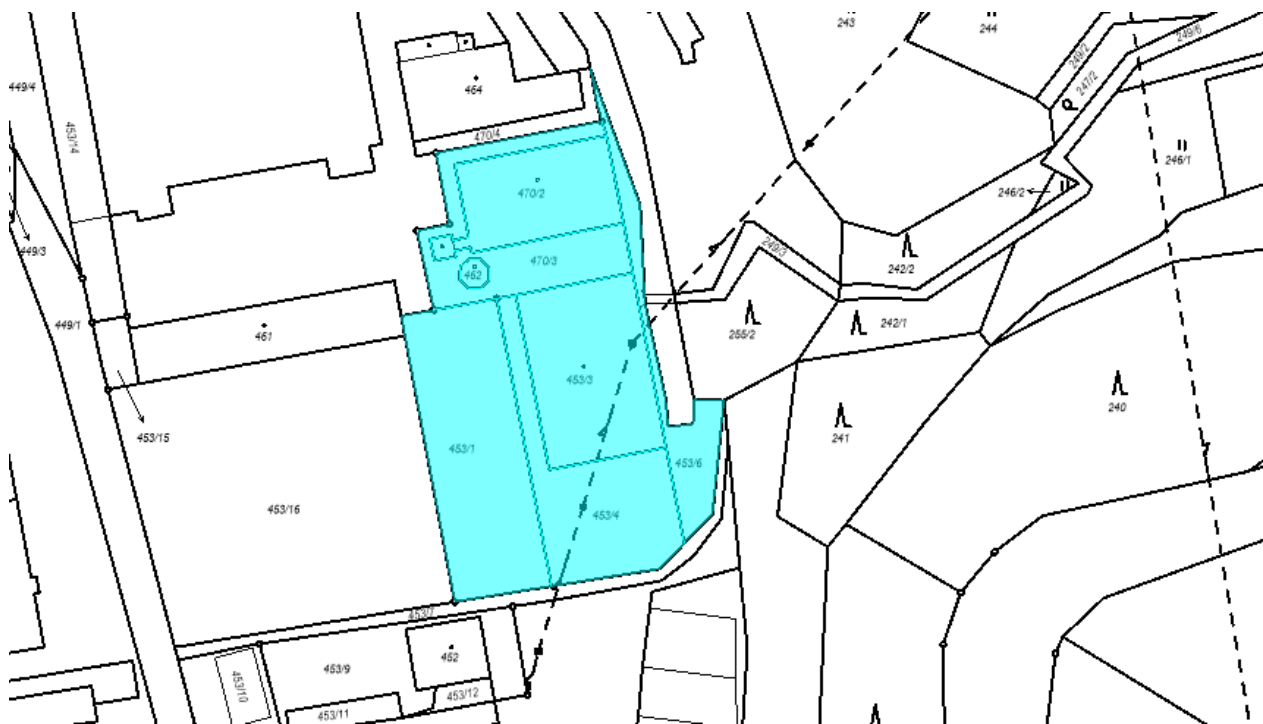
Parcelní číslo: [470/2](#)
 Obec: [Velké Hamry \[563838\]](#)
 Katastrální území: [Bohdalovice \[778745\]](#)
 Číslo LV: [966](#)
 Výměra [m²]: 472
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Bohdalovice \[178748\]](#); č. p. 76; stavba pro výrobu a skladování
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [470/2](#)
 Stavební objekt: [č. p. 76](#)
 Adresní místa: [č. p. 76](#)



Vlastnické právo
 GOLEM Velké Hamry, a.s., Bohdalovice 76, 46845 Velké Hamry



Zobrazení LV 966 v katastrální mapě

3.2./ Poloha nemovitosti

Posuzované nemovitosti vedené na listu vlastnictví č.966 se nacházejí v zastavěném území města ve východní části, v místní části Bohdalovice, na levém břehu místní vodoteče Kamenice. Pozemek je rovinný. V místě jsou veškeré inženýrské sítě. Poloha je patrná z uvedené mapy a pro určené účely je výhodná.



4./ POSUDEK

Ve smyslu ustanovení § 1c Vyhl. se určí spolu s určením ceny obvyklé i cena zjištěná.

4.1. Předmět ocenění

- a.) Pozemek
- b.) Stavby

Ve smyslu ustanovení § 5 odst.d Zákona se má zohlednit i cena technologického zařízení, jelikož áv katastru nemovitostí není zapsána výhrada , že není vlastnictvím vlastníka nemovitosti. Podle požadavku zadavatele posudku sděleného realitní kanceláří v transakcích spolupracující , se toto nepožaduje, neboť existuje posudek na technologické zařízení od znalce v oboru.

a.) Pozemky (ocenění dle § 4 Vyhl.)

ZC - Základní cena za 1 m² stavební parcely pro okres Jablonec nad Nisou je 1 682,00 Kč .
 Velké Hamry mají dle malého lexikonu obcí zveřejněného 15.12.2022 2 637 obyvatel.
 Základní cena ZC = ZCv * O₁ x O₂ x O₃ x O₄ x O₅ x O₆ O₁₋₆ dle přílohy č.2 tab.č 2 Vyhl.

<i>Označení znaku</i>	<i>Název znaku</i>	<i>Hodnota znaku</i>	<i>Vybraná hodnota</i>
O₁	Velikost obce		
Velikost obce podle počtu obyvatel			
I.	Nad 5000 obyvatel	0,85	
II.	2001 – 5000	0,80	0,80
III	1001 – 2000	0,70	
IV.	501 – 1000	0,65	
V.	Do 500 obyvatel	0,50	
O₂	Hospodářsko-správní význam obce		

I.	Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turist. středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíly	0,95	
II.	Katastrální území lázeňských míst typu B a C , obce s turist. středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	0,90	
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce okr.Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeň. míst typu D	0,85	
IV.	Ostatní obce	0,60	0,60
O₃	Poloha obce		
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05	
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaných v tabulce č.1 (kromě Prahy a Brna)	1,03	
III.	Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02	
IV.	Obec vzdálená od hranice vyjmenované obce nebo oblasti v tab 1 (kromě Prahy a Brna)v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01	1,01
V.	Nevyjmenované obce o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00	
VI.	V ostatních případech	0,80	
O₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod,elektřina,plyn,kanalizace)		
V obci je			
I.	Elektřina,vodovod,kanalizace a plyn	1,00	1,00
II.	Elektřina,vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85	
III.	Elektřina,vodovod nebo kanalizace nebo plyn	0,70	
IV.	Elektřina	0,55	
O₅	Dopravní obslužnost obce (městská,autobusová a železniční doprava)		
V obci je			
I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00	
II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95	0,95
III.	Železniční zastávka nebo autobusová zastávka	0,90	
IV.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70	
O₆	Občanská vybavenost obce		
Občanská vybavenost obce			
I.	Kompletní vybavenost (obchod,služby,zdravot.zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní(peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.,	1,00	1,00
II.	Rozšířenou vybavenost (obchod,služby, ambulantní zdravot.zařízení, základ. škola a pošta, nebo bankovní(peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení aj.,	0,98	
III.	Základní vybavenost (obchod , ambulantní zdrav.zařízení a základní škola	0,95	
IV.	Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdrav.zařízení nebo zákl.škola)	0,90	
V.	Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní	0,85	

	sortiment)		
VI.	Žádná vybavenost	0,80	
Součin $O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 0,80 * 0,60 * 1,01 * 1,00 * 0,95 * 1,00 = 0,46056$			
$ZC = 1682,00 * 0,46056 = 774,66 \text{ Kč} = 775,00 \text{ Kč}$ (zaokr.dle odst.2 § 3 Vyhl.)			

