

servisní místnost:	(5,674*3,009) *	1,00 =	17,07 m ²
šatny:	(* 1,00 =	16,69 m ²	
	2,539*3,154+2,999*1,457+		
	1,419*3,036)		
kancelář s prádelnou a skladem:	(* 1,00 =	43,75 m ²	
	1,359*3,837+3,976*3,692+		
	2,232*2,381+2,467+1,405+		
	3,700*3,964)		
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			297,69 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné zateplené, tl. 60 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	rovná	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky, sádkokarton	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení, vápenocementové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné plné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, koberce	S	50
14. Povrchy podlah	příprava pro položení podlahové krytiny	P	50
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvody teplé a studené vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen a kuchyní	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální	S	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, sprchy, klasické a závěsné toalety	S	100
24. Výtahy		C	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 6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S 15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S 8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S 6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S 2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S 0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S 7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S 3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S 3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S 2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S 3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X 0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S 5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S 3,30	50	1,00	1,65
14. Povrchy podlah	P 3,30	50	0,46	0,76
15. Vytápění	S 4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S 5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S 0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S 3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S 3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C 0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S 2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C 1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S 4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C 1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C 4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X 0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů				91,21
Koeficient vybavení K ₄ :				0,9121

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S 6,30	100,00	1,00	6,30	6,90	45	200	22,50	1,5525
2. Svislé konstrukce	S 15,00	100,00	1,00	15,00	16,45	45	200	22,50	3,7013
3. Stropy	S 8,20	100,00	1,00	8,20	8,99	45	200	22,50	2,0228
4. Krov, střecha	S 6,10	100,00	1,00	6,10	6,69	45	150	30,00	2,0070
5. Krytiny střech	S 2,70	100,00	1,00	2,70	2,96	45	80	56,25	1,6650
6. Klempířské konstrukce	S 0,60	100,00	1,00	0,60	0,66	45	80	56,25	0,3713
7. Úprava vnitřních povrchů	S 7,10	100,00	1,00	7,10	7,78	5	80	6,25	0,4863
8. Úprava vnějších povrchů	S 3,20	100,00	1,00	3,20	3,51	5	60	8,33	0,2924
9. Vnitřní obklady keramické	S 3,10	100,00	1,00	3,10	3,40	5	50	10,00	0,3400
10. Schody	S 2,80	100,00	1,00	2,80	3,07	5	200	2,50	0,0768
11. Dveře	S 3,80	100,00	1,00	3,80	4,17	5	80	6,25	0,2606

13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,47	5	80	6,25	0,4044
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,81	5	80	6,25	0,1131
14. Povrchy podlah	P	3,30	50,00	0,46	0,76	0,83	5	80	6,25	0,0519
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,37	5	50	10,00	0,5370
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,36	5	50	10,00	0,6360
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	3	50	6,00	0,0198
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,62	5	50	10,00	0,3620
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,51	5	60	8,33	0,2924
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,41	5	40	12,50	0,3013
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,71	5	60	8,33	0,3923
Opořebení:										15,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²):	=	8 943,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9121
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2530
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	18 119,31
Plná cena: 297,69 m ² * 18 119,31 Kč/m ²	=	5 393 937,39 Kč
Koeficient opořebení: (1 - 15,9 % / 100)	*	0,841
Nákladová cena CJ _N	=	4 536 301,34 Kč
Koeficient pp	*	0,757
Cena CJ	=	3 433 980,11 Kč

Nebytová jednotka č. 15/17 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 3 433 980,11 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**2.2. Pozemek****Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,109

Index polohy pozemku I_P = 0,683

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,109 * 1,000 * 0,683 = 0,757

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	814,-	0,757		616,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	213/1	1 784	616,20	1 099 300,80
Stavební pozemek - celkem				1 784	1 099 300,80

Pozemek - zjištěná cena celkem = 1 099 300,80 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Pozemek = 1 099 300,80 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 099 300,80 Kč

Nebytová jednotka č. 15/17 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 3 433 980,11 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 1 099 300,80 Kč

Spoluvlastnický podíl: 33 441 / 271 091

Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 099 300,80 Kč * 33 441 / 271 091 + 135 606,56

Nebytová jednotka č. 15/17 - zjištěná cena = 3 569 586,67 Kč

3. Nebytová jednotka č. 15/18**3.1. jednotka****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: G. budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
tělocvična:	(217,30) * 1,00 = 217,30 m ²
chodba:	(2,104*6,872+4,655*1,598 * 1,00 = 21,90 m ²

