

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064134/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s. <i>insolvenční správce dlužníka M & K, stavební servis spol. s r.o. v likvidaci, se sídlem Palackého 128, 289 03 Městec Králové</i> Musílkova 1311 150 00 Praha 5
Číslo jednací:	KSPH 82 INS 5069 / 2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Palackého č.p. 128, Městec Králové, okres Nymburk
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	01.09.2025
Zpracováno ke dni:	01.09.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 61 stran textu včetně titulního listu a 38 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 905/1, jehož součástí je stavba pro administrativu č. p. 128, parc. č. 905/2, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc. č. 905/3, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc. č. 905/4, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 905/5, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 906, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 907/1, parc. č. 907/2, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 907/3, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 909, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 910, parc. č. 911, jehož součástí je stavba obč. vybavenost č. p. 130, v obci Městec Králové, okres Nymburk, katastrální území Městec Králové, na listu vlastnictví č. 1688.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, informace získané na stavebním úřadě, informace VaK Nymburk, územní plán, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 905/1, 905/2, 905/3, 905/4, 905/5, 906, 907/1, 907/2, 907/3, 909, 910, 911, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Palackého č.p. 128, Městec Králové, okres Nymburk
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Nymburk
Obec:	Městec Králové
Ulice:	Palackého
Katastrální území:	Městec Králové

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 01.09.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - zástupci insolvenčního správce, zámečník, zástupci Policie ČR.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

M & K, stavební servis spol. s r.o. v likvidaci, Palackého 128, 28903 Městec Králové

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 905/1, jehož součástí je stavba pro administrativu č. p. 128, parc. č. 905/2, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc. č. 905/3, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc. č. 905/4, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 905/5, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 906, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 907/1, parc. č. 907/2, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 907/3, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 909, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 910, parc. č. 911, jehož součástí je stavba obč. vybavenost č. p. 130, v obci Městec Králové, okres Nymburk, katastrální území Městec Králové, na listu vlastnictví č. 1688.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - stavba na pozemku parc. č. 907/3 byla odstraněna.

5. Celkový popis nemovitosti

Město Městec Králové se nachází ve východní části okresu Nymburk, cca 25 km od okresního města. Má přibližně 2 900 obyvatel a rozšířenou občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, obchody, služby, poštu, nemocnici. Je obsluhováno autobusovou a vlakovou dopravou. Má kompletní veřejné rozvody inženýrských sítí.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města. Jedná se o rezidenční oblast, klidnou, bez negativních faktorů. Areál je přístupný z veřejné zpevněné komunikace. Pozemky jsou nepravidelného tvaru, rovinaté.

V jihovýchodním rohu areálu se na **pozemku parc. č. 911 nachází budova č. p. 130**. Budova je v KN zapsána jako stavba občanské vybavenosti, posledním využitím byly kanceláře, obchodní a skladový prostor. Stavba je přízemní, smíšené konstrukce (zděná, montovaná, SDK). Stropy v kanceláři s podhledy, jinak jsou prostory otevřeny pod krov. Střecha velmi mírně sedlová, krytina plechová, klempířské prvky plechové. Vnitřní povrchy štukové nebo bez úpravy. Dveře kovové, stahovací, vjezdová vrata kovová. Okna plastová 2sklo. Podlahy keramická dlažba nebo betonové. Objekt je napojen na všechny přípojky. Vytápění je ústřední plynovým kotlem, s radiátory, ohřev vody plynovým kotlem. V objektu je sociální zařízení a malá kuchyňka. Je vybaven klimatizací a alarmem. Objekt je ve stavu se zanedbanou údržbou, ale bez významných vad. V objektu jsou kanceláře (23,0 m², 35,5 m², 22,9 m²), sociální zařízení (7,5 m²), sklady (61,1 m², 8,4 m², 7,4 m², 179,0 m²). Celková podlahová plocha je 344,8 m².