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * P_6 * P_7 * P_7 * / 1 + \sum_{i=1}^5 P_i$$

	Název znaku	č.	popis kvalitativního pásma	hodnota
P ₁	situace na dílčím trhu	I	poptávka je menší než nabídka	-0,05
P ₂	vlastnické vztahy	V	pozemek se stavbou	0,00
P ₃	změny v okolí	II	bez vlivu	0,00
P ₄	vliv právních vztahů na prodejnost	II	Bez vlivu	0,00
P ₅	ostatní neuvedené	I	bez vlivu	0,00
P ₆	povodňové riziko	IV	zóna se zanedbatelným rizikem	1,00
P ₇	Neuplatní se			1,00
P ₈	Neuplatní se			1,00
P ₉	Neuplatní se			1,00

$$I_T = 1,00 * (1 - 0,05) = 0,95$$

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

	Název znaku	číslo	popis kvalitativního pásma	hodnota
P ₁	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II	bez vlivu	0,00
P ₂	Svažítost pozemku	III	do 15%	0,00
P ₃	Ztížené základové podmínky	I	bez vlivu	0,00
P ₄	Chráněná území a ochranná pásma	I	bz vlivu	0,00
P ₅	Omezení užívání pozemku	I	bez omezení	0,00
P ₆	Ostatní neuvedené	III	bez vlivu	0,00

$$I_O = 1,00$$

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * x / 1 + \sum_{i=2}^7 P_i /$$

pro haly typ G se použije sloupec f tabulky 4 – výroba, kotelna je stavba hlavní, použije se i pro sklad štěpky

	Název znaku	č.	popis kvalitativního pásma	hodnota
P ₁	druh a účel užití stavby		Výroba	0,40
P ₂	převažující zástavba v okolí pozemku	VI	Výrobní objekty	0,00
P ₃	možnosti napojení pozemku na inž.sítě	I	Na veškeré	0,00
P ₄	dopravní dostupnost	II	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
P ₅	parkovací možnosti	II	Dobré	0,00
P ₆	poloha pozemku z hlediska komerčního	II	Bez vlivu	0,00
P ₇	vlivy ostatní neuvedené	I	Bez vlivu	0,00

$$I_P = 0,40$$

$$I = I_T * I_O * I_P = 0,95 * 1,00 * 0,40 = 0,38$$

$$ZCU = ZC * I = 775,00 * 0,38 = 294,50 \text{ Kč}$$

Pozemky jsou v jednom funkčním celku

Parcela č.	Druh pozemku dle KN	Výměra celkem m ²	Základní cena upravená Kč/m ²	Zjištěná cena Kč celkem
453/1	Ostatní plocha	928	294,50	273 296,00
453/3	Zastavěná plocha nádvoří	689	294,50	202 910,50
453/4	Ostatní plocha	629	294,50	185 240,50
453/6	Ostatní plocha	293	294,50	86 288,50
462	Zastavěná plocha nádvoří	23	294,50	6 773,50
470/2	Zastavěná plocha nádvoří	472	294,50	139 004,00
470/2	Ostatní plocha	452	294,50	133 114,00
	celkem	3486		1 026 627,00

Pozemky celkem

Kč 1 026 637,00

a.) Objekt kotelny č.p.76 (ocenění dle § 12 Vyhl.)

Stavba není pronajata.

Objekt stavby, umístěný na pozemku p.č.470/2. Jedná se o kotelnu bývalého podniku textilky. Bývalá kotelná na uhlí byla nově vybavena kotle na spalování štěpky. Stavba je , podle zařazení dle přílohy č.9 k Vyhl., typ G - výroba, dílo energetické výrobní.

Jedná se o objekt ocelové nosné konstrukce. Objekt má dvě podlaží, druhé je jen na části půdorysu.

K objektu, v místech bývalého zauhlování, je přistavěna stavba malé dílny, která je dle sdělení vlastníka nemovitosti, ve vlastnictví jiné fyzické osoby. Stavba je postavena jako „černá“ a do výkazu výměr prostor kotelny ji tudíž nezahrnuje, nebude-li dodatečně povolena, bude odstraněna.

Přístup do objektu je z více směrů, ocelovými dveřmi a vraty. Stavba byla kolaudována v roce 1985 a je tudíž stará 38 roků. Při životnosti stanovené ve Vyhl. 100 roků, pak opotřebením, při použití lineární metody výpočtu je $38 : 100 \times 100\% = 38\%$.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Užitná plocha podlaží m ²
1. nadzemní podlaží	447,60	413,45
2. nadzemní podlaží	447,60	51,90

Výčet místností

Název podlaží			
1. nadzemní podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha m ²	Koeficient	Užitná plocha m ²
kotelna	351,85	1,00	351,85
Chodba se schodištěm	17,60	1,00	17,60
Kancelář	6,60	1,00	6,60
Sklad chemikálií úpravny vody	4,80	1,00	4,80
Rozvodna(původní)	12,60	1,00	12,60
Sklad	9,90	1,00	9,90
Příruční dílna	10,10	1,00	10,10
	413,45		413,45

2. nadzemní podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha m ²	Koeficient	Užitná plocha m ²
Kotelna	0	0	0
Chodba	6,70	1,00	6,70
Kancelář	5,00	1,00	5,00
Předsíní soc.zařízení	4,75	1,00	4,75
Sprcha	2,65	1,00	2,65
WC	3,10	1,00	3,10
Šatna se svačárnou	20,25	1,00	20,25
Šatna s odpočívárnou	9,45	1,00	9,45
	51,90		51,90

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor m ³
vrchní stavba	447,60 m ² * 7,85	=	3 513,70
střecha	447,60 m ² * (0,45 + 1,50):2	=	436,40
Obestavěný prostor - celkem:		=	3 950,10
Průměrná výška podlaží		m	7,85
Průměrná plocha podlaží		m ²	471,60

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	Betonové
Svislé konstrukce	Ocelové , vyzdívky
Stropy	Železobetonové montované
Krov, střecha	Sedlová, příhradový vazník
Krytiny střech	Profilovaný plech
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	Vápenocementové omítky,nátěry
Úprava vnějších povrchů	Vápenocementové omítka,nátěry
Vnitřní obklady keramické	Chybí
Schody	Betonové
Dveře	Ocelové a dřevěné
Vrata	Ocelová otevíravá
Okna	Ocelová
Povrchy podlah	Betonová mazanina
Vytápění	ÚT
Elektroinstalace	Světelná, třífázová
Bleskosvod	Instalován
Vnitřní vodovod	Ocelové trubky
Vnitřní kanalizace	Plastové potrubí
Ohřev teplé vody	E.boiler
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo,sprcha
Výtahy	Chybí
Ostatní	Automatika signalizace

Budova (hala) typ " G " - dílo energetické výrobní SKP 46.21.51.2.2, CZ-CC 125112

se základní cenou ZC, za 1 m³ obestavěného prostoru Kč 2 311,00

Podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení dle přílohy č.21 k Vyhl.