fitcentrum:	(* 1,00 =	51,76 m ²
	3,282*2,434+5,424*6,685+	
	2,394*3,138)	
sklad:	(2,012*4,357) * 1,00 =	8,77 m ²
WC se sprchou:	(* 1,00 =	13,03 m ²
	4,291*1,953+1,821*1,768+	
	1,614*0,883)	
společenská místnost:	(4,494*2,742) * 1,00 =	12,32 m ²
sklad:	(2,917*1,076) * 1,00 =	3,14 m ²
schodiště:	(4,656*2,388) * 1,00 =	11,12 m ²
chodba:	(4,698*1,686+1,683*8,860 * 1,00 =	22,83 m ²
)	
kuchyně:	(2,014*6,336) * 1,00 =	12,76 m ²
koupelna:	(2,793*1,920) * 1,00 =	5,36 m ²
pokoj:	(3,283*5,026) * 1,00 =	16,50 m ²
WC:	(1,162*1,795) * 1,00 =	2,09 m ²
pokoj:	(5,029*1,780) * 1,00 =	8,95 m ²
pokoj:	(3,340*5,012) * 1,00 =	16,74 m ²
pokoj:	(4,324*6,874) * 1,00 =	29,72 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		454,29 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	betonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné zateplené, tl. 60 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové izolované	S	100
4. Krov, střecha	pultová	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky, sádrokarton	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení, omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné plné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	laminátová plovoucí podlaha, koberce, keramická dlažba	S	55
14. Povrchy podlah	speciální umělý povrch tělocvičny	N	45
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třířízová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen a kuchyní	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100

21. Ohřev teplé vody	centrální	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, sprchové kouty, závěsné toalety	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	digestoř, anténní rozvody, vířivá vana	N	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 6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S 15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S 8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S 6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S 2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S 0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S 7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S 3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S 3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S 2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S 3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X 0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S 5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S 3,30	55	1,00	1,82
14. Povrchy podlah	N 3,30	45	1,54	2,29
15. Vytápění	S 4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S 5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S 0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S 3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S 3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C 0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S 2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S 1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S 4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C 1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N 4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X 0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů				101,49
Koeficient vybavení K ₄ :				1,0149

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S 6,30	100,00	1,00	6,30	6,21	44	200	22,00	1,3662
2. Svislé konstrukce	S 15,00	100,00	1,00	15,00	14,78	44	200	22,00	3,2516

3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,08	44	200	22,00	1,7776
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,02	44	150	29,33	1,7657
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,66	44	80	55,00	1,4630
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,59	44	80	55,00	0,3245
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,00	5	80	6,25	0,4375
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,15	5	60	8,33	0,2624
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,05	5	50	10,00	0,3050
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,76	44	200	22,00	0,6072
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,74	5	80	6,25	0,2338
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,81	5	80	6,25	0,3631
14. Povrchy podlah	S	3,30	55,00	1,00	1,82	1,79	5	80	6,25	0,1119
14. Povrchy podlah	N	3,30	45,00	1,54	2,29	2,26	5	80	6,25	0,1413
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,83	5	50	10,00	0,4830
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,71	5	50	10,00	0,5710
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	44	50	88,00	0,2640
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,25	5	50	10,00	0,3250
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,15	5	60	8,33	0,2624
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,17	5	40	12,50	0,2713
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,77	5	30	16,67	0,2951
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,24	5	60	8,33	0,3532
25. Ostatní	N	4,40	100,00	1,54	6,78	6,68	5	100	5,00	0,3340
Opotřebení:										15,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²):	=	8 943,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0149
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2530
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	20 161,49
Plná cena: 454,29 m ² * 20 161,49 Kč/m ²	=	9 159 163,29 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 15,6 % /100)	*	0,844
Nákladová cena C _N	=	7 730 333,82 Kč
Koeficient pp	*	0,757
Cena C _J	=	5 851 862,70 Kč

Nebytová jednotka č. 15/18 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 5 851 862,70 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**3.2. Pozemek****Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,109
Index polohy pozemku I_P = 0,683

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

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

Celkový index I = I_T * I_o * I_P = 1,109 * 1,000 * 0,683 = 0,757

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	814,-	0,757		616,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	213/1	1 784	616,20	1 099 300,80

Stavební pozemek - celkem 1 784 1 099 300,80

Pozemek - zjištěná cena celkem = 1 099 300,80 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

3.2. Pozemek = 1 099 300,80 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 099 300,80 Kč

Nebytová jednotka č. 15/18 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 5 851 862,70 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 1 099 300,80 Kč
Spoluvlastnický podíl: 46 908 / 271 091
Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 099 300,80 Kč * 46 908 / 271 091 + 190 216,58

Nebytová jednotka č. 15/18 - zjištěná cena = 6 042 079,28 Kč

4. Nebytová jednotka č. 15/19

4.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: G. budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru		koeficient dle typu podlahové plochy	
saunu rozestavěná:	(* 1,00 =	36,84 m ²	
	5,579*3,364+3,426*2,885+ 3,251*2,519)		
schodiště:	(5,942*1,886) * 1,00 =	11,21 m ²	
sprchy a WC:	(* 1,00 =	24,72 m ²	
	0,930*3,745+2,944*3,957+ 2,063*0,895+1,861*1,863+ 1,491*2,867)		
bazén:	(* 1,00 =	154,99 m ²	
	1,703*2,466+14,899*8,694 +((2,854*14,900)/2))		
sprchy a WC:	(* 1,00 =	34,30 m ²	
	2,239*3,149+5,732*1,276+ 5,387*2,638+1,601*3,575)		
výlevka:	(1,361*1,213) * 1,00 =	1,65 m ²	
sklep s technickým zázemím bazénu:	(* 0,80 =	68,33 m ²	
	7,843*3,666+9,077*1,623+ 4,890*6,746+1,482*6,030)		
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		332,04 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	betonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné, zateplené, 50 cm	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha	plochá střecha, plechová krytina	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení, omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	dřevěné plné a skleněné posuvné do pouzdra	S	100