Na tuto budovu stavebně navazuje **jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. 905/2**. Technický stav budovy nyní umožňuje užívání pouze částečně jako sklad. Budova je přízemní s půdním prostorem. Konstrukce smíšená (cihla, kámen, tvárnice), stropy trémové. Střecha sedlová, krytina starší betonová taška. Klempířské prvky plechové. Vnitřní povrchy převážně chybí. Schodiště na půdu je dřevěné, půda je stavebně neupravená. Okna ve stavbě jsou jednoduchá dřevěná, vnitřní dveře chybí, vstupní jsou dřevěné. Podlahy betonové a dřevěné. Budova je připojená na elektřinu, jiné rozvody nebyly shledány. Není vytápěna, není zde sociální zařízení ani kuchyňka. V objektu jsou 4 místnosti (22,3 m², 12,9 m², 25,2 m², 10,1 m²), celková podlahová plocha je 70,5 m². Objekt je nyní ve zhoršeném stavu, bez vnitřního vybavení, s odlupující se fasádou.

U hlavního vstupu do areálu se nachází **stavba č. p. 128 na pozemku parc. č. 905/1**. Stavba je zděné konstrukce, přízemní s půdním prostorem, užívána převážně jako kanceláře. Střecha sedlová s taškovou krytinou, klempířské prvky plechové. Vnitřní povrchy štukové, vnější bez zateplení. Vstupní dveře dřevěné, vnitřní dveře v kovových zárubních. Okna dřevěná dvojí, podlahy keramická dlažba, plovoucí laminátové, parkety. Vytápění ústřední plynovým kotlem s radiátory. V objektu je sociální zařízení a kuchyňský kout. Budova je v průměrném stavu, jsou stopy zemní vlhkosti a prasklina u přístavby verandy. V objektu je zádveří 3,8 m², chodba 5,0 m², komora 2,2 m², chodba 3,4 m², kanceláře (15,6 m², 17,6 m², 21,1 m²), sociální zařízení 4,6 m², kotelná 1,6 m², kuchyňka 12,8 m², druhé zádveří 4,6 m², druhé sociální zařízení 6,3 m², denní místnost 20,0 m², sklad (zřejmě původně serverovna) 10,7 m², sklad 5,4 m². Celková podlahová plocha je 134,7 m².

Na **pozemku parc. č. 905/3 se nachází stavba bez čp/če**, v KN vedená jako stavba pro výrobu. Je přízemní, s pultovou střechou s taškovou krytinou, klempířské prvky plechové. Vnitřní povrchy štukové, vnější bez zateplení. Dveře v kovových zárubních, okna starší jednoduchá a 2x novější plastová. Podlahy keramická dlažba, OSB desky, betonové. Vytápění částečně ústřední (zřejmě napojeno na objekt č. p. 128), částečně přímotopy, ohřev vody průtokový. Není zde sociální zařízení, pouze umyvadlo. V objektu je zádveří 6,5 m², kancelář 19,4 m², komora 4,6 m², zvenku kryté zádveří 3,6 m², z něj přístupné sklady (16,8 m², 4,5 m²), v západní části sklady (41,9 m², 29,1 m², 68,1 m²) propojené do vedlejší budovy. Celková podlahová plocha je 194,5 m².

Na **pozemku parc. č. 905/4 se nachází stavba bez čp/če**, v KN vedená jako stavba pro výrobu, užívána jako sklad. Je zděná, přízemní s pultovou střechou s vlnitou krytinou, plechovými klempířskými prvky. Vnitřní povrchy ve zhoršeném stavu. V objektu je 1x dřevěné okno, 3x vjezdová vrata. Podlahy betonové, v části OSB desky. Připojení na elektřinu. Uvnitř je objekt uspořádán jako jeden velký prostor o výměře 273,5 m².

Na **pozemku parc. č. 905/5 se nachází stavba bez čp/če**, v KN vedená jako stavba pro výrobu, užívána jako sklad. Je zděná, přízemní se sedlovou střechou s taškovou a plechovou krytinou, klempířské prvky pozink. Vnitřní povrchy štukové, vnější nezateplené. Okna jednoduchá dřevěná, vrata 2x velká, 1x menší. Podlahy betonové. Připojení na elektřinu. Členěno na dva skladové prostory (112,3 m², 46,5 m², větší z nich s vestavěným mezipatrem 44,8 m²). Celková podlahová plocha 158,8 m², využitelná 203,6 m².