1. Základy včetně zemních prací	11,20 %
2. Svislé konstrukce	22,30 %
3. Stropy	9,20 %
4. Zastřešení mimo krytinu	9,30 %
5. Krytina střech	2,90 %
6. Klempířské konstrukce:	0,60 %
7. Úprava vnitřních povrchů:	6,30 %
8. Úprava vnějších povrchů:	3,40 %
9. Vnitřní obklady:	neu
10. Schody:	0,80 %
11. Dveře:	3,10 %
12. Vrata	2,20 %
14. Povrchy podlah:	4,80 %
15. Vytápění:	1,10 %
16. Elektroinstalace:	8,40 %
17. Bleskosvod:	0,30 %
18. Vnitřní vodovod:	0,70 %
19. Vnitřní kanalizace	0,60 %
20. Vnitřní plynovod:	neu
21. Ohřev vody:	0,30 %
22. Vybavení kuchyní:	neu
23. Vnitřní hygienická vybavení:	2,10 %
24. Výtahy:	neu
25. Ostatní:	5,20 %

Znaky bez označení jsou standardního

Stanovení koeficientů :

Koeficient podle konstrukce K₁ : * 0,948

Koeficient podle velikosti zastavěné plochy K₂: * 0,935

0,92 + (6,60 : 447,60) = * 0,935

Koeficient podle průměrné výšky podlaží K₃ :

0,30 + (2,80 : 7,85) = * 0,657

Koeficient vybavení stavby K₄: * 1,000

Polohový koeficient K₅: * 1,000

Koeficient změn cen staveb K_i : * 2,771

Základní cena upravená

$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i = 2311,00 * \text{součin } K = 3\,729,25 \text{ Kč/m}^3$

$CS_N = ZCU * P_{mj} * (1 - o/100)$

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem

P_{mj} počet měrných jednotek stavby

o..... opotřebení stavby v %

$CS_N = 3\,729,25 \text{ Kč} * 3950,10 \text{ m}^3 * (1 - 0,38) = 9\,133\,164,20 \text{ Kč}$

$CS = CS_N * pp$ **$pp = I_T \times I_P = 0,95 * 0,40 = 0,38$**

$CS = 9\,133\,164,20 * 0,38 = 3\,470\,602,30 \text{ Kč}$

Zjištěná cena stavby CN

Kč 3 470 602,00

b.) Objekt skladu štěpky (ocenění dle § 12 Vyhl.)

Stavba není pronajata.

Objekt stavby, umístěný na pozemku p.č.453/3. Jedná se o sklad štěpky. Stavba je, podle zařídění dle přílohy č.9 k Vyhl., typ S - skladování a manipulace.

Jedná se o objekt ocelové konstrukce s betonovým vysokým parapetem po celém obvodu stavby. Objekt má jedno podlaží.

Přístup do objektu je z obou štítů, hala je průjezdná, bez vrat. Stavba byla kolaudována v roce 1985 a je tudíž stará 38 roků. Životnost stanovuji na 80 roků, pak opotřebení, při použití lineární metody výpočtu je $38 : 80 \times 100\% = 48\%$.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Užitná plocha podlaží m ²
1. nadzemní podlaží	684,80	640,40

Výčet místností

Název podlaží			
1. nadzemní podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha m ²	Koeficient	Užitná plocha m ²
Hala - sklad	640,40	1,00	640,40

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor m ³
vrchní stavba	$684,80 \text{ m}^2 * 8,50$	=	5 820,80
střecha	$684,80 * (0,45 + 2,10):2$	=	873,10
Obestavěný prostor - celkem:		=	6 693,90
Průměrná výška podlaží		m	8,50
Průměrná plocha podlaží		m ²	684,80

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	Betonové
Svislé konstrukce	Ocelové + betonový vysoký parapet
Stropy	Bez
Krov, střecha	Sedlová, příhradový vazník
Krytiny střech	Ocelový plech
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	Vápenocementové omítky
Úprava vnějších povrchů	Vápenocementové omítka
Vnitřní obklady keramické	Chybí
Schody	Chybí
Dveře	Chybí
Vrata	Ocelová otevíravá, vysazená
Okna	Ocelová

Povrchy podlah	Betonová mazanina
Vytápění	Bez
Elektroinstalace	Světelná, třífázová
Bleskosvod	Instalován
Vnitřní vodovod	Bez
Vnitřní kanalizace	Bez
Ohřev teplé vody	Bez
Vnitřní hygienické vyb.	Bez
Výtahy	Bez
Ostatní	Bez

Budova typ " S " - budovy pro skladování SKP 46.21.13.2.1, CZ-CC 1252

se základní cenou ZC, za 1 m³ obestavěného prostoru Kč 2 231.00

Podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení dle přílohy č.14 k Vyhl.

1.Základy včetně zemních prací	13,2 %
2.Svislé konstrukce vč.obv.plášťe	30,4 %
3.Stropy a podhledy	13,8 %
4.Krov,střecha	7,0 %
5.Krytina střech	2,9 %
6.Klempířské konstrukce	0,7 %
7.Úprava vnitřních povrchů	4,2 %
8.Úprava vnějších povrchů	2,9 %
9.Vnitřní obklady keramické	neuvažuje se
10.Schody	1,8 % CH
11.Dveře	2,4 % CH
12.Vrata	3,0 % CH
13.Okna	3,4 %
14.Povrchy podlah	2,9 %
15.Vytápění	neuvažuje se
16.Elektroinstalace	5,8 %
17.Bleskosvod	0,4 %
18.Vnitřní vodovod	neuvažuje se
19.Vnitřní kanalizace	neuvažuje se
20.Vnitřní plynovod	neuvažuje se
21.Ohřev teplé vody	neuvažuje se
22.Vybavení kuchyní	neuvažuje se
23.Vnitřní hygien.vybavení	neuvažuje se
24.Výtahy	neuvažuje se
25.Ostatní	5,2 % CH
26.Instalace prefa jádra	neuvažuje se

Znaky bez označení jsou standardního provedení

CH – chybějící 0,124 %

$n = 1,852 * 0,124 = 0,229648$

Základní cena za 1m³ obestavěného prostoru 2 231,00 Kč

Stanovení koeficientů :

Koeficient podle konstrukce K₁ : * 0,948

Koeficient podle velikosti zastavěné plochy K₂:

$0,92 + (6,60 : 684,80) =$ * 0,930

Koeficient podle průměrné výšky podlaží K₃ :

$0,30 + (2,80 : 8,50) =$ * 0,629
 Koeficient vybavení stavby $K_4: 1 - 0,54 * n$ * 0,876
 Polohový koeficient $K_5:$ * 1,000
 Koeficient změn cen staveb $K_i :$ * 2,715

Základní cena upravená

$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i = 2231,00 * \text{součin } K = 2\,942,50 \text{ Kč/m}^3$

$CS_N = ZCU * P_{mj} * (1 - o/100)$

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem

P_{mj} počet měrných jednotek stavby

o opotřebení stavby v %

$CS_N = 2942,50 * 6693,9 \text{ m}^3 * (1 - 0,48) = 10\,242\,336,00 \text{ Kč}$

$CS = CS_N * pp$ $pp = I_T \times I_P = 0,95 * 0,40 = 0,38$

$CS = 10\,242\,336,00 * 0,38 = 3\,892\,087,60 \text{ Kč}$

Zjištěná cena stavby CN

Kč 3 892 087,60

c) Komín (ocenění dle § 12 Vyhl

CZ-CC 230

Původní zděný tovární komín, nevyužitelný, který jenom přítěží. Jelikož však existuje, je oceněn.