12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální	S	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchové kouty, umyvadla, závěsné toalety	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. podlahové vytápění		A	100
28. výměník vzduchu		A	100
29. tepelné čerpadlo		A	100
30. úprava vody		A	100
31. úpravy povrchu bazénu a přelivové žlábků		A	100

Výpočet koeficientu K₄

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

24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. podlahové vytápění	A	5,00	100	1,00	5,00
28. výměník vzduchu	A	5,00	100	1,00	5,00
29. tepelné čerpadlo	A	6,67	100	1,00	6,67
30. úprava vody	A	5,00	100	1,00	5,00
31. úpravy povrchu bazény a přelivové žlábký	A	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů				107,77	
Koeficient vybavení K ₄ :				1,0777	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	5,84	45	200	22,50	1,3140
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	13,91	45	200	22,50	3,1298
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	5,66	45	150	30,00	1,6980
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,51	5	80	6,25	0,1569
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,56	5	80	6,25	0,0350
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	6,59	5	80	6,25	0,4119
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,97	5	60	8,33	0,2474
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,88	3	50	6,00	0,1728
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,53	3	80	3,75	0,1324
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,47	5	80	6,25	0,3419
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,06	3	80	3,75	0,1148
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,55	5	50	10,00	0,4550
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,38	5	50	10,00	0,5380
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,28	45	50	90,00	0,2520
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,06	5	50	10,00	0,3060
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,97	5	60	8,33	0,2474
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,04	5	45	11,11	0,2266
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	3,99	5	60	8,33	0,3324
27. podlahové vytápění		5,00	100,00	1,00	5,00	4,64	5	50	10,00	0,4640
28. výměník vzduchu		5,00	100,00	1,00	5,00	4,64	5	20	25,00	1,1600
29. tepelné čerpadlo		6,67	100,00	1,00	6,67	6,19	5	20	25,00	1,5475
30. úprava vody		5,00	100,00	1,00	5,00	4,64	5	20	25,00	1,1600
31. úpravy povrchu bazény a přelivové žlábký		5,00	100,00	1,00	5,00	4,64	5	50	10,00	0,4640
Opotřebení:										14,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 943,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0777
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2530
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	21 409,04
Plná cena: 332,04 m ² * 21 409,04 Kč/m ²	=	7 108 657,64 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 14,9 % /100)	*	0,851
Nákladová cena C _{JN}	=	6 049 467,65 Kč
Koeficient pp	*	0,757
Cena CJ	=	4 579 447,01 Kč

Nebytová jednotka č. 15/19 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 4 579 447,01 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**4.2. Pozemek****Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,109

Index polohy pozemku I_P = 0,683

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

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

Celkový index I = I_T * I_o * I_P = 1,109 * 1,000 * 0,683 = 0,757

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	814,-	0,757		616,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	213/1	1 784	616,20	1 099 300,80
Stavební pozemek - celkem			1 784		1 099 300,80
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	1 099 300,80 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky					
4.2. Pozemek				=	1 099 300,80 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:				=	1 099 300,80 Kč
Nebytová jednotka č. 15/19 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství				=	4 579 447,01 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku					
Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:				1 099 300,80 Kč	
Spoluvlastnický podíl:				25 622 / 271 091	
Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 099 300,80 Kč * 25 622 / 271 091				+	103 899,74
Nebytová jednotka č. 15/19 - zjištěná cena				=	4 683 346,75 Kč

Výsledky analýzy dat**LV 68 zastavitelné pozemky**

1. Zpevněná plocha	335 387,70 Kč
2. Pozemky	1 494 091,10 Kč
3. Trvalé porosty	203 276,60 Kč

LV 68 zastavitelné pozemky - celkem: **2 032 755,40 Kč**

LV 68 pozemky ve funkčním celku s budovou č.p. 15

1. Pergola	81 451,50 Kč
2. Zpevněná plocha	601 737,60 Kč
3. Pozemky	1 167 146,70 Kč
4. Trvalé porosty	13 965,- Kč

LV 68 pozemky ve funkčním celku s budovou č.p. 15 - celkem: **1 864 300,80 Kč**

Výsledná cena LV 68 celkem: 3 897 056,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 897 060,- Kč

