

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8999-1463/2019

Objednatel znaleckého posudku: Prokonzulta, a.s. dražební společnost Křenová
299/26, 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za
účelem konání dražby nemovitých věcí.

Adresa předmětu ocenění: Sedláčkova č.p. 2902, Brno, okres Brno-město

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 03.06.2019

Zpracováno ke dni: 03.06.2019

Zhotovitel: XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 35 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 21.06.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny nebytových jednotek

- č. 2902/2 a podílu ve výši 44912/2548407
- č. 2902/3 a podílu ve výši 1071/2548407
- č. 2902/382 a podílu ve výši 1200/2548407
- č. 2902/383 a podílu ve výši 4231/2548407
- č. 2902/384 a podílu ve výši 5248/2548407
- č. 2902/385 a podílu ve výši 747/2548407
- č. 2902/386 a podílu ve výši 1016/2548407

na společných částech budovy č.p. 2902 a pozemcích parc. č. 4422/271, 4422/273, 4422/41, 4422/328, 4422/151, 4422/384, 4422/385, 4422/396, 4422/327 v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Líšeň za účelem konání dražby nemovitých věcí..

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nebytové jednotky č. 2, 3, 382, 383, 384, 385, 386
Adresa předmětu ocenění:	Sedláčkova č.p. 2902, Brno, okres Brno-město
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Ulice:	Sedláčkova
Katastrální území:	Líšeň
Počet obyvatel:	379 527
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 3 893,00 Kč/m²	

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 03.06.2019. Prohlídka byla uskutečněna za přítomnosti předsedy SVJ, pana Ing. Ladislava Valáška, a za přítomnosti insolvenčního správce, pana Ing. Lukáše Nožičky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

NA PANENCE s.r.o. v likvidaci, Štursova 603/34, Komín, 61600 Brno

Nemovitosti:

Nebytové jednotky

- č. 2902/2 a podíl ve výši 44912/2548407
- č. 2902/3 a podíl ve výši 1071/2548407
- č. 2902/382 a podíl ve výši 1200/2548407
- č. 2902/383 a podíl ve výši 4231/2548407
- č. 2902/384 a podíl ve výši 5248/2548407
- č. 2902/385 a podíl ve výši 747/2548407
- č. 2902/386 a podíl ve výši 1016/2548407

na společných částech budovy č.p. 2902 a pozemcích parc. č. 4422/271, 4422/273, 4422/41, 4422/328, 4422/151, 4422/384, 4422/385, 4422/396, 4422/327 v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Líšeň.

6. Dokumentace a skutečnost

Pod budovou č.p. 2902 se nachází pozemky parc. č. 4422/271 a 4422/273 zapsané na LV 11428 a dále pozemek 4422/272 zapsaný na LV 11935. Kolem domu se dále nachází pozemky parc. č. 4422/41 a 4422/328 zapsané na LV 10453, pozemky parc. č. 4422/151, 4422/384, 4422/385 a 4422/396 zapsané na LV 10485 a pozemek parc. č. 4422/327 zapsaný na LV 10473. Tyto pozemky se nachází v podílovém vlastnictví vlastníků jednotek v bytovém domě. Vlastníkem oceňovaných nebytových jednotek je společnost NA PANENCE s.r.o., která v bytové domě vlastní více bytových i nebytových jednotek. U jednotlivých LV vztahujících se k výše uvedeným pozemkům jsou u společnosti NA PANENCE s.r.o. evidovány rozdílné podíly a u LV 11935 není u této společnosti evidován podíl žádný, přestože se jedná o pozemek pod budovou. Podíly na těchto pozemcích vztahující se k oceňovaným nebytovým jednotkám není možné jednoznačně určit bez zpětné rekonstrukce jednotlivých právních úkonů související s převody jednotek a příslušných podílů, které byly v minulosti ve vlastnictví společnosti NA PANENCE s.r.o. Je pravděpodobné, že při těchto úkonech došlo k chybám, případně nastaly jiné pro znalce neznámé okolnosti, které tyto rozdíly způsobily. Celkový podíl u pozemků zapsaných na LV 10458 a LV 10473 vztahující se ke společnosti NA PANENCE je větší než celkový podíl na společných částech budovy a pozemcích pod budovou zapsaných na LV 11428. U pozemků okolo budovy zapsaných na LV 10458 a LV 10473 je proto oceňován vždy stejný podíl jako je podíl na společných částech budovy vztahující se k příslušné oceňované jednotce.