Obestavěný prostor:

$/(3,14 * 1,80 * 1,80) + (3,14 * 1,10 * 1,10) / : 2 * 54 + 23 \text{ m}^2 * 9 \text{ m} = 584,30 \text{ m}^3$

$CS_N = ZCU * P_{mj} * (1 - o/100)$

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem

P_{mj} počet měrných jednotek stavby

o opotřebení stavby v %

$CS_N = 1670,00 \text{ Kč} * 584,30 \text{ m}^3 * (1 - 0,85) = 146\,367,15 \text{ Kč}$

$CS = CS_N * pp$

CS cena stavby

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

$pp = I_T * I_P$

I_T index trhu

I_P index polohy

$CS = 146\,367,15 * 0,95 * 0,40 = 55\,619,50 \text{ Kč}$

Zjištěná cena komínu

Kč 55 620,00

Rekapitulace ceny zjištěné

a)	Pozemky	Kč	1 026 627,00
b)	Kotelna	Kč	3 470 602,00
c)	Sklad štěpky	Kč	3 892 088,00
d)	Komín	Kč	55 20,00
			8 389 392,00
Cena zjištěná		Kč	8 389 390,00

Stanovení hodnoty majetku jako tržní hodnotu

KOTELNA

Stanovení ceny porovnáním

Cenu porovnávacím způsobem nelze stanovit, nejsou k dispozici relevantní vzorky z realizovaných prodejů.

Stanovení ceny nákladové

Jelikož nebyly zjištěny relevantní vzorky realizovaných kupních cen podobných areálů, stanovují tuto cenu jako cenu reprodukční, odpovídající věcné hodnotě.

Posuzují jako halu výrobní pro energetiku JKSO 811.3 konstrukce ocelová
cena za 1 m³ obestavěného prostoru: 7 540,00 Kč

Odchyłka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25%, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. S ohledem na stav objektu, jejího provedení uvažují s odchylkou ve výši 25%.

cena za 1 m³ obestavěného prostoru je pak : 5 655,00 Kč

Obestavěný prostor	[m ³]	3 950,10
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 655,00
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 2
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	22 337 815,00
Stáří	roků	38
Další životnost	roků	15
Opotřebení	% 38:53 * 100 =	72
Věcná hodnota (VH) Kč		6 254 588,00

Opotřebení stanovují z odhadu další životnosti stavby a předpokladu jejího nadměrného opotřebení a důvodů absence údržby v dalších letech, tzn.jinak než při stanovení ceny zjištěné, kdy Vyhl.tento postup neumožňuje.

Cena stanovená nákladovým způsobem **Kč** **6 254 588,00**

Tato cena nedává kvalitní informaci o hodnotě majetku. Tuto informaci nese stanovení ceny výnosové. Cenu stanovím váženým průměrem .

Stanovení ceny výnosové

Analýza tržního nájemného

Nájemní smlouvy nejsou listiny zapisované do katastru. Ceny nájmu jsem získal od zpřízněných realitních makléřů nebo od kolegů znalců a odhadců majetku

Při pronájmu kancelářských prostor se obvyklé nájemné v regionu pohybuje na průměrné hodnotě 1.222,- Kč/m²/rok.

Při pronájmu skladových prostor se obvyklé nájemné v regionu pohybuje na průměrné hodnotě 880,- Kč/m²/rok.

Při pronájmu výrobních prostor se obvyklé nájemné v regionu pohybuje na průměrné hodnotě 1.414,- Kč/m²/rok.

Při pronájmu obchodních prostor se obvyklé nájemné v regionu pohybuje na průměrné hodnotě 1.244,- Kč/m²/rok.

Při nastavení výše nájmu u oceňované nemovitosti bylo přihlédnuto k výši nájmu, které jsou v lokalitě obvyklé, ale i ke stavu objektu a velikosti prostor.

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Tanvald, Krkonošská	20,00	2 250,00	27 000,00	1 350,00
Tanvald, Poštovní	41,00	4 100,00	49 200,00	1 200,00
Smržovka, nám. T.G. Masaryka	22,00	2 046,00	24 552,00	1 116,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				1 222,00

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Jnc, Vedlejší	364,00	24 500,00	294 000,00	807,69
Příšovice	360,00	25 000,00	300 000,00	833,33
Jnc, Budovatelů	120,00	10 000,00	120 000,00	1 000,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				880,00

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Semily, náměstí Pavla Tigrida	83,00	10 000,00	120 000,00	1 445,78
Jnc, Podhorská	140,00	15 000,00	180 000,00	1 285,71
Jnc, Riegrova	192,00	16 000,00	192 000,00	1 000,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				1 244,00

Výnosy z výrobních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Lučany nad Nisou	90,00	15 000,00	180 000,00	2 000,00
Jnc, V Luzích	162,00	14 904,00	178 848,00	1 104,00
Smržovka, Lidické náměstí	114,00	14 500,00	174 000,00	1 526,32
Jnc, Budovatelů	120,00	10 000,00	120 000,00	1 000,00
Jnc, Květinová	125,00	15 000,00	180 000,00	1 440,00

Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]	1 414,00
---	-----------------

Název místnosti	Podlahová plocha m ²	Nájem [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/rok]
kotelna	351,85	1244,00	437 701,00
Chodba se schodištěm	17,60	1222,00 * 0,5	10 754,00
Kancelář	6,60	1222,00	8 065,00
Sklad chemikálií úpravny vody	4,80	880,00	4 224,00
Rozvodna(původní)	12,60	1244,00	15 674,00
Sklad	9,90	880,00	8 712,00
Příruční dílna	10,10	1244,00	12 564,00
			497 694,00
2. nadzemní podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha m ²		
Kotelna	0		
Chodba	6,70	1222,00 /* 0,5	3 910,00
Kancelář	5,00	1222,00	6 110,00
Předsíň soc.zařízení	4,75	1222,00	5 805,00
Sprcha	2,65	1222,00	3 238,00
WC	3,10	1222,00	3 788,00
Šatna se svačárnou	20,25	1222,00	24 746,00
Šatna s odpočívárnou	9,45	1222,00	11 548,00
			59 145,00

*** mimo pozemky zastavěné a pozemky nutné pro provoz kotelny a skladu štěpky jsou v areálu volné pozemky , které je možné pronajmout na stání těžké techniky a nákladních automobilů. Tuto skutečnost zohledním v ceně stanovené jako výnosové.