LV 1353

1. Nebytová jednotka č. 15/16	12 510 188,40 Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	12 216 664,14 Kč
1.2. Pozemek	293 524,27 Kč
=	12 510 188,40 Kč
2. Nebytová jednotka č. 15/17	3 569 586,70 Kč
2.1. Oceňovaná jednotka	3 433 980,11 Kč
2.2. Pozemek	135 606,56 Kč
=	3 569 586,70 Kč
3. Nebytová jednotka č. 15/18	6 042 079,30 Kč
3.1. Oceňovaná jednotka	5 851 862,70 Kč
3.2. Pozemek	190 216,58 Kč
=	6 042 079,30 Kč
4. Nebytová jednotka č. 15/19	4 683 346,80 Kč
4.1. Oceňovaná jednotka	4 579 447,01 Kč
4.2. Pozemek	103 899,74 Kč
=	4 683 346,80 Kč

LV 1353 - celkem: **26 805 201,20 Kč**

Výsledná cena LV 1353 celkem: 26 805 201,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 26 805 200,- Kč

Výsledná cena - celkem: 30 702 257,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 30 702 260,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

LV 68

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směnena. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 213/3, 213/5, 214, 217, 218, 219/1, 219/2, 220, 221, 224/1, 224/2, 241/2, 490/5, 531/2 v katastrálním území Seč u Jeseníka

Pozemek v katastrálním území Seč u Jeseníka, obec Jeseník					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Seč u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník	plocha 9787 m ²	bydlení, část pozemků je již ve funkčním celku s budovou č.p. 15	dostupná elektřina, vodovod a kanalizace	přístup po zpevněné obecní komunikaci, zatížení inženýrskými sítěmi a jejich ochrannými pásmy
1	Za Pílu, Jeseník, okres Jeseník	plocha 1445 m ²	bydlení	dostupná elektřina, plyn	přístup po zpevněné obecní komunikaci, zatížení vedením inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy
2	Jeseník, okres Jeseník	plocha 1275 m ²	bydlení	připojky elektřiny, vody a kanalizace	přístup po zpevněné komunikaci se zajištěním věcným břemenem
3	Lipovská, Jeseník, okres Jeseník	plocha 886 m ²	bydlení	dostupná elektřina, vodovod a kanalizace	přístup po komunikaci ve vlastnictví cizí osoby se zajištěním věcným břemenem
4	Dřítčichov, Jeseník, okres Jeseník	plocha 9007 m ²	částečné bydlení, částečné zemědělská půda	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné obecní komunikaci
5	Jeseník, okres Jeseník	plocha 4487 m ²	částečné bydlení, částečné zelň	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné obecní komunikaci, zatížení inženýrskými sítěmi a jejich ochrannými pásmy

č	Cena právně upravená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x K6	Cena oceňovaného objektu ze srovnání
1	761,25 Kč	Nepoužit	761,25 Kč	1,00	1,17	1,03	0,94	1,00	1,00	1,1328	672,00 Kč
2	1.016,40 Kč	Nepoužit	1.016,40 Kč	1,00	1,17	1,03	1,10	1,03	1,01	1,3790	737,06 Kč
3	1.580,14 Kč	Nepoužit	1.580,14 Kč	1,00	1,18	1,03	1,00	1,00	1,00	1,2154	1.300,10 Kč
4	388,59 Kč	Nepoužit	388,59 Kč	1,00	1,02	0,73	0,95	0,98	1,03	0,7140	544,24 Kč
5	588,37 Kč	0,9	529,53 Kč	0,90	1,11	0,90	1,03	0,90	1,03	0,8585	616,81 Kč
Celkem průměr											774,04 Kč
Minimum											544,24 Kč
Maximum											1.300,10 Kč
Směrodatná odchylka - s											302,51 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											471,53 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.076,55 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) – svažitost, pronájem, zpevněná plocha Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) je vyšší než 1 především pro menší velikost srovnávaného pozemku a skutečnost, že část z oceňovaného pozemku tvoří funkční celek s budovami č.p. +č a 15 a nelze ji využít k další výstavbě. Tyto důvody převažují nad tím, že oceňovaný pozemek má lépe dostupné inženýrské sítě.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – je menší, zasíťovaný a není zatížen vedením inženýrských sítí. Část oceňovaného pozemku je ve funkčním celku s budovami č.p. 14 a 15 a nelze k další výstavbě využít. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) je vyšší než 1 především pro menší velikost srovnávaného pozemku a skutečnost, že část z oceňovaného pozemku tvoří funkční celek s budovami č.p. 14 a 15 a nelze ji využít k další výstavbě.

Komentář k nemovitosti č. 4: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) je nižší než 1 především z toho důvodu, že pozemek je zastavitelný pouze z části, jeho zastavitelná část je sice rozdělena na menší stavební parcely včetně pozemku zajišťujícího přístup ke všem těmto parcelám, ale inženýrské sítě a zpevněná veřejná komunikace jsou pouze na hranici prvního z těchto pozemků.