Na **pozemku parc. č. 906 se nachází stavba přístřešku bez čp/če**, v KN vedená jako stavba pro výrobu, užívána jako venkovní sklad. Je částečně zděný, jinak s kovovými pilíři, střecha pultová s plechovou krytinou, klempířské prvky pozinkované. Podlaha betonová. Přístřešek je bez dalšího vybavení. Zděná část je se stopami zemní vlhkosti. Podlahová plocha 71,3 m².

Na **pozemcích parc. č. 907/2 a 909 se nacházejí stavby bez čp/če**, v KN vedené jako stavby pro výrobu, užívány jako sklady. Budovy jsou přízemní, zděné, se sedlovou střechou s taškovou a plechovou krytinou, klempířské prvky pozinkované. Vnitřní povrchy štukové, vnější nezateplené. Vrata vždy 2x, okna jednoduchá dřevěná. Podlahy betonové. Připojení na elektřinu. Obě stavby jsou uvnitř uspořádány jako jeden otevřený prostor, vždy částečně s mezipatrem. Podlahové plochy u stavby na pozemku parc. č. 907/2 je 307,3 m², s mezipatrem (242,3 m²) je využitelná plocha 549,6 m²; u stavby na pozemku parc. č. 909 je podlahová plocha 342,2 m², s mezipatrem (269,6 m²) je využitelná plocha 611,8 m².

Na **pozemku parc. č. 907/3 se stavba bez čp/če**, v KN vedená jako stavba pro výrobu, již nenachází.

Na pozemku parc. č. 907/1 se nacházejí další **4 přístřešky**:

- v blízkosti pozemku parc. č. 906 – přístřešek kovové konstrukce, plechová krytina a klempířské prvky, betonová podlaha, bez přívodu elektřiny, ZP 63,6 m²
- jižně od stavby na pozemku parc. č. 907/2 – pultová střecha se zřejmě plechovou krytinou, není přístupný pro náletový porosty, ZP cca 24 m²
- mezi stavbami na pozemcích parc. č. 907/2 a 909 – pultová střecha s plechovou krytinou, bez podlahy, ZP 49,5 m²
- severně od stavby na pozemku parc. č. 909 – kovová konstrukce, plechová krytina, bez podlahy, ZP cca 55 m².

Pozemek parc. č. 910 je přístupovou plochou ke stavbě č. p. 130. Pozemek je částečně zpevněný, částečně zatravněný a s trvalými porosty.

Pozemek parc. č. 907/1 je volnou přístupovou a manipulační plochou mezi stavbami. Je převážně zpevněný, pouze v menší části travnatý, více v severní části, kde je i vzrostlý ořech. Pozemek je oplocený, převážně zděným plotem, v severní části pletivem.

Původní stáří areálu není známo. Stavba na pozemku parc. č. 905/2 se jeví jako nejstarší (i kamenné zdivo, odhad min. 100 let), další stavby jsou zřejmě z počátku 70. let (na stavebním úřadě dohledána projektová dokumentace z roku 1970), skladová přístavba u objektu č. p. 130 je zřejmě z roku 1995 (povolení 1994), nejnovější jsou stavby na pozemcích parc. č. 907/2 a 909, které byly postaveny zřejmě v roce 2005 (dokumentace z let 2003-2004, na satelitních snímcích patrné od období 2004-

2006). Stáří venkovních úprav bylo jednotně odhadnuto na 30 let, kdy zjevně došlo v areálu k větším úpravám (případné odchylky nemají vliv na závěry posudku).

Areál je napojen na kompletní inženýrské sítě, ne však ve všech objektech. Dle sdělení zástupce VaK je na veřejný vodovod napojen pouze objekt č. p. 130, objekty v jižní části areálu jsou napojeny na veřejnou kanalizaci. U hal nebylo zjištěno sociální zařízení ani jiné vybavení vyžadující přívod vody, tyto stavby tedy zřejmě ani napojeny nejsou. Plyn je v místě dostupný, napojeny jsou stavby č. p. 128 i 130, kde je plynové vytápění. V severní části pozemků byly zjištěny 3 studny, není však známo jejich stáří, hloubka ani funkčnost (dostupnost vody ani existence rozvodů do staveb).