Výnosy (za rok)

Dosažitelné hrubé roční nájemné za stavby	Nj * PP	Kč/rok	556 839,00
Dosažitelné hrubé roční nájemné z volných pozemků	***	Kč/rok	50 000,00
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	606 839,00

Náklady (za rok)

Náklady jako odpočtovou položku určuji analogicky dle § 31 odst.,5 o 40%		Kč/rok	
Náklady celkem	V	Kč/rok	242 736,00
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	364 103,00
Celková míra kapitalizace		%	8
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 551 288,00

Cenu stanovím váženým průměrem, ceně výnosové dávám váhu 2

$$/6\ 254\ 588,00 + 4\ 551\ 288,00 \times 2/ : 3 = 15\ 357\ 164,00 : 3 = 5\ 119\ 054,60$$

Tržní hodnotu objektu stavby kotelny stanovuji na

5 119 000,00 Kč

SKLAD ŠTĚPKY

Stanovení ceny porovnáním

Cenu porovnávacím způsobem nešlo stanovit, nejsou k dispozici relevantní vzorky z realizovaných prodejů.

Stanovení ceny nákladové

Jelikož nebyly zjištěny relevantní vzorky realizovaných kupních cen podobných areálů, stanovuji tuto cenu jako cenu reprodukční, odpovídající věcné hodnotě.

Posuzuji jako halu pro skladování a úpravu produktů JKSO 811.6 konstrukce ocelová
cena za 1 m³ obestavěného prostoru: 4740,00 Kč

Odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25%, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. S ohledem na stav objektu, jejího provedení uvažuji s odchylkou ve výši 25%.

cena za 1 m³ obestavěného prostoru je pak : 3555,00 Kč

Obestavěný prostor	[m ³]	6693,90
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 555,00
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 1
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	23 796 814,00
Stáří	roků	38
Další životnost	roků	15
Opotřebení	% $38:53 * 100 =$	72
Věcná hodnota (VH)		6 663 108,00 Kč

Opotřebení stanovuji z odhadu další životnosti stavby a předpokladu jejího nadměrného opotřebení a důvodů absence údržby v dalších letech, tzn.jinak než při stanovení ceny zjištěné, kdy Vyhl.tento postup neumožňuje.

Cena stanovená nákladovým způsobem **Kč 6 663 000,00**

Tato cena nedává kvalitní informaci o hodnotě majetku. Tuto informaci nese stanovení ceny výnosové.

Stanovení ceny výnosové

Analýza tržního nájemného

Nájemní smlouvy nejsou listiny zapisované do katastru. Ceny nájmu jsem získal od příznivých realitních makléřů nebo od kolegů znalců a odhadců majetku

Při pronájmu kancelářských prostor se obvyklé nájemné v regionu pohybuje na průměrné hodnotě 1.222,- Kč/m²/rok.

Při pronájmu skladových prostor se obvyklé nájemné v regionu pohybuje na průměrné hodnotě 880,- Kč/m²/rok.

Při pronájmu výrobních prostor se obvyklé nájemné v regionu pohybuje na průměrné hodnotě 1.414,- Kč/m²/rok.

Při pronájmu obchodních prostor se obvyklé nájemné v regionu pohybuje na průměrné hodnotě 1.244,- Kč/m²/rok.

Při nastavení výše nájmu u oceňované nemovitosti bylo přihlédnuto k výši nájmu, které jsou v lokalitě obvyklé, ale i ke stavu objektu a velikosti prostor.

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Tanvald, Krkonošská	20,00	2 250,00	27 000,00	1 350,00
Tanvald, Poštovní	41,00	4 100,00	49 200,00	1 200,00
Smržovka, nám. T.G. Masaryka	22,00	2 046,00	24 552,00	1 116,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				1 222,00

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Jnc, Vedlejší	364,00	24 500,00	294 000,00	807,69
Příšovice	360,00	25 000,00	300 000,00	833,33
Jnc, Budovatelů	120,00	10 000,00	120 000,00	1 000,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				880,00

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Semily, náměstí Pavla Tigrida	83,00	10 000,00	120 000,00	1 445,78
Jnc, Podhorská	140,00	15 000,00	180 000,00	1 285,71
Jnc, Riegrova	192,00	16 000,00	192 000,00	1 000,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				1 244,00

Výnosy z výrobních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Lučany nad Nisou	90,00	15 000,00	180 000,00	2 000,00
Jnc, V Luzích	162,00	14 904,00	178 848,00	1 104,00
Smržovka, Lidické náměstí	114,00	14 500,00	174 000,00	1 526,32
Jnc, Budovatelů	120,00	10 000,00	120 000,00	1 000,00
Jnc, Květinová	125,00	15 000,00	180 000,00	1 440,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				1 414,00

Název místnosti	Podlahová plocha m ²	Nájem [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/rok]
Sklad štěpky	640,40	880,00	563 552,00

Míru kapitalizace použijí stejnou jako u stavby kotelny, sklad štěpky jde využít i k jiným účelům.

Výnosy (za rok)

Dosažitelné hrubé roční nájemné za stavby	Nj * PP	Kč/rok	563 552,00
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	563 552,00

Náklady (za rok)

Náklady jako odpočtovou položku určuji analogicky dle § 31 odst.,5 Kč/rok o 40%

Náklady celkem	V	Kč/rok	225 421,00
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	338 131,00
Celková míra kapitalizace		%	8
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 226 638,00

Cenu stanovím váženým průměrem, ceně výnosové dávám váhu 2

$$/ 6\,663\,000,00 + 4\,226\,638,00 \times 2 / : 3 = 15\,116\,276,00 : 3 = 5\,038\,758,60$$

Tržní hodnotu objektu stavby skladu štěpky stanovuji na

5 039 000,00 Kč

B.) nemovitě věci na listu vlastnictví č.1247 katastrální území Velké Hamry

B.1./ Vlastnické a evidenční údaje :

	Informace o pozemku Parcelní číslo: 463/17 Obec: Velké Hamry [563838] Katastrální území: Velké Hamry [778753] Číslo LV: 1247 Výměra [m ²]: 254 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba Budova s číslem Velké Hamry [178756] ; č. p. 617; popisným: stavba technického vybavení Stavba stojí na pozemku: p. č. 463/17 Stavební objekt: č. p. 617