Na LV 9716 je v oddílu D evidována právní vada - poznámka spornosti k podílu 2273/170000 pro oprávněného, kterým je Rozvojová poradenská agentura s.r.o., povinnost k jednotkám č. 2902/19, 2902/2, 2902/217, 2902/24, 2902/3, 2902/34, 2902/382, 2902/383, 2902/384, 2902/385, 2902/386, 2902/46. Tato právní vada nemá na výslednou cenu obvyklou u oceňovaných nebytových jednotek zásadní vliv, nicméně je k této skutečnosti v ocenění přihlédnuto.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované nebytové jednotky jsou vybudovány v suterénu typového skeletového bytového domu. Stavba má celkem 12 bytových bloků, přičemž 8 z nich má 8 nadzemních podlaží a zbývající 4 pak 9 nadzemních podlaží. Budova má dále 1 podzemní podlaží - suterén, kde jsou situovány podzemní garáže, sklepy, technické zázemí budovy a nebytové jednotky, které

jsou předmětem ocenění. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy jsou železobetonové izolované, objekt je skeletové konstrukce a stropy jsou tvořeny železobetonovým monolitem. Střecha je rovná, dvouplášťová se zateplením, střešní krytinu tvoří pravděpodobně PVC fólie a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou latexové, zateplení je provedeno polystyrenem. Dům je rozdělen na 3 sekce, přičemž každá z nich disponuje 4-mi bytovými bloky.

Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 2009. Budovu stavěla společnost NA PANENCE s.r.o., která je v současné době v likvidaci. Dle sdělení zástupce SVJ se dochovalo jen omezené množství stavební a provozní dokumentace, což velmi komplikuje a prodražuje údržbu objektu.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav bytového domu je dobrý.

Nebytová jednotka č. 2902/2

Tato jednotka se sestává z více samostatných místností umístěných v suterénu budovy, přičemž se v těchto místnostech nachází výhradně technické zázemí budovy. Technologie umístěné v místnostech nejsou předmětem ocenění. Jedná se o výměňkové stanice a trafostanice k jednotlivým bytovým blokům. Vzhledem k instalovaným technologiím nezbytným pro provoz celého bytového domu nelze u nebytové jednotky předpokládat možnost jiného využití, než je to stávající. Význam proto má pouze pro vlastníky jednotek, resp. pro SVJ Sedláčkova 2902. Jednotka se sestává z následujících místností:

Označení	výměra v m2	účel
Velín	79,29	hlavní trafostanice
A1/1	17,06	rozvodna NN pro blok A1
A1/2	12,86	výměňková stanice pro blok A1
A2/1	17,56	výměňková stanice pro blok A2
A2/2	11,91	rozvodna NN pro blok A2
A3/1	15,68	rozvodna NN pro blok A3
A3/2	17,32	výměňková stanice pro blok A3
A4/1	14,78	rozvodna NN pro blok A4
A4/2	12,86	výměňková stanice pro blok A4
B1/1	17,55	výměňková stanice pro blok B1
B1/2	16,25	rozvodna NN pro blok B1
B2/1	19,29	výměňková stanice pro blok B2
B2/2	15,12	rozvodna NN pro blok B2
B3/1	13,94	výměňková stanice pro blok B3
B3/2	12,18	rozvodna NN pro blok B3
B4/1	14,15	výměňková stanice pro blok B4
B4/2	9,19	rozvodna NN pro blok B4
C1/1	17,65	výměňková stanice pro blok C1
C1/2	13,33	rozvodna NN pro blok C1
C1/3	17,28	místnost pro vodoměr a hl. uzávěr vody
C2/1	15,12	rozvodna NN pro blok C2
C2/2	19,29	výměňková stanice pro blok C2
C3/1	12,18	rozvodna NN pro blok C3

C3/3	13,94	výměňíková stanice pro blok C3
C4/1	14,15	výměňíková stanice pro blok C4
C4/2	9,19	rozvodna NN pro blok C4

Celková výměra nebytové jednotky č. 2 je tvořena součtem výměr jednotlivých místností a činí 449,19m². Jednotlivé místnosti jsou bez oken, výška stropu činí cca 2,4m. Výšky stropů Velína a přiléhajících místností hlavního uzávěru vody a hlavní trafostanice mají výšku stropu cca 4m. Vchody jsou uzamykatelné z prostoru suterénu budovy (z prostor garážových stání nebo z prostoru chodeb či sklepů). Místnosti rozvoden NN jsou vybaveny odvětráváním do prostor garážových stání. Do jednotlivých místností je zavedena el. energie, případně vodovod pouze za účelem provozu technologií rozvoden NN a výměňíkových stanic. Spotřeba el. energie je rozpočítávána mezi vlastníky jednotek. Nebytová jednotka nedisponuje vlastním měřičem spotřeby el. energie, ani rozvody vody.

Nebytová jednotka č. 3

Jedná se o samostatnou místnost v suterénu budovy s uzamykatelným vchodem z prostor garážových stání, která slouží jako zázemí pro správu budovy, případně by mohla sloužit jako malý sklad. Místnost je bez oken a její výměra činí 10,71m². Výška stropu činí cca 2,4m. Spotřeba el. energie je rozpočítávána mezi vlastníky jednotek. Nebytová jednotka nedisponuje vlastním měřičem spotřeby el. energie. Místnost nedisponuje vlastním soc. zařízením ani rozvody vody.