Komentář k nemovitosti č. 5: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) je nižší než 1 především z toho důvodu, že pozemek se nachází v sousedství průmyslového areálu, je zastavitelný pouze z části a je významným způsobem zatížen vedením inženýrských sítí. Tyto důvody převažují nad tím, že je menší, není svažitý a v blízkosti jsou dostupné veškeré inženýrské sítě.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$774,04 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\frac{9.787 \text{ m}^2}{11}$$

$$= 7.575.532 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$7.576.000,-- \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Seč u Jesenika, obec Jesenik					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Seč u Jesenika, Jesenik, okres Jesenik	plocha 9787 m ²	bydlení, část pozemků je již ve funkčním celku s budovou č.p. 15	dostupná elektřina, vodovod a kanalizace	přístup po zpevněné obecní komunikaci, zařízení inženýrskými sítěmi a jejich ochrannými pásmy
1	Za Pílou, Jesenik, okres Jesenik	plocha 1445 m ²	bydlení	dostupná elektřina, plyn	přístup po zpevněné obecní komunikaci, zařízení vedením inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy
2	Jesenik, okres Jesenik	plocha 1275 m ²	bydlení	přípojky elektřiny, vody a kanalizace	přístup po zpevněné komunikaci se zajištěním věcným břemenem
3	Lipovská, Jesenik, okres Jesenik	plocha 886 m ²	bydlení	dostupná elektřina, vodovod a kanalizace	přístup po komunikaci ve vlastnictví cizí osoby se zajištěním věcným břemenem
4	Dětičkov, Jesenik, okres Jesenik	plocha 9007 m ²	částečné bydlení, částečně zemědělská půda	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné obecní komunikaci
5	Jesenik, okres Jesenik	plocha 4487 m ²	částečné bydlení, částečně zeleň	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné obecní komunikaci, zařízení inženýrskými sítěmi a jejich ochrannými pásmy

Výpočet relace dle čl.5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	761,25	-	761,25
2	1.016,40	-	1.016,40
3	1.580,14	-	1.580,14
4	388,59	-	388,59
5	588,37	0,90	529,53
Maximální hodnota	1.580,14		(případ č.3)
Minimální hodnota	388,59		(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty	4,0663		(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr	855,18		
Odhýlka max hodnoty od průměru	724,96		
Odhýlka min hodnoty od průměru	466,59		
Bude využita max hodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	761,25	-	761,25
2	1.016,40	-	1.016,40
3	1.580,14	-	1.580,14
4	388,59	-	388,59
5	588,37	0,90	529,53
Maximální hodnota	1.016,40		(případ č.2)
Minimální hodnota	388,59		(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty	2,6156		(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr	673,94		
Odhýlka max hodnoty od průměru	342,46		
Odhýlka min hodnoty od průměru	285,35		
Bude využita max hodnota (případ č.2)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	761,25	-	761,25
2	1.016,40	-	1.016,40
3	1.580,14	-	1.580,14
4	388,59	-	388,59
5	588,37	0,90	529,53
Maximální hodnota	1.580,14		(případ č.1)
Minimální hodnota	388,59		(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty	1,9590		OK
Aritmetický průměr	559,79		

a) Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Seč u Jesenika, obec Jesenik						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Seč u Jesenika, Jesenik, okres Jesenik	plocha 9787 m ²	bydlení, část pozemků je již ve funkčním celku s budovou č.p. 15	dostupná elektřina, vodovod a kanalizace	přístup po zpevněné obecní komunikaci, zařízení inženýrskými sítěmi a jejich ochrannými pásmy	X
1	Za Pílou, Jesenik, okres Jesenik	plocha 1445 m ²	bydlení	dostupná elektřina, plyn	přístup po zpevněné obecní komunikaci, zařízení vedením inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy	2
2	Jesenik, okres Jesenik	plocha 1275 m ²	bydlení	přípojky elektřiny, vody a kanalizace	přístup po zpevněné komunikaci se zajištěním věcným břemenem	1
3	Lipovská, Jesenik, okres Jesenik	plocha 886 m ²	bydlení	dostupná elektřina, vodovod a kanalizace	přístup po komunikaci ve vlastnictví cizí osoby se zajištěním věcným břemenem	1
4	Dětičkov, Jesenik, okres Jesenik	plocha 9007 m ²	částečné bydlení, částečně zemědělská půda	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné obecní komunikaci	1
5	Jesenik, okres Jesenik	plocha 4487 m ²	částečné bydlení, částečně zeleň	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné obecní komunikaci, zařízení inženýrskými sítěmi a jejich ochrannými pásmy	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	761,25	-	761,25	2	1.522,50
2	1.016,40	-	1.016,40	1	1.016,40
3	1.580,14	-	1.580,14	1	1.580,14
4	388,59	-	388,59	1	388,59
5	588,37	0,90	529,53	2	1.059,06
Mezisoučet				5	2.970,15
Celkem					594,03