Vlastnické právo

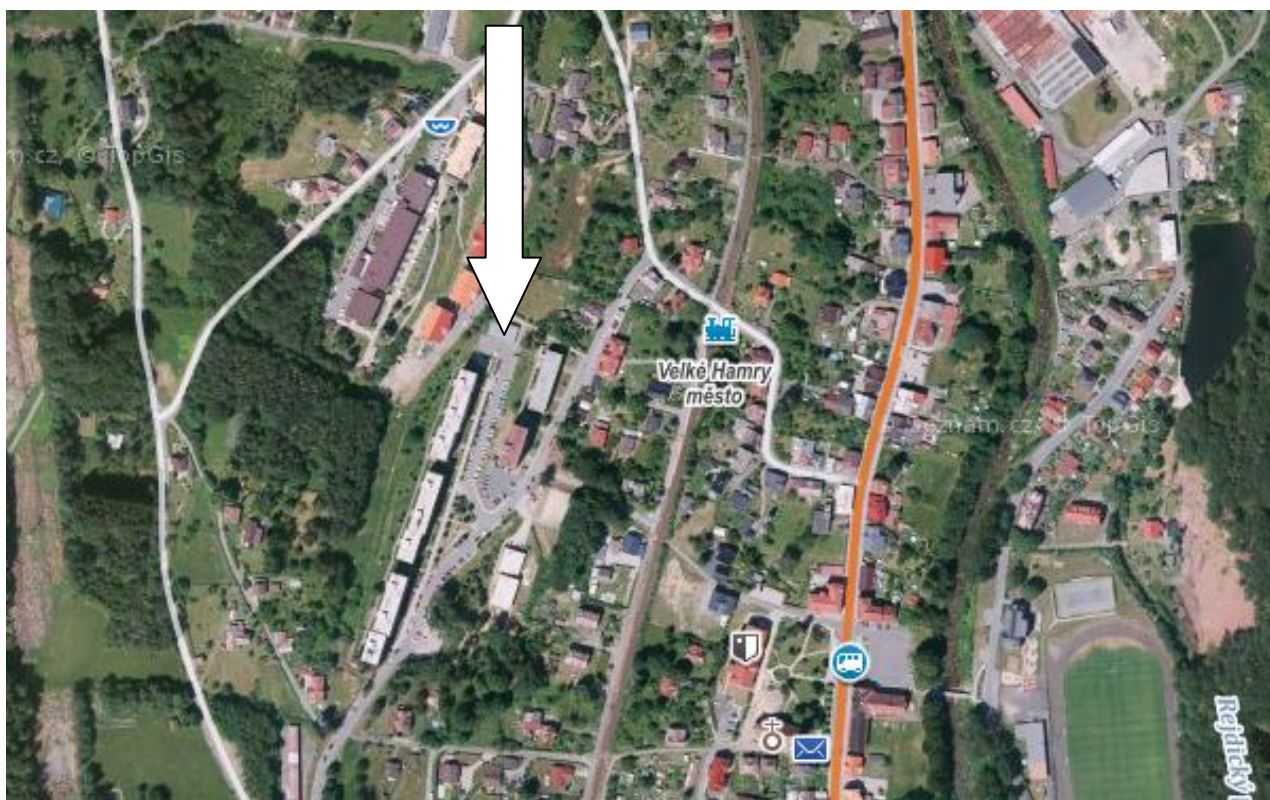
GOLEM Velké Hamry, a.s., Bohdalovice 76, 46845 Velké Hamry



Zobrazení LV 1247 v katastrální mapě

B.2./ Poloha nemovitosti

Stavební parcela č.k.463/17, jejíž součástí je stavba technické vybavenosti – výměňkové stanice se nachází v zastavěném území města a v místě stavby je vyrovnaný. V místě jsou veškeré inženýrské sítě. Poloha je patrná z uvedené mapy a pro určené účely je výhodná.



B./ P O S U D E K

Ve smyslu ustanovení § 1c Vyhl. se určí spolu s určením ceny obvyklé i cena zjištěná.

5.1.Předmět ocenění

- a.) Pozemek
- b.) Výměník č.p.617

Ve smyslu ustanovení § 5 odst.d Zákona se má zohlednit i cena technologického zařízení, jelikož v katastru nemovitostí není zapsána výhrada , že není vlastnictvím vlastníka nemovitosti.Podle požadavku zadavatele posudku sděleného realitní kanceláří v transakcích spolupracující , se toto nepožaduje, neboť existuje posudek na texchnologické zařízení od znalce v oboru.

a.) Pozemek (ocenění dle § 4 Vyhl.)

ZC - Základní cena za 1 m² stavební parcely pro okres Jablonec nad Nisou je 1 682,00 Kč .
Velké Hamry mají dle malého lexikonu obcí zveřejněného 15.12.2022 2 637 obyvatel.
Základní cena $ZC = ZC_v * O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ O_{1-6} dle přílohy č.2 tab.č 2 Vyhl.

Označení znaku	Název znaku	Hodnota znaku	Vybraná hodnota
O₁	Velikost obce		
Velikost obce podle počtu obyvatel			
I.	Nad 5000 obyvatel	0,85	
II.	2001 – 5000	0,80	0,80
III	1001 – 2000	0,70	
IV.	501 – 1000	0,65	
V.	Do 500 obyvatel	0,50	
O₂	Hospodářsko-správní význam obce		
I.	Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turist. středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíly	0,95	
II.	Katastrální území lázeňských míst typu B a C , obce s turist. středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	0,90	
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce okr.Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeň. míst typu D	0,85	
IV.	Ostatní obce	0,60	0,60
O₃	Poloha obce		
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05	
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaných v tabulce č.1 (kromě Prahy a Brna)	1,03	
III.	Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02	
IV.	Obec vzdálená od hranice vyjmenované obce nebo oblasti v tab 1 (kromě Prahy a Brna)v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01	1,01
V.	Nevyjmenované obce o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž	1,00	

	katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
VI.	V ostatních případech	0,80	
O₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod,elektřina,plyn,kanalizace)		
V obci je			
I.	Elektřina,vodovod,kanalizace a plyn	1,00	1,00
II.	Elektřina,vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85	
III.	Elektřina,vodovod nebo kanalizace nebo plyn	0,70	
IV.	Elektřina	0,55	
O₅	Dopravní obslužnost obce (městská,autobusová a železniční doprava)		
V obci je			
I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00	
II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95	0,95
III.	Železniční zastávka nebo autobusová zastávka	0,90	
IV.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70	
O₆	Občanská vybavenost obce		
Občanská vybavenost obce			
I.	Kompletní vybavenost (obchod,služby,zdravot.zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní(peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj,.	1,00	1,00
II.	Rozšířenou vybavenost (obchod,služby, ambulatní zdravot.zařízení, základ. škola a pošta, nebo bankovní(peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení aj,.	0,98	
III.	Základní vybavenost (obchod , ambulatní zdrav.zařízení a základní škola	0,95	
IV.	Omezená vybavenost (obchod a ambulatní zdrav.zařízení nebo zákl.škola)	0,90	
V.	Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85	
VI.	Žádná vybavenost	0,80	
Součin $O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 0,80 * 0,60 * 1,01 * 1,00 * 0,95 * 1,00 = 0,46056$			
ZC = $1682,00 * 0,46056 = 774,66$ Kč = 775,00 Kč (zaokr.dle odst.2 § 3 Vyhl.)			