Nebytová jednotka č. 382

Jedná se o samostatnou místnost v suterénu budovy s uzamykatelným vchodem z prostor garážových stání, která slouží jako malý uzamykatelný sklad. Místnost je bez oken a její výměra činí 12m². Výška stropu činí cca 2,4m. Spotřeba el. energie je rozpočítávána mezi vlastníky jednotek. Nebytová jednotka nedisponuje vlastním měřičem spotřeby el. energie. Místnost nedisponuje vlastním soc. zařízením ani rozvody vody. Do této jednotky nebyl umožněn přístup z důvodu chybějících klíčů od prostoru. Vzhledem k charakteru stavby lze ale předpokládat, že se stavebně ani vybavením neliší od ostatních nebytových jednotek.

Nebytové jednotky č. 383 a 384

Jedná se o propojené místnosti v suterénu budovy s uzamykatelným vchodem z prostor garážových stání. Původně se mělo jednat o 2 samostatné místnosti, dělicí příčka ale nakonec nebyla vybudována a vznikl tak jeden větší skladový prostor o celkové výměře 94,77 m². Výška stropů zde činí cca 4m. V místnosti se nachází množství podpůrných sloupů, nejedná se tedy o jeden velký otevřený prostor. Spotřeba el. energie je rozpočítávána mezi vlastníky jednotek. Nebytová jednotka nedisponuje vlastním měřičem spotřeby el. energie. Místnost nedisponuje vlastním soc. zařízením ani rozvody vody, jsou zde z části vybudovány rozvody el. energie.

Nebytová jednotka č. 385

Jedná se o samostatnou místnost v suterénu budovy s uzamykatelným vchodem z prostor sklepů bytového bloku B4, která slouží jako malý uzamykatelný sklad. Místnost je bez oken a její výměra činí 7,47m². Výška stropu činí cca 2,4m. Spotřeba el. energie je rozpočítávána mezi vlastníky jednotek. Nebytová jednotka nedisponuje vlastním měřičem spotřeby el. energie. Místnost nedisponuje vlastním soc. zařízením ani rozvody vody. Do této jednotky

nebyl umožněn přístup z důvodu chybějících klíčů od prostoru. Vzhledem k charakteru stavby lze ale předpokládat, že se stavebně ani vybavením neliší od ostatních nebytových jednotek.

Nebytová jednotka č. 386

Jedná se o samostatnou místnost v suterénu budovy s uzamykatelným vchodem z prostor sklepů bytového bloku C4, která slouží jako malý uzamykatelný sklad. Místnost je bez oken a její výměra činí 10,16m². Výška stropu činí cca 2,4m. Spotřeba el. energie je rozpočítávána mezi vlastníky jednotek. Nebytová jednotka nedisponuje vlastním měřičem spotřeby el. energie. Místnost nedisponuje vlastním soc. zařízením ani rozvody vody.

Veškeré nebytové jednotky byly v suterénních prostorech vystavěny za účelem podpory provozu bytového domu a nejsou svojí koncepcí vhodné pro pronájem třetím osobám. Vchody do prostor jsou umístěny z uzavřených prostor suterénu s omezeným přístupem pro osobní i nákladní dopravu, nejsou vybaveny samostatnými hodinami pro odpočet elektřiny, vlastními rozvody vody, ani soc. zázemím.

Z výše uvedených důvodů jsou nebytové jednotky vhodné zejména jako zázemí pro SVJ Sedláčkova 2902, které zajišťuje provoz bytového domu.

Na pozemku nejsou trvalé porosty a není oplocen. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci se nachází pobočka České pošty.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové, možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - nájemce je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu je zvýšena kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 03.06.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle cenového předpisu. Výsledná cena zjištěná pouze dle platného cenového předpisu se v tomto případě určuje jako cena obvyklá. V daném případě nebylo možné použít jiný vhodnější způsob ocenění. Na relevantním trhu se s obdobnými nemovitostmi neobchoduje ani se nepronajímají nebo nejsou adekvátně porovnatelné.

Ocenění srovnávací metodou nemohlo být provedeno z následujících důvodů:

- Katastr nemovitostí a databáze realitních kanceláří obsahuje údaje o prodeji zdánlivě podobných nemovitostí. Jedná se ale převážně o nebytové prostory typu kolárna, kočárkárna přebudované např. na obchodní nebo kancelářské prostory. Tyto prostory jsou ale většinou přístupné samostatným vchodem z venku nebo z veřejně přístupných chodeb bytových domů a mají vybudované alespoň dílčí soc. zázemí. Případně se jedná o skladové prostory typu hal či místností v průmyslových zónách s dobrým přístupem. Tyto rozdíly jsou vůči oceňovaným jednotkám natolik rozdílné, že je nelze do srovnání použít.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Technické zázemí (bez možnosti jiného využití)

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Prostory technického zázemí bytového domu bez možnosti jiného využití (výměňíkové stanice a trafostanice s instalovanými a provozovanými technologiemi), více oddělených samostatných místností	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,043}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nevyskytují se další vlivy ovlivňující cenu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,043$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,720$$