Základní cena: 594,03 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 :

$$594,03 * 0,9800 = 582,15 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$582,15 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 9,787 \text{ m}^2$$

$$= 5.697.502,05 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$5.700.000,-- \text{ Kč}$$

b) Výpočet dle metodiky MFČR

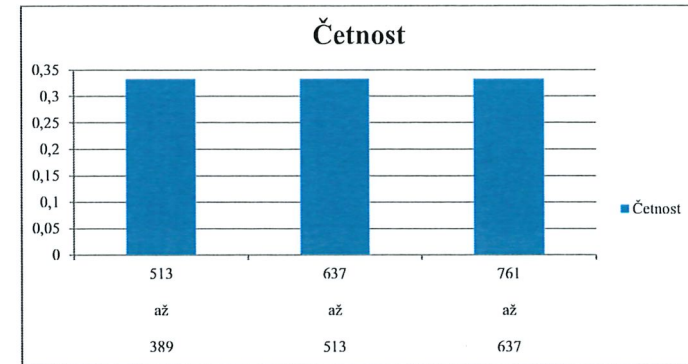
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	761	-	761,25
2	±016	-	±016,40
3	±580	-	±580,14
4	389	-	388,59
5	588	0,90	529,53

Střední hodnota	559,79
Medián	529,53
Rozdíl max-min	372,66
Minimum	388,59
Maximum	761,25

Rozdělení četnosti

Třidy			Četnost	Pravděpodobnost
389	až	513	1	0.333333333333333
513	až	637	1	0.333333333333333
637	až	761	1	0.333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

$$\text{od } 388,59 \text{ Kč/m}^2 \text{ do } 761,25 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 9,787 \text{ m}^2$$

$$\text{od } 3.803.130,33 \text{ Kč do } 7.450.353,75 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\text{od } 3.800.000,-- \text{ Kč do } 7.450.000,-- \text{ Kč}$$

LV 1353

Oceňení srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směřena. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Nebytové prostory č. 15/16, 15/17, 15/18 a 15/19

Nebytové prostory v ulici Na Mýltince, obec Jeseník					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Na Mýltince, Jeseník, okres Jeseník	1693,19 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	podíl na pozemku, sklep, pergola
1	Zeyemva, Jeseník, okres Jeseník	500 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	pozemek 799 m ² , pergola, sklep
2	Myslibekova, Jeseník, okres Jeseník	500 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	pozemek 3001 m ²
3	Na Mýltince, Jeseník, okres Jeseník	347 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	pozemek 2969 m ² , hřiště na pčanque, finská kofa, finská sauna, 2 chatky
4	Ostružná, okres Jeseník	330 m ²	Dobry	Cihlová	pozemek 631 m ²
5	Chrástice, Staré Město, okres Šumperk	560 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	pozemek 7214 m ² , terasa, bazén, dětské hřiště
6	Týřkova, Jeseník, okres Jeseník	925 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	pozemek 2127 m ² , terasa, dětské hřiště, parkoviště
7	Lipovská, Jeseník, okres Jeseník	390 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	pozemek 624 m ² , kryté parkovací stání, pergola
8	Karlova Studánka, okres Bruntál	254 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	pozemek 473 m ² , garáž

č.	Cena požadovaná resp. zaplacení za m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x x K6	Cena oceňovacího objektu odvozená ze srovnání
1	39.350,00 Kč	0,9	35.415,00 Kč	1,10	1,07	1,10	1,00	1,00	1,03	1,3335	26.557,93 Kč
2	34.800,00 Kč	Nepoužit	34.800,00 Kč	1,05	1,07	0,85	1,00	1,12	1,03	1,1017	31.587,55 Kč
3	43.198,85 Kč	0,9	38.878,96 Kč	1,00	1,08	1,10	1,00	1,20	0,90	1,2830	30.303,17 Kč
4	31.212,12 Kč	0,9	28.090,91 Kč	1,00	1,08	0,90	1,00	0,91	0,90	0,7961	35.283,63 Kč
5	34.821,43 Kč	0,9	31.339,29 Kč	0,90	1,07	1,05	1,00	1,30	0,96	1,2619	24.835,00 Kč
6	34.216,22 Kč	0,9	30.794,50 Kč	1,10	1,05	1,10	1,00	1,09	1,03	1,4264	21.589,03 Kč
7	23.076,92 Kč	0,9	20.769,23 Kč	1,05	1,08	1,05	1,00	0,95	1,03	1,1651	17.836,14 Kč
8	44.881,89 Kč	0,9	40.393,70 Kč	1,00	1,08	1,00	1,00	0,91	1,03	1,0123	39.902,90 Kč
Celkem průměr											28.485,02 Kč
Minimum											17.826,14 Kč
Maximum											39.902,90 Kč
Směrodatná odchylka - s											7.248,16 Kč
Praviděpodobná spodní hranice - průměr - s											21.237,76 Kč
Praviděpodobná horní hranice - průměr + s											35.734,08 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce - dlouhodobý průrámek nemovitosti třetí osobě											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzertce příměně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má menší podlahovou plochu a má relativně lepší vlastnosti – nachází se blíže centru města, je v lepším stavu (dokončená rekonstrukce) a není dlouhodobě pronajaty třetí osobě. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má menší podlahovou plochu a má relativně lepší vlastnosti – nachází se v blízkosti lázni a má větší pozemek a není dlouhodobě pronajaty třetí osobě, což převažuje nad tím, že je v podstatně horším stavu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má podstatně menší podlahovou plochu, je v lepším stavu (dokončená rekonstrukce) a má podstatně větší příslušenství, což převažuje nad tím, že část užívaného pozemku je ve vlastnictví cizí osoby a pozemek netvoří jednotný celek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek má podstatně menší podlahovou plochu, ale je v horším stavu, má podstatně menší příslušenství a pozemek netvoří jednotný celek a část je využívána jako veřejná cesta. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Přestože se srovnávaný vzorek nachází v turisticky méně atraktivní lokalitě a pozemek netvoří jednotný celek, má objekt menší podlahovou plochu, je v lepším stavu (dokončená rekonstrukce) a má rozsáhlejší příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 6: Srovnávaný vzorek má menší podlahovou plochu a má relativně lepší vlastnosti – nachází se blíže centru města a lázni, je v lepším stavu (dokončená rekonstrukce), má větší příslušenství a není dlouhodobě pronajaty třetí osobě. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 7: Srovnávaný vzorek má menší podlahovou plochu, nachází se blíže centru města a lázni, je v lepším stavu (dokončená rekonstrukce) a není dlouhodobě pronajaty třetí osobě. Což převažuje nad tím, že má menší příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 8: Srovnávaný vzorek má podstatně menší podlahovou plochu a není dlouhodobě pronajaty třetí osobě. Proto je celkový koeficient úpravy (K1 x x K6) vyšší než 1, i když má srovnávaný vzorek podstatně menší příslušenství.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