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * P_6 * P_7 * P_7 * P_7 / 1 + \sum_{i=1}^5 P_i$$

	Název znaku	č.	popis kvalitativního pásma	hodnota
P ₁	situace na dílčím trhu	I	poptávka je menší než nabídka	-0,01
P ₂	vlastnické vztahy	V	pozemek se stavbou	0,00
P ₃	změny v okolí	II	bez vlivu	0,00
P ₄	vliv právních vztahů na prodejnost	II	Bez vlivu	0,00
P ₅	ostatní neuvedené	I	bez vlivu	0,00
P ₆	povodňové riziko	IV	zóna se zanedbatelným rizikem	1,00
P ₇	Neuplatní se			1,00
P ₈	Neuplatní se			1,00
P ₉	Neuplatní se			1,00

$$I_T = 1,00 * (1 - 0,01) = 0,99$$

$$\text{Index omezujících vlivů } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

	Název znaku	číslo	popis kvalitativního pásma	hodnota
P ₁	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II	bez vlivu	0,00
P ₂	Svažítost pozemku	III	do 15%	0,00
P ₃	Ztížené základové podmínky	I	bez vlivu	0,00
P ₄	Chráněná území a ochranná pásma	I	Bez vlivu	0,00
P ₅	Omezení užívání pozemku	I	bez omezení	0,00
P ₆	Ostatní neuvedené	III	bez vlivu	0,00

$$I_0 = 1,00$$

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i / \right) \quad (\text{pro haly typ D se použije sloupec i})$$

	Název znaku	číslo	popis kvalitativního pásma	hodnota
P ₁	Druh a účel užití stavby		Hala ostatní nebytová stavba	0,65
P ₂	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	Rezidenční zástavba	0,08
P ₃	Poloha pozemku v obci	III	Okrajová část obce	0,00
P ₄	Možnosti napojení pozemku na inž.sítě	I	Na veškeré v obci	0,00
P ₅	Občanská vybavenost v okolí	III	V okolí stavby nedostupná	-0,02
P ₆	Dopravní dostupnost	VI	Zpevněná komun., dobré park. možnosti	0,00
P ₇	Osobní hromadná doprava	II	zast.do 1000 m	0,01
P ₈	Poloha pozemku z hlediska komerčního využití	III	Výhodná, se stavbou s možností komer. využití	0,05
P ₉	Obyvatelstvo	II	bezproblémové okolí	0,00
P ₁₀	Nezaměstnanost	II	průměr kraje	0,00
P ₁₁	Vlivy ostatní neuvedené	II	bez vlivu	0,00

$$I_P = 0,65 * (1 + 0,12) = 0,728$$

$$I = I_T \times I_0 \times I_P = 0,99 * 1,00 * 0,728 = 0,72072 \text{ zaokr. } 0,720$$

$$ZCU = ZC * I = 775,00 * 0,72 = 558,00 \text{ Kč}$$

Pozemky jsou v jednom funkčním celku

Parcela č.	Druh pozemku dle KN	Výměra celkem m ²	Základní cena upravená Kč/m ²	Zjištěná cena Kč celkem
463/17	Zastavěná plocha a nádvoří	254	558,00	141 732,00

Pozemky celkem Kč 141 732,00

a.) Objekt výměníku č.p. 617 (ocenění dle § 12 Vyhl.)

Stavba není pronajata.

Objekt jiné stavby, umístěný na pozemku p.č.463/17.Jedná se o výměníkovou stanici. Stavba je , podle zařazení dle přílohy č.9 k Vyhl., typ D – ostatní občanská vybavenost. Nemůže být zaříděna jako typ. G – jako dílo energetické výrobní.

Jedná se o objekt výměníku ze železobetonového skeletu s vyzdívkami se střechou ze železobetonových panelů.

Má jedno nadzemního podlaží. Přístup do objektu je třemi ocelovými vraty z pozemku č.463/34 ve vlastnictví Stavba byla postavena v roce 1988 a je tudíž stará 35 roků. Při životnosti stanovené ve Vyhl.100 roků je opotřeben, při použití lineární metody výpočtu $35 : 100 \times 100\% = 35\%$.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. nadzemní podlaží	254 m ²	227,24 m ²

Výčet místností

Název podlaží			
1. nadzemní podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha m ²	Koeficient	Užitná plocha m ²
Strojovna	217,66	1,00	217,66
El.rozvodna	7,20	1,00	7,20
WC	1,23	1,00	1,23
Předsín	1,15	1,00	1,15
	227,24		227,24

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor m ³
vrchní stavba	$254 \text{ m}^2 * (3,90 + 0,10)$	=	1016,00
střecha	$254 \text{ m}^2 * 0,45$	=	114,30
Obestavěný prostor - celkem:		=	1130,30
Průměrná výška podlaží		m	3,90
Průměrná plocha podlaží		m ²	254,00

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	Betonové
Svislé konstrukce	Želbet skelet , vyzdívky
Stropy	Železobetonové montované
Krov, střecha	Plochá
Krytiny střech	Tavené pásy Ipa a Bitagit
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	Vápenocementové omítky
Úprava vnějších povrchů	Vápenocementové omítky
Vnitřní obklady keramické	Chybí
Schody	Chybí
Dveře	Dřevěné
Vrata	Ocelová otevíravá
Okna	Ocelová
Povrchy podlah	Betonová mazanina
Vytápění	Bez
Elektroinstalace	Světelná, třífázová
Bleskosvod	Instalován

Vnitřní vodovod	Ocelové trubky
Vnitřní kanalizace	Plastové potrubí
Ohřev teplé vody	Bez
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo
Výtahy	chybí
Ostatní	Automatika signalizace

Budova typ " D " - ostatní občanská výstavba SKP 46.21.19.9.2, CZ-CC 1274
se základní cenou ZC, za 1 m³ obestavěného prostoru Kč 2 379.00

Podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení dle přílohy č.21 k Vyhl.

1. Základy včetně zemních prací	8,20 %	
2. Svislé konstrukce	19,20 %	
3. Stropy	6,30 %	
4. Zastřešení mimo krytinu	8,30 %	
5. Krytina střech	2,40 %	
6. Klempířské konstrukce:	0,60 %	
7. Úprava vnitřních povrchů:	7,10 %	
8. Úprava vnějších povrchů:	3,20 %	
9. Vnitřní obklady:	2,40 %	
10. Schody:	0,90 %	CH
11. Dveře:	3,80 %	CH
12. Vrata	2,30 %	N
13. Okna:	5,80 %	
14. Povrchy podlah:	4,10 %	
15. Vytápění:	4,80 %	CH
16. Elektroinstalace:	5,90 %	
17. Bleskosvod:	0,30 %	
18. Vnitřní vodovod:	2,40 %	
19. Vnitřní kanalizace	2,20 %	
20. Vnitřní plynovod:	0,30 %	CH
21. Ohřev vody:	1,90 %	
22. Vybavení kuchyní:	0,50 %	CH
23. Vnitřní hygienická vybavení:	3,40 %	
24. Výtahy:	0,90 %	CH
25. Ostatní:	5,10 %	

Znaky bez označení jsou standardního

CH = chybějící 11,20 %

N = navíc 2,30 %

$n = /1,852 * (0,112 - 0,023)/ = 0,164828$

Stanovení koeficientů :

Koeficient podle konstrukce K₁ : * 1,040

Koeficient podle velikosti zastavěné plochy K₂:
0,92 + (6,60 : 254) = * 0,946

Koeficient podle průměrné výšky podlaží K₃ :
0,30 + (2,80 : 3,90) = * 1,018

Koeficient vybavení stavby K₄: 1 - 0,54 * n * 0,901

Polohový koeficient K₅: * 1,000

Koeficient změn cen staveb K₁ : * 2,285

Základní cena upravená

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i = 2379,00 * \text{součin K} = 4\,905,40 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_N = ZCU * P_{mj} * (1 - o/100)$$