1. Nebytová jednotka č. 2 - Technické zázemí budovy

1.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové) - sklepy

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy		
Velín:	79,29 *	0,80 =	63,43 m ²
A1/1:	17,06 *	0,80 =	13,65 m ²
A1/2:	12,86 *	0,80 =	10,29 m ²
A2/1:	17,56 *	0,80 =	14,05 m ²

A2/2:	11,91 *	0,80 =	9,53 m ²
A3/1:	15,68 *	0,80 =	12,54 m ²
A3/2:	17,32 *	0,80 =	13,86 m ²
A4/1:	14,78 *	0,80 =	11,82 m ²
A4/2:	12,86 *	0,80 =	10,29 m ²
B1/1:	17,55 *	0,80 =	14,04 m ²
B1/2:	16,25 *	0,80 =	13,00 m ²
B2/1:	19,29 *	0,80 =	15,43 m ²
B2/2:	15,12 *	0,80 =	12,10 m ²
B3/1:	13,94 *	0,80 =	11,15 m ²
B3/2:	12,18 *	0,80 =	9,74 m ²
B4/1:	14,15 *	0,80 =	11,32 m ²
B4/2:	9,19 *	0,80 =	7,35 m ²
C1/1:	17,65 *	0,80 =	14,12 m ²
C1/2:	13,33 *	0,80 =	10,66 m ²
C1/3:	17,28 *	0,80 =	13,82 m ²
C2/1:	15,12 *	0,80 =	12,10 m ²
C2/2:	19,29 *	0,80 =	15,43 m ²
C3/1:	12,18 *	0,80 =	9,74 m ²
C3/3:	13,94 *	0,80 =	11,15 m ²
C4/1:	14,15 *	0,80 =	11,32 m ²
C4/2:	9,19 *	0,80 =	7,35 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			359,28 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	železobetonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	skeletové	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		C	100
8. Úprava vnějších povrchů	latexové omítky se zateplením	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	dýhované	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100

21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	5,70	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					58,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5880

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	3 800,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5880
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	5 455,90
Plná cena: 359,28 m ² * 5 455,90 Kč/m ²	=	1 960 195,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 100 = 10,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,900
=	1 764 176,18 Kč
*	1,043
=	1 840 035,76 Kč

Nebytová jednotka č. 2 - Technické zázemí budovy - zjištěná cena
bez podílu na příslušenství = **1 840 035,76 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,043$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,043 * 1,000 * 1,000 = 1,043$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 893,-	1,043		4 060,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4422/271	5 811	4 060,40	23 594 984,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4422/273	3	4 060,40	12 181,20
Stavební pozemky - celkem			5 814		23 607 165,60

Pozemek - zjištěná cena celkem = **23 607 165,60 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 23 607 165,60 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **23 607 165,60 Kč**

Nebytová jednotka č. 2 - Technické zázemí budovy - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **1 840 035,76 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 23 607 165,60 Kč

Spoluvlastnický podíl: 44 912 / 2 548 407

Hodnota spoluvlastnického podílu: 23 607 165,60 Kč * 44 912 / 2 548 407 + 416 042,27

Nebytová jednotka č. 2 - Technické zázemí budovy - zjištěná cena = **2 256 078,03 Kč**

Skladové prostory

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Skladové prostory - omezený přístup přes garáže	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20

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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,261}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,870}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nevyskytují se další vlivy ovlivňující cenu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 1,261}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,870}$$

1. Nebytová jednotka č. 3 - Správa budovy

1.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - sklepy

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koefficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka:	10,71 * 0,80 = 8,57 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	8,57 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	železobetonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	skeletové	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		C	100
8. Úprava vnějších povrchů	latexové omítky se zateplením	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	dýhované	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6070

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	3 800,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6070
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	5 632,20
Plná cena: 8,57 m ² * 5 632,20 Kč/m ²	=	48 267,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 100 = 10,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,900
=	43 441,16 Kč
*	1,261
=	54 779,30 Kč

Nebytová jednotka č. 3 - Správa budovy - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **54 779,30 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,261$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,261 * 1,000 * 1,000 = 1,261$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 893,-	1,261		4 909,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4422/271	5 811	4 909,07	28 526 605,77
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4422/273	3	4 909,07	14 727,21
Stavební pozemky - celkem			5 814		28 541 332,98

Pozemky - zjištěná cena celkem = **28 541 332,98 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 28 541 332,98 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **28 541 332,98 Kč**

Nebytová jednotka č. 3 - Správa budovy - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **54 779,30 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 28 541 332,98 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 071 / 2 548 407

Hodnota spoluvlastnického podílu: 28 541 332,98 Kč * 1 071 / 2 548 407 + 11 994,85

Nebytová jednotka č. 3 - Správa budovy - zjištěná cena = **66 774,15 Kč**

2. Nebytová jednotka č. 382 - Skladové prostory

2.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - sklepy

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka:	12 * 0,80 = 9,60 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	9,60 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	železobetonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	skeletové	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		C	100
8. Úprava vnějších povrchů	latexové omítky se zateplením	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	dýhované	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10