Na předloženém LV je zapsáno věcné břemeno vedení – svod vody a věcné břemeno vedení. Jedná se o stará břemena z pozemkových knih z roku 1925, předpokládá se, že nejsou aktuální a v ocenění nebudou zohledněna. Dále jsou na LV zapsána vícečetná zástavní práva a nařízení exekuce – nezohledňováno.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.09.2025 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. 2:

„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 prodejkách 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- výnosová metoda

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle 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. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

Stavby jsou oceněny dle skutečného způsobu využití, převážně kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění (nyní nejsou pronajaty, avšak jejich stavebně-technický stav pronájem umožňuje). Nájemné bylo stanoveno porovnáním (viz dále, srovnávané nemovitosti viz příloha, řešeny pouze pronajmutelné plochy, bez pozemků, které jsou oceněny samostatně).

Jako převažující způsob využití areálu bylo stanoveno skladování. Stavby na pozemcích parc. č. 905/4, 905/5, 907/2 a 909 jsou halami, ostatní jsou zařazeny jako budovy.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 073,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - 2860 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Nymburk - 25 km	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - v obci kompletní IS	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - autobus, vlak	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - MŠ, ZŠ, obchody, služby, pošta, nemocnice	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 456,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | IV | 1,00 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | VII | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | II | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,540}$$

Přehled započítaných ploch

parc. č.	SKL	KANC
911	255,9	88,9
905/2	70,5	
905/1		134,7
905/3	164	30,5
905/4	273,5	
905/5	158,8	
907/2	307,3	
909	342,2	

Výpočet nájemného – skladové plochy

Palackého č.p. 128, Městec Králové, okres Nymburk				
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - ostatní
Oceňovaný objekt	Palackého č.p. 128, Městec Králové, okres Nymburk	1 m ²	dobrý	mezipatro / možnost mezipatra
1	T. G. Masaryka č.p. 971, Městec Králové, okres Nymburk	400 m ²	dobrý	sociální zařízení, kuchyňka, kamerový systém, možnost mezipatra
2	Starý Bydžov, okres Hradec Králové	308 m ²	velmi dobrý	WC, PCO, možnost mezipatra
3	Křinec, okres Nymburk	350 m ²	dobrý	mezipatro, sociální zařízení

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 ostatní	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	125,00 Kč	0.95	118,75 Kč	1	1	1.2	1.2	1.44	82,47 Kč
2	97,40 Kč	0.95	92,53 Kč	0.9	1	1.1	1.05	1.0395	89,01 Kč
3	71,43 Kč	0.95	67,86 Kč	0.9	1	1	1.05	0.945	71,81 Kč
Celkem průměr									81,10 Kč
Minimum									71,81 Kč
Maximum									89,01 Kč
Směrodatná odchylka - s									8,68 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									72,41 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									89,78 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).									

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je nájemné pro skladovací plochy určeno na

81,10 Kč/m²

Roční nájem po zaokrouhlení

973 Kč/m²

Pro skladové plochy ve stavbě bez čp/če na pozemku parc. č. 905/2 je pro jejich horší stav / nižší standard nájemné odhadnuto nižší o cca 20%:

Roční nájem (budova na parc. č. 905/2) po zaokrouhlení

779 Kč/m²

Výpočet nájemného – kancelářské plochy

Palackého č.p. 128, Městec Králové, okres Nymburk				
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - ostatní
Oceňovaný objekt	Palackého č.p. 128, Městec Králové, okres Nymburk	1 m ²	dobrý	sociální zařízení, kuchyňka
1	Rooseveltova, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	18 m ²	velmi dobrý	sociální zařízení, kuchyňka
2	Kozelkova, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	106 m ²	velmi dobrý	sociální zařízení, kuchyňka
3	Náměstí Republiky, Městec Králové, okres Nymburk	48 m ²	velmi dobrý	sociální zařízení, kuchyňka