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem

P_{mj} počet měrných jednotek stavby

o..... opotřebení stavby v %

$$CS_N = 4\,905,40 \text{ Kč} * 1130,30 \text{ m}^3 * (1 - 0,33) = 3\,714\,864,30 \text{ Kč}$$

$$CS = CS_N * pp \quad pp = I_T \times I_P = 0,99 * 0,728 = 0,72072$$

$$CS = 3\,714\,864,30 * 0,72072 = 2\,677\,376,90$$

Zjištěná cena nákladová stavby celkem **Kč 2 677 376,90**

Rekapitulace ceny zjištěné

a) Pozemek	Kč	141 732,00
b) Výměník č.p.617	Kč	2 667 376,90
Součet	Kč	2 809 108,90

Cena zjištěná (zaokrouhleno) **Kč 2 809 110,00**

Stanovení hodnoty majetku jako tržní hodnotu

VÝMĚNÍK

Stanovení ceny porovnáním

Cenu porovnávacím způsobem nešlo stanovit, nejsou k dispozici relevantní vzorky z realizovaných prodejů.

Stanovení ceny nákladové

Jelikož nebyly zjištěny relevantní vzorky realizovaných kupních cen podobných areálů, stanovují tuto cenu jako cenu reprodukční, odpovídající věcné hodnotě.

Posuzuji jako halu pro výrobu a služby 811 konstrukce žebet skelet
cena za 1 m³ obestavěného prostoru: 5 830,00

Obestavěný prostor	[m ³]	1 130,30
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 830,00
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 1
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	6 589 649,00
Stáří	roků	38
Další životnost	roků	62
Opotřebení	%	38
Věcná hodnota VH		4 085 582,00 Kč

Cena stanovená nákladovým způsobem **Kč 4 085 582,00**

Stanovení ceny výnosové

Analýza tržního nájemného

Nájemní smlouvy nejsou listiny zapisované do katastru. Ceny nájmu jsem získal od zpřízněných realitních makléřů nebo od kolegů znalců a odhadců majetku

Při pronájmu kancelářských prostor se obvyklé nájemné v regionu pohybuje na průměrné hodnotě 1.222,- Kč/m²/rok.

Při pronájmu skladových prostor se obvyklé nájemné v regionu pohybuje na průměrné hodnotě 880,- Kč/m²/rok.

Při pronájmu výrobních prostor se obvyklé nájemné v regionu pohybuje na průměrné hodnotě 1.414,- Kč/m²/rok.

Při pronájmu obchodních prostor se obvyklé nájemné v regionu pohybuje na průměrné hodnotě 1.244,- Kč/m²/rok.

Při nastavení výše nájmu u oceňované nemovitosti bylo přihlédnuto k výši nájmu, které jsou v lokalitě obvyklé, ale i ke stavu objektu a velikosti prostor.

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Tanvald, Krkonošská	20,00	2 250,00	27 000,00	1 350,00
Tanvald, Poštovní	41,00	4 100,00	49 200,00	1 200,00
Smržovka, nám. T.G. Masaryka	22,00	2 046,00	24 552,00	1 116,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				1 222,00

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Jnc, Vedlejší	364,00	24 500,00	294 000,00	807,69
Příšovice	360,00	25 000,00	300 000,00	833,33
Jnc, Budovatelů	120,00	10 000,00	120 000,00	1 000,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				880,00

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Semily, náměstí Pavla Tigrida	83,00	10 000,00	120 000,00	1 445,78
Jnc, Podhorská	140,00	15 000,00	180 000,00	1 285,71
Jnc, Riegrova	192,00	16 000,00	192 000,00	1 000,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				1 244,00

Výnosy z výrobních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Lučany nad Nisou	90,00	15 000,00	180 000,00	2 000,00
Jnc, V Luzích	162,00	14 904,00	178 848,00	1 104,00
Smržovka, Lidické	114,00	14 500,00	174 000,00	1 526,32

náměstí				
Jnc, Budovatelů	120,00	10 000,00	120 000,00	1 000,00
Jnc, Květinová	125,00	15 000,00	180 000,00	1 440,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				1 414,00

Název místnosti	Podlahová plocha m ²	Nájem [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/rok]
Strojovna	217,66	1244,00	270 769,00
El.rozvodna	7,20	1244,00	8 957,00
WC	1,23	1244,00	1 530,00
Předsín	1,15	1244,00	1 431,00
			282 687,00

Výnosy (za rok)

Dosažitelné hrubé roční nájemné za stavby	Nj * PP	Kč/rok	282 687,00
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	282 687,00

Náklady (za rok)

Náklady jako odpočtovou položku určuji analogicky dle § 31 odst.,5 o 40% Kč/rok

Náklady celkem	V	Kč/rok	169 612,00
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	169 612,00
Celková míra kapitalizace		%	8

Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 120 150,00
-------------------------	-----------	-----------	---------------------

Cenu stanovím váženým průměrem, ceně výnosové dávám váhu 2

$$/ 4\ 085\ 582,00 + 2\ 120\ 000,00 \times 2 / : 3 = 8\ 325\ 582,00 : 3 = 2\ 775\ 194,00$$

Tržní hodnotu objektu stavby výměníku stanovuji na

2 775 000,00 Kč

Přehled jednotlivých cen po objektech

Kotelna	5 119 000,00 Kč
Sklad štěpky	5 039 000,00 Kč
Výměník	2 775 000,00 Kč

Odůvodnění:

Silné stránky nemovité věci

- + přiměřeně veliký areál
- + dobré situování vzhledem k dostupnosti centra obce
- + velmi dobrá dostupnost areálu nákladními vozidly
- + vlastní, přiměřeně velká parkovací a manipulační plocha

Slabé stránky nemovité věci

- větší areály jsou v kraji na prodej pouze sporadicky, jejich prodejnost je dlouhá, realizace jsou často za nižší cenu, než je nabídka
- pro další využití je nutné provést likvidaci technologie ve stavbě kotelny a výměníku

Kontrola postupu dle § 52 odst.f Vyhl.č.503/2020 Sb

- Výběr zdroje dat:– katastr nemovitostí,místní šetření,vlastní databáze posudků
- Sběr dat: Zdroj jednotkové ceny https://cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2023.html z placeného přístupu na katastr nemovitostí jsem hledal cenové údaje o realizovaných kupních smlouvách
- Zpracování dat: výpočty v písemného vyhotovení posudku
- Analýza dat: dtt
- Interpretace výsledku analýzy dat: str.31 písemného vyhotovení posudku



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j.Spr 2818/1978 ze dne 26.9.1978 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod číslem položky 072473/2023 elektronické evidence znaleckých posudků.

Znalečné a náhrady nákladů účtuji podle připojené likvidace, na základě dokladu číslo 62 /2023.

3 x zadavatel
1 x archiv znalce

V Liberci dne 29.11.2023