28.485,92 Kč/m²

*

1693,19 m²

= 48.232.075 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

48.232.000 Kč

Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Nebytový prostor / kancelář č.p. 15 v ulici Na Mýtince, obec Jeseník					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Na Mýtince, Jeseník, okres Jeseník	1693,19 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	podíl na pozemku, sklep, pergola
1	Zeysova, Jeseník, okres Jeseník	500 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	pozemek 799 m ² , pergola, sklep
2	Myslbekova, Jeseník, okres Jeseník	500 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	pozemek 3001 m ²
3	Na Mýtince, Jeseník, okres Jeseník	347 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	pozemek 2969 m ² , hřiště na pétanque, finská kóta, finská sauna, 2 chatky
4	Ostružná, okres Jeseník	330 m ²	Dobry	Cihlová	pozemek 631 m ²
5	Chrustice, Staré Město, okres Šumperk	560 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	pozemek 7214 m ² , terasa, bazén, dětské hřiště
6	Tyršova, Jeseník, okres Jeseník	925 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	pozemek 2127 m ² , terasa, dětské hřiště, parkoviště
7	Lipovská, Jeseník, okres Jeseník	390 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	pozemek 624 m ² , kryté parkovací stání, pergola
8	Karlova Studánka, okres Bruntál	254 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	pozemek 473 m ² , garáž

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.**Výpočet relace č.1**

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace náhodkové ceny	Cena po objektivizaci
1	39.350,00	0,90	35.415,00
2	34.800,00	-	34.800,00
3	43.198,85	0,90	38.878,96
4	31.212,12	0,90	28.090,91
5	34.821,43	0,90	31.339,29
6	34.216,22	0,90	30.794,59
7	23.076,92	0,90	20.769,23
8	44.881,89	0,90	40.393,70
	Maximální hodnota	40.393,70	(případ č.8)
	Minimální hodnota	20.769,23	(případ č.7)
	Relace min vs. max hodnoty	1,9449	OK
	Aritmetický průměr	32.560,21	

a) Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Nebytový prostor / kancelář č.p. 15 v ulici Na Mýtince, obec Jeseník						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Na Mýtince, Jeseník, okres Jeseník	1693,19 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	podíl na pozemku, sklep, pergola	X
1	Zeyerova, Jeseník, okres Jeseník	500 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	pozemek 799 m ² , pergola, sklep	1
2	Myslbekova, Jeseník, okres Jeseník	500 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	pozemek 3001 m ²	3
3	Na Mýtince, Jeseník, okres Jeseník	347 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	pozemek 2969 m ² , hřiště na pétanque, finská kóta, finská sauna, 2 chatky	1
4	Ostružná, okres Jeseník	330 m ²	Dobrý	Cihlová	pozemek 631 m ²	2
5	Chraстice, Staré Město, okres Šumperk	560 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	pozemek 7214 m ² , terasa, bazén, dětské hřiště	1
6	Tyřšova, Jeseník, okres Jeseník	925 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	pozemek 2127 m ² , terasa, dětské hřiště, parkoviště	1
7	Lipovská, Jeseník, okres Jeseník	390 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	pozemek 624 m ² , kryté parkovací stání, pergola	2
8	Karlova Studánka, okres Bruntál	254 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	pozemek 473 m ² , garáž	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	39.350,00	0,90	35.415,00	1	35.415,00
2	34.800,00	-	34.800,00	3	104.400,00
3	43.198,85	0,90	38.878,96	1	38.878,96
4	31.212,12	0,90	28.090,91	2	56.181,82
5	34.821,43	0,90	31.339,29	1	31.339,29
6	34.216,22	0,90	30.794,59	1	30.794,59
7	23.076,92	0,90	20.769,23	2	41.538,46
8	44.881,89	0,90	40.393,70	3	121.181,10