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 ostatní	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	194,44 Kč	0.95	184,72 Kč	1.1	1	1.1	1	1.21	152,66 Kč
2	132,08 Kč	0.95	125,47 Kč	1.1	1	1.1	1	1.21	103,69 Kč
3	208,33 Kč	0.95	197,92 Kč	1.1	1	1.1	1	1.21	163,57 Kč
Celkem průměr									139,98 Kč
Minimum									103,69 Kč
Maximum									163,57 Kč
Směrodatná odchylka - s									31,89 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									108,08 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									171,87 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).									

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je nájemné pro kancelářské plochy určeno na

139,98 Kč/m²

Roční nájem po zaokrouhlení

1 680 Kč/m²

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,540$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,540 = 0,540$$

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	1 456,-	0,540		786,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	905/1	195	786,24	153 316,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	905/2	226	786,24	177 690,24
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	905/3	228	786,24	179 262,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	905/4	288	786,24	226 437,12
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	905/5	216	786,24	169 827,84
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	906	74	786,24	58 181,76
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	907/1	2 943	786,24	2 313 904,32
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	907/2	343	786,24	269 680,32
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	907/3	203	786,24	159 606,72

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	909	374	786,24	294 053,76
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	910	197	786,24	154 889,28
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	911	402	786,24	316 068,48
Stavební pozemky - celkem			5 689		4 472 919,36

1.2. Stavba č. p. 130

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Budova č. p. 130 - zděná část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	165,00 m ²	3,60 m	594,00
Součet	165,00 m²		594,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	594,00 / 165,00	= 3,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	165,00 / 1	= 165,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP+zastřešení	(165)*(3,60+1,00/2)	=	676,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP+zastřešení	NP	676,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		676,50 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30

4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9570

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9600
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9570
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 652,12
Plná cena: 676,50 m ³ * 6 652,12 Kč/m ³	=	4 500 159,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 100 = 55,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 55,0 % / 100)	= 0,450
Budova č. p. 130 - zděná část - věcná hodnota	= 2 025 071,63 Kč

1.2.2. Budova č. p. 130 - kovová přístavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	223,00 m ²	3,20 m	713,60
Součet	223,00 m²		713,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $713,60 / 223,00 = 3,20$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $223,00 / 1 = 223,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP+zastřešení	$(223) \cdot (3,20 + 0,70/2)$	=	791,65 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP+zastřešení	NP	791,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		791,65 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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

18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					75,40
Koeficient vybavení K4:					0,7540

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9496
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7540
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	4 883,90
Plná cena: 791,65 m³ * 4 883,90 Kč/m³	=	3 866 339,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 100 = 30,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 30,0 % / 100)	= 0,700
Budova č. p. 130 - kovová přístavba - věcná hodnota	= 2 706 437,61 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č. p. 130 - zděná část	= 2 025 071,63 Kč
Budova č. p. 130 - kovová přístavba	= 2 706 437,61 Kč
Nákladové ceny - celkem	= 4 731 509,24 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
kanceláře	88,90	1 680,-	12 446,-	149 352,-
sklady	255,90	973,-	20 749,23	248 990,70
Výnosy celkem				398 342,70

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 398 342,70 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 316 068,48 Kč
- výměra stavebního pozemku: 402,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 388,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 305 061,12 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 15 253,06 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

398 342,70 * 40 % - 159 337,08 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 223 752,56 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 3 442 347,08 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

Stabilizovaná oblast v centru města. Rozvojové možnosti spočívající v modernizaci objektu.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 4 731 509,24 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 3 442 347,08 Kč

Rozdíl R = 1 289 162,16 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 3 700 179,51 Kč

Stavba č. p. 130 = 3 700 179,51 Kč

1.3. Stavba č. p. 128

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.3.1. Budova č. p. 128

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	195,00 m ²	3,10 m	604,50
Součet	195,00 m²		604,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $604,50 / 195,00 = 3,10$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $195,00 / 1 = 195,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP+zastřešení	$(19) \cdot (3,10) + (176) \cdot (1,00 + 3,50/2)$	=	542,90 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP+zastřešení	NP	542,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		542,90 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00

13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8980

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9538
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9774
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8980
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 862,37
Plná cena: 542,90 m ³ * 6 862,37 Kč/m ³	=	3 725 580,67 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 100 = 55,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 55,0 % / 100)	= 0,450

Budova č. p. 128 - věcná hodnota = **1 676 511,30 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č. p. 128	=	1 676 511,30 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	1 676 511,30 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
kanceláře	134,70	1 680,-	18 858,-	226 296,-
Výnosy celkem				226 296,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 226 296,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 153 316,80 Kč
- výměra stavebního pozemku: 195,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 195,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 153 316,80 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 7 665,84 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

226 296,00 * 40 % - 90 518,40 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 128 111,76 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 830 168,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Stabilizovaná oblast v centru města. Rozvojové možnosti spočívající v modernizaci objektu.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 676 511,30 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 830 168,00 Kč

Rozdíl R = 153 656,70 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV * 1,10 = 2 013 184,80 Kč

Stavba č. p. 128 = 2 013 184,80 Kč

1.4. Stavba bez čp/če na parc. č. 905/2

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.4.1. Stavba bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	87,00 m ²	2,30 m	200,10
Součet	87,00 m²		200,10

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $200,10 / 87,00 = 2,30 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $87,00 / 1 = 87,00 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP+zastřešení	$(87) \cdot (2,30 + 2,40 + 1,60/2)$	=	478,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP+zastřešení	NP	478,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		478,50 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,20	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40

14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,24
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6824

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9959
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2130
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6824
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 350,10
Plná cena: 478,50 m ³ * 5 350,10 Kč/m ³	=	2 560 022,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 130 = 76,9 %	
Koeficient opotřebení: (1- 76,9 % / 100)	= 0,231

Stavba bez čp/če - věcná hodnota	=	591 365,28 Kč
---	---	----------------------

Rekapitulace nákladových cen:

Stavba bez čp/če	=	591 365,28 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	591 365,28 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
sklady	70,50	779,-	4 576,63	54 919,50
Výnosy celkem				54 919,50

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 54 919,50 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 177 690,24 Kč
- výměra stavebního pozemku: 226,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 87,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 68 402,88 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 3 420,14 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

54 919,50 * 40 % - 21 967,80 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 29 531,56 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 454 331,69 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Stabilizovaná oblast v centru města. Rozvojové možnosti spočívající v modernizaci objektu.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 591 365,28 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 454 331,69 Kč

Rozdíl R = 137 033,59 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 481 738,41 Kč

Stavba bez čp/če na parc. č. 905/2 = 481 738,41 Kč

1.5. Stavba bez čp/če na parc. č. 905/3

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.5.1. Budova bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	228,00 m ²	3,60 m	820,80
Součet	228,00 m²		820,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $820,80 / 228,00 = 3,60$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $228,00 / 1 = 228,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP + zastřešení	(228)*(3,60+1,20)	=	1 094,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP + zastřešení	NP	1 094,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 094,40 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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

14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8960

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9489
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8960
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 873,97
Plná cena: 1 094,40 m ³ * 4 873,97 Kč/m ³	=	5 334 072,77 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 100 = 55,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 55,0 % / 100)	= 0,450

Budova bez čp/če - věcná hodnota	=	2 400 332,75 Kč
---	---	------------------------

Rekapitulace nákladových cen:

Budova bez čp/če	=	2 400 332,75 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	2 400 332,75 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
kanceláře	30,50	1 680,-	4 270,-	51 240,-
sklady	164,00	973,-	13 297,67	159 572,-
Výnosy celkem				210 812,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 210 812,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 179 262,72 Kč
- výměra stavebního pozemku: 228,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 228,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 179 262,72 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 8 963,14 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$$210\,812,00 \cdot 40\%$$

- 84 324,80 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 117 524,06 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 808 062,46 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Stabilizovaná oblast v centru města. Rozvojové možnosti spočívající v modernizaci objektu.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 2 400 332,75 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 808 062,46 Kč

Rozdíl R = 592 270,29 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

$$CV + 0.20 R = 1\,926\,516,52 \text{ Kč}$$

Stavba bez čp/če na parc. č. 905/3 = 1 926 516,52 Kč

1.6. Stavba bez čp/če na parc. č. 905/5

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.6.1. Hala bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	216,00 m ²	5,60 m	1 209,60
Součet	216,00 m²		1 209,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,209,60 / 216,00 = 5,60$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $216,00 / 1 = 216,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	$(216) \cdot (5,60 + 1,20/2)$	=	1 339,20 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 339,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 339,20 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30

13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8380

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9506
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8380
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 393,67
Plná cena: 1 339,20 m ³ * 3 393,67 Kč/m ³	=	4 544 802,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 100 = 55,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 55,0 % / 100)	*	0,450
Hala bez čp/če - věcná hodnota	=	2 045 161,29 Kč
Rekapitulace nákladových cen:		
Hala bez čp/če	=	2 045 161,29 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	2 045 161,29 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Haly pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
sklady	158,80	973,-	12 876,03	154 512,40
Výnosy celkem				154 512,40

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 154 512,40 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 169 827,84 Kč
- výměra stavebního pozemku: 216,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 216,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 169 827,84 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 8 491,39 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

154 512,40 * 40 % - 61 804,96 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 84 216,05 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 203 086,43 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Stabilizovaná oblast v centru města. Rozvojové možnosti spočívající v modernizaci objektu.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 2 045 161,29 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 203 086,43 Kč

Rozdíl R = 842 074,86 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 1 371 501,40 Kč

Stavba bez čp/če na parc. č. 905/5 = 1 371 501,40 Kč

1.7. Stavba bez čp/če na parc. č. 905/4

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.7.1. Hala bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	288,00 m ²	3,10 m	892,80
Součet	288,00 m²		892,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	892,80 / 288,00	= 3,10 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	288,00 / 1	= 288,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(288)*(3,10+1,70/2)	=	1 137,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 137,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 137,60 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30

14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 81,60

Koeficient vybavení K₄: **0,8160**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]: = 1 599,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10): * 1,0750

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP): * 0,9429

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP): * 1,2032

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,8160

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0980

Základní cena upravená [Kč/m³] = **4 929,83**

Plná cena: 1 137,60 m³ * 4 929,83 Kč/m³ = **5 608 174,61 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 100 = 55,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 55,0 % / 100) * **0,450**

Hala bez čp/če - věcná hodnota = **2 523 678,57 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Hala bez čp/če = **2 523 678,57 Kč**

Nákladové ceny - celkem = **2 523 678,57 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Haly pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
sklady	273,50	973,-	22 176,29	266 115,50
Výnosy celkem				266 115,50

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 266 115,50 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 226 437,12 Kč
- výměra stavebního pozemku: 288,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 288,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 226 437,12 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 11 321,86 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

266 115,50 * 40 % - 106 446,20 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 148 347,44 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 119 249,14 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Stabilizovaná oblast v centru města. Rozvojové možnosti spočívající v modernizaci objektu.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 2 523 678,57 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 119 249,14 Kč

Rozdíl R = 404 429,43 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 2 200 135,03 Kč

Stavba bez čp/če na parc. č. 905/4 = 2 200 135,03 Kč

1.8. Stavba bez čp/če na parc. č. 907/2

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.8.1. Hala bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	343,00 m ²	5,60 m	1 920,80
Součet	343,00 m²		1 920,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,920,80 / 343,00 = 5,60$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $343,00 / 1 = 343,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP + zastřešení	$(343) \cdot (5,60 + 0,80/2)$	=	2 058,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP + zastřešení	NP	2 058,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 058,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30

13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8200

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9392
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8200
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 280,95
Plná cena: 2 058,00 m ³ * 3 280,95 Kč/m ³	=	6 752 195,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 100 = 20,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)	= 0,800
Hala bez čp/če - věcná hodnota	