15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6070

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	3 800,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6070
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	5 632,20
Plná cena: 9,60 m ² * 5 632,20 Kč/m ²	=	54 069,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 100 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 10,0 % / 100)

	*	0,900
Nákladová cena C_{JN}	=	48 662,21 Kč
Koeficient pp	*	1,261
Cena C_J	=	61 363,05 Kč

Nebytová jednotka č. 382 - Skladové prostory - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **61 363,05 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,261**

Index polohy pozemku I_P = **1,000**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,261 * 1,000 * 1,000 = 1,261$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 893,-	1,261		4 909,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4422/271	5 811	4 909,07	28 526 605,77
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4422/273	3	4 909,07	14 727,21
Stavební pozemky - celkem			5 814		28 541 332,98

Pozemky - zjištěná cena celkem = **28 541 332,98 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Pozemky = 28 541 332,98 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **28 541 332,98 Kč**

Nebytová jednotka č. 382 - Skladové prostory - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **61 363,05 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 28 541 332,98 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 200 / 2 548 407

Hodnota spoluvlastnického podílu: 28 541 332,98 Kč * 1 200 / 2 548 407 + 13 439,61

Nebytová jednotka č. 382 - Skladové prostory - zjištěná cena = **74 802,66 Kč**

3. Nebytové jednotky č. 383, 384 - Skladové prostory

3.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - sklepy

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka:	$(42,31 + 52,48) * 0,80 =$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	$\frac{75,83 \text{ m}^2}{75,83 \text{ m}^2}$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	železobetonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	skeletové	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		C	100
8. Úprava vnějších povrchů	latexové omítky se zateplením	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	dýhované	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6070

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	3 800,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6070
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	5 632,20
Plná cena: 75,83 m ² * 5 632,20 Kč/m ²	=	427 089,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 100 = 10,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,900
=	384 380,76 Kč
*	1,261
=	484 704,14 Kč

Nebytové jednotky č. 383, 384 - Skladové prostory - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **484 704,14 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

3.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,261$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,261 * 1,000 * 1,000 = 1,261$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 893,-	1,261		4 909,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4422/271	5 811	4 909,07	28 526 605,77
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4422/273	3	4 909,07	14 727,21
Stavební pozemky - celkem			5 814		28 541 332,98

Pozemky - zjištěná cena celkem = **28 541 332,98 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

3.2. Pozemky = 28 541 332,98 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **28 541 332,98 Kč**

Nebytové jednotky č. 383, 384 - Skladové prostory - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **484 704,14 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 28 541 332,98 Kč

Spoluvlastnický podíl: 9 479 / 2 548 407

Hodnota spoluvlastnického podílu: 28 541 332,98 Kč * 9 479 / 2 548 407 + 106 161,73

Nebytové jednotky č. 383, 384 - Skladové prostory - zjištěná cena = **590 865,87 Kč**

4. Nebytová jednotka č. 385 - Skladové prostory

4.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - sklepy

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka:	7,47 * 0,80 = 5,98 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	5,98 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	železobetonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	skeletové	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		C	100
8. Úprava vnějších povrchů	latexové omítky se zateplením	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	dýhované	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10

15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6070

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	3 800,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6070
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	5 632,20
Plná cena: 5,98 m ² * 5 632,20 Kč/m ²	=	33 680,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 100 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 10,0 % / 100)

	*	0,900
Nákladová cena C_{JN}	=	30 312,50 Kč
Koeficient pp	*	1,261
Cena C_J	=	38 224,06 Kč

Nebytová jednotka č. 385 - Skladové prostory - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **38 224,06 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

4.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,261**

Index polohy pozemku I_P = **1,000**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,261 * 1,000 * 1,000 = 1,261$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 893,-	1,261		4 909,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4422/271	5 811	4 909,07	28 526 605,77
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4422/273	3	4 909,07	14 727,21
Stavební pozemky - celkem			5 814		28 541 332,98

Pozemky - zjištěná cena celkem = **28 541 332,98 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

4.2. Pozemky = 28 541 332,98 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **28 541 332,98 Kč**

Nebytová jednotka č. 385 - Skladové prostory - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **38 224,06 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 28 541 332,98 Kč

Spoluvlastnický podíl: 747 / 2 548 407

Hodnota spoluvlastnického podílu: 28 541 332,98 Kč * 747 / 2 548 407 + 8 366,16

Nebytová jednotka č. 385 - Skladové prostory - zjištěná cena = **46 590,22 Kč**

5. Nebytová jednotka č. 386 - Skladové prostory

5.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - sklepy

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koefficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka:	$10,16 * 0,80 = 8,13 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	$8,13 \text{ m}^2$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	železobetonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	skeletové	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		C	100
8. Úprava vnějších povrchů	latexové omítky se zateplením	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	dýhované	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6070

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	3 800,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6070
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	5 632,20
Plná cena: 8,13 m ² * 5 632,20 Kč/m ²	=	45 789,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 100 = 10,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,900
=	41 210,81 Kč
*	1,261
=	51 966,83 Kč

Nebytová jednotka č. 386 - Skladové prostory - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **51 966,83 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

5.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,261$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,261 * 1,000 * 1,000 = 1,261$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 893,-	1,261		4 909,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4422/271	5 811	4 909,07	28 526 605,77
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4422/273	3	4 909,07	14 727,21
Stavební pozemky - celkem			5 814		28 541 332,98

Pozemky - zjištěná cena celkem = **28 541 332,98 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

5.2. Pozemky = 28 541 332,98 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **28 541 332,98 Kč**

Nebytová jednotka č. 386 - Skladové prostory - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **51 966,83 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 28 541 332,98 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 016 / 2 548 407

Hodnota spoluvlastnického podílu: 28 541 332,98 Kč * 1 016 / 2 548 407 + 11 378,87

Nebytová jednotka č. 386 - Skladové prostory - zjištěná cena = **63 345,70 Kč**

C. REKAPITULACE

Technické zázemí (bez možnosti jiného využití)

1. Nebytová jednotka č. 2 - Technické zázemí budovy	2 256 078,- Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	1 840 035,76 Kč
1.2. Pozemek	416 042,27 Kč
	<hr/>
	= 2 256 078,- Kč

Technické zázemí (bez možnosti jiného využití) - celkem: 2 256 078,- Kč

Skladové prostory

1. Nebytová jednotka č. 3 - Správa budovy	66 774,10 Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	54 779,30 Kč
1.2. Pozemky	11 994,85 Kč
	<hr/>
	= 66 774,10 Kč
2. Nebytová jednotka č. 382 - Skladové prostory	74 802,70 Kč
2.1. Oceňovaná jednotka	61 363,05 Kč
2.2. Pozemky	13 439,61 Kč
	<hr/>
	= 74 802,70 Kč
3. Nebytové jednotky č. 383, 384 - Skladové prostory	590 865,90 Kč
3.1. Oceňovaná jednotka	484 704,14 Kč
3.2. Pozemky	106 161,73 Kč
	<hr/>
	= 590 865,90 Kč
4. Nebytová jednotka č. 385 - Skladové prostory	46 590,20 Kč
4.1. Oceňovaná jednotka	38 224,06 Kč
4.2. Pozemky	8 366,16 Kč
	<hr/>
	= 46 590,20 Kč
5. Nebytová jednotka č. 386 - Skladové prostory	63 345,70 Kč
5.1. Oceňovaná jednotka	51 966,83 Kč
5.2. Pozemky	11 378,87 Kč
	<hr/>
	= 63 345,70 Kč

Skladové prostory - celkem: 842 378,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 3 098 456,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 098 460,- Kč

slovy: Třimilionydevadesátosmtisícčtyřistašedesát Kč

ZÁVĚR:

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 2 v daném místě a čase po zaokrouhlení

2.256.000 Kč

Slovy: dvamilionydvěšestpadesátšesttisíc korun

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 3 v daném místě a čase po zaokrouhlení

67.000 Kč

Slovy: šedesátšesttisíc korun

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 382 v daném místě a čase po zaokrouhlení

75.000 Kč

Slovy: sedmdesátšesttisíc korun

Obvyklá cena nebytových jednotek č. 383 a 384 v daném místě a čase po zaokrouhlení

591.000 Kč

Slovy: pětsetdevadesátjedenatisíc korun

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 385 v daném místě a čase po zaokrouhlení

47.000 Kč

Slovy: čtyřicetšesttisíc korun

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 386 v daném místě a čase po zaokrouhlení

63.000 Kč

Slovy: šedesátšesttisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je celková obvyklá cena předmětných nemovitostí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

3.098.000 Kč

Slovy: třimilionydevadesátosmtisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 21.06.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8999-1463/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Nebytová jednotka č. 2

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2902/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 2902
Katastrální území:	Líšeň [612405]
Číslo LV:	9716
Podíl na společných částech:	44912/2548407

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
NA PANENCE s.r.o. v likvidaci, Štursova 603/34, Komín, 61600 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - NA PANENCE s.r.o. v likvidaci
Poznámka spornosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - NA PANENCE s.r.o. v likvidaci

Nebytová jednotka č. 3

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2902/3
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 2902
Katastrální území:	Líšeň [612405]
Číslo LV:	9716
Podíl na společných částech:	10711/2548407

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
NA PANENCE s.r.o. v likvidaci, Štursova 603/34, Komín, 61600 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - NA PANENCE s.r.o. v likvidaci
Poznámka spornosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - NA PANENCE s.r.o. v likvidaci

Nebytová jednotka č. 382

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2902/382
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 2902
Katastrální území:	Líšeň [612405]
Číslo LV:	9716
Podíl na společných částech:	1200/2548407

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
NA PANENCE s.r.o. v likvidaci, Štursova 603/34, Komín, 61600 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - NA PANENCE s.r.o. v likvidaci
Poznámka spornosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - NA PANENCE s.r.o. v likvidaci

Nebytová jednotka č. 383

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2902/383
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 2902
Katastrální území:	Líšeň [612405]
Číslo LV:	9716
Podíl na společných částech:	4231/2548407

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
NA PANENCE s.r.o. v likvidaci, Štursova 603/34, Komín, 61600 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - NA PANENCE s.r.o. v likvidaci
Poznámka spornosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - NA PANENCE s.r.o. v likvidaci

Nebytová jednotka č. 384

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2902/384
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 2902
Katastrální území:	Lišeň [612405]
Číslo LV:	9716
Podíl na společných částech:	5248/2548407

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
NA PANENCE s.r.o. v likvidaci, Štursova 603/34, Komín, 61600 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - NA PANENCE s.r.o. v likvidaci
Poznámka spornosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - NA PANENCE s.r.o. v likvidaci

Nebytová jednotka č. 385

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2902/385
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 2902
Katastrální území:	Lišeň [612405]
Číslo LV:	9716
Podíl na společných částech:	747/2548407

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
NA PANENCE s.r.o. v likvidaci, Štursova 603/34, Komín, 61600 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - NA PANENCE s.r.o. v likvidaci
Poznámka spornosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - NA PANENCE s.r.o. v likvidaci

Nebytová jednotka č. 386

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2902/386
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 2902
Katastrální území:	Lišeň (612405)
Číslo LV:	9716
Podíl na společných částech:	1016/2548407

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
NA PANENCE s.r.o. v likvidaci, Štursova 603/34, Komín, 61600 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

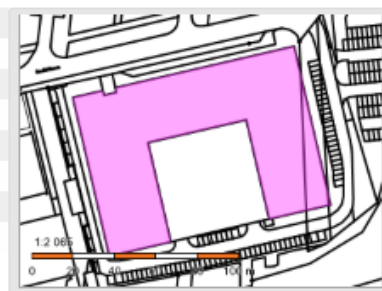
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narizení exekuce - NA PANENCE s.r.o. v likvidaci
Poznámka spornosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - NA PANENCE s.r.o. v likvidaci

Bytový dům

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 2902
Obec:	Brno (582786)
Část obce:	Lišeň (411825)
Katastrální území:	Lišeň (612405)
Číslo LV:	9373
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4422/271 , 4422/272 , 4422/273
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



NA PANENCE s.r.o. v likvidaci, Štursova 603/34, Komín, 61600 Brno

2045040/39925043

Pozemky pod stavbou – LV 11428

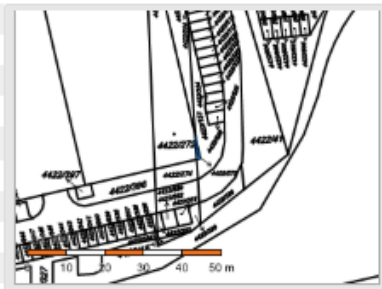
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4422/271
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lišeň [612405]
Číslo LV:	11428
Výměra [m ²]:	5811
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2902



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4422/273
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lišeň [612405]
Číslo LV:	11428
Výměra [m ²]:	3
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2902



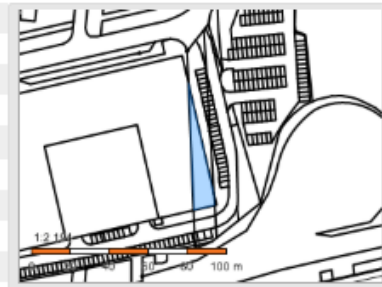
NA PANENCE s.r.o. v likvidaci, Štursova 603/34, Komín, 61600 Brno

2045040/39925043

Pozemky pod stavbou – LV 11935

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4422/272
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lišeň [612405]
Číslo LV:	11935
Výměra [m ²]:	386
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2902

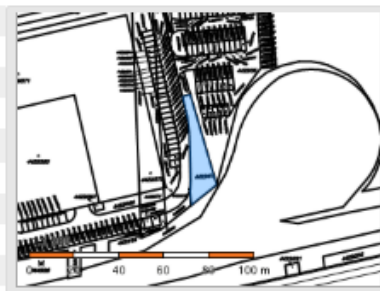


- společnost NA PANENCE s.r.o. není uvedena mezi podílovými vlastníky

Pozemky kolem budovy – LV 10453

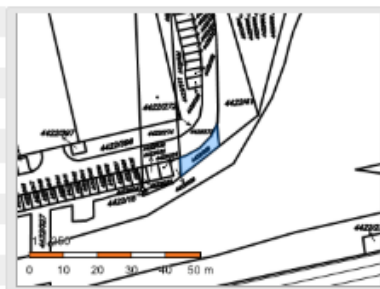
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4422/41
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Líšeň [612405]
Číslo LV:	10453
Výměra [m ²]:	325
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4422/328
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Líšeň [612405]
Číslo LV:	10453
Výměra [m ²]:	55
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



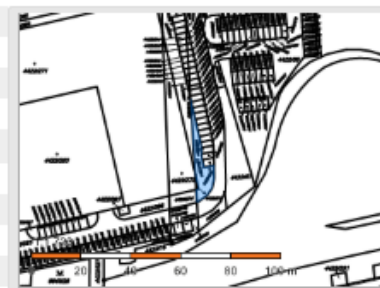
NA PANENCE s.r.o. v likvidaci, Štursova 603/34, Komín, 61600 Brno

6434510/119775129

Pozemky kolem budovy – LV 10485

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4422/151
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Líšeň [612405]
Číslo LV:	10485
Výměra [m ²]:	139
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



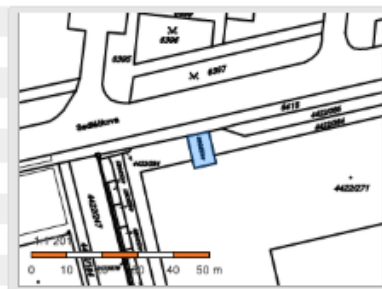
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4422/384
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Líšeň [612405]
Číslo LV:	10485
Výměra [m ²]:	391
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



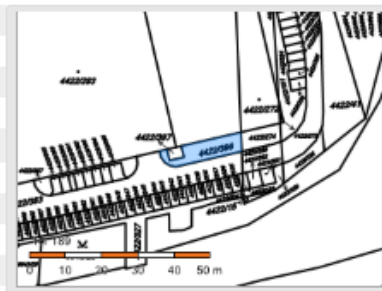
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4422/385
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lišeň [612405]
Číslo LV:	10485
Výměra [m ²]:	57
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4422/396
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lišeň [612405]
Číslo LV:	10485
Výměra [m ²]:	101
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



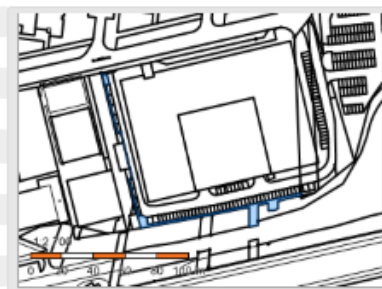
NA PANENCE s.r.o. v likvidaci, Štursova 603/34, Komín, 61600 Brno

6135120/119775129

Pozemky kolem budovy – LV 10473

Informace o pozemku

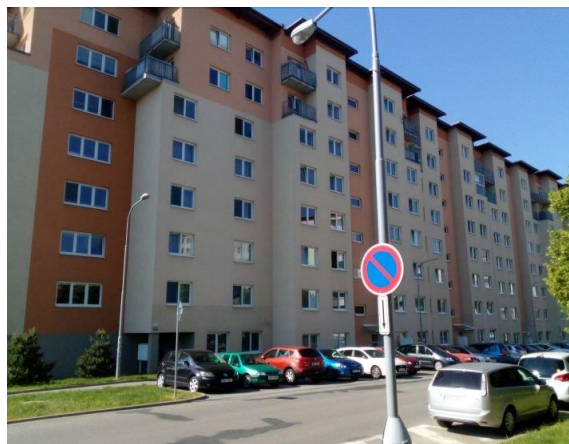
Parcelní číslo:	4422/327
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lišeň [612405]
Číslo LV:	10473
Výměra [m ²]:	349
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



NA PANENCE s.r.o. v likvidaci, Štursova 603/34, Komín, 61600 Brno

6669040/119775129

Pořízená fotodokumentace





Jednotka č. 3 – Správa budovy



Jednotka č. 2 – rozvodna NN



Jednotka č. 2 – rozvodna NN



Jednotka č. 2 – rozvodna NN



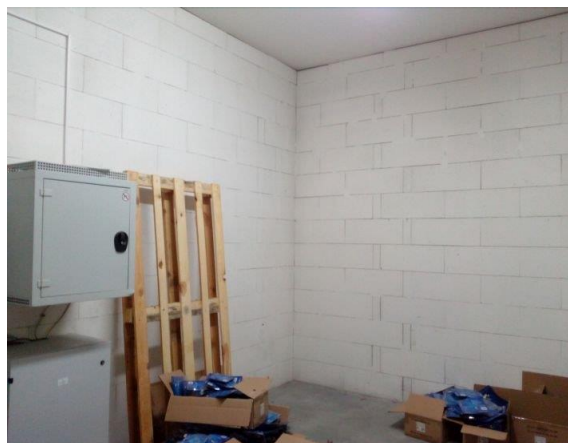
Jednotka č. 2 – hlavní uzávěr vody



Jednotka č. 2 – výměňková stanice



Jednotka č. 2 - rozvodna NN



Jednotka č. 2 - rozvodna NN



Jednotka č. 2 - rozvodna NN



Jednotka č. 2 - rozvodna NN



Jednotka č. 2 - rozvodna NN



Jednotka č. 2 - rozvodna NN



Jednotka č. 2 - rozvodna NN



Jednotka č. 2 - rozvodna NN



Jednotky č. 383 a 384 - sklad



Jednotky č. 383 a 384 - sklad



Jednotka č. 386 - sklad



Jednotka č. 386 - sklad