Mezisoučet 14 459.729,22
Celkem 32.837,80

Základní cena: 32.837,80 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$32.837,80 * 1,0113 = 33.207,23 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$33.207,23 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 1693,19 \text{ m}^2$$

$$= 56.226.149,76 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$56.200.000,-- \text{ Kč}$$

b) Výpočet dle metodiky MFČR

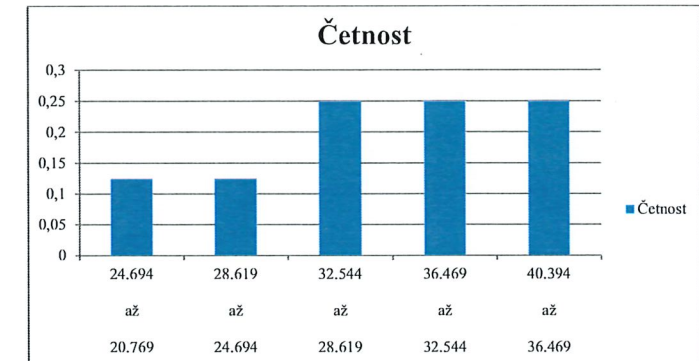
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	39.350	0,90	35.415,00
2	34.800	-	34.800,00
3	43.199	0,90	38.878,96
4	31.212	0,90	28.090,91
5	34.821	0,90	31.339,29
6	34.216	0,90	30.794,59
7	23.077	0,90	20.769,23
8	44.882	0,90	40.393,70

Střední hodnota 32.560,21
 Medián 33.069,65
 Rozdíl max-min 19.624,47
 Minimum 20.769,23
 Maximum 40.393,70

Rozdělení četnosti

Třídy		Četnost	Pravděpodobnost
20.769	až 24.694	1	0,125
24.694	až 28.619	1	0,125
28.619	až 32.544	2	0,25
32.544	až 36.469	2	0,25
36.469	až 40.394	2	0,25



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 28.619,02 Kč/m² do 40.393,70 Kč/m²
 _____ * 1693,19 m²
 od 48.457.438,47 Kč do 68.394.208,90 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 48.500.000,-- Kč do 68.400.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

LV 68
 3.897.060,-- Kč

LV 1353
 26.805.200,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

LV 68
 Výsledek dle srovnávací metody
 7.576.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM
 5.700.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR
 od 3.800.000,-- Kč do 7.450.000,-- Kč

LV 1353
 Výsledek dle srovnávací metody
 48.232.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM
 56.200.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR
 od 48.500.000,-- Kč do 68.400.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkrleslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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

55.800.000 Kč

Slovy: padesátpětmilionůosmsettisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 19.01.2022

Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

František Kořínek

G. 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 15464-106/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě, mapy oblasti, výřez z územního plánu, výřez z povodňové mapy, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ						
prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2021 15:35:03						
Vytvořeno bezúplatně dle zákona o právu zástavním řízení, č.j. MSPH 93 INS 4526/2021 po AK/KT insolvenční v o.s.						
Okres:	CZ0711 Jeseník	Obec:	536305 Jeseník			
Kat.území:	658928 Sed u Jeseníka	List vlastnictví:	68			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě						
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	FoDi				
Vlastnické právo						
ILLUMINATION SE, Klimentka 1746/52, Nové Město, 11000 24922346						
Praha 3						
B Nemovitosti	FoDi	Parcela	Výměra(m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	213/3		20	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
	213/5		62	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
	214		28	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez ep/ce, tach.vyb						
Stavba stojí na pozemku p.č.: 214						
	217		407	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	rozsáhlé chráněné území
	218		540	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	rozsáhlé chráněné území
	219/1		1407	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	rozsáhlé chráněné území
	219/2		105	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	rozsáhlé chráněné území
	220		4536	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	rozsáhlé chráněné území
	221		322	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
	224/1		543	ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
	224/2		1260	ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
	241/2		84	zahradka		zemědělský půdní fond
	490/5		122	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
	531/2		343	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - bez zápisu						
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů						
Typ věcného práva						
o Věcné břemeno užívání						
části pozemku v rozsahu dle upl.č.221-183/2009, spočívající v právu umístění zemního kabelového vedení NN.						
Oprávnění pro						
CEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV- Podaalky, 40502 Děčín, IČO: 24729035						
Fovazní část						
Vyměřovací jezd v územním záznamu, ve kterém vykazuje stavba správu katastru nemovitostí ČR						
katastrální úřad pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník, ktd: 111, strana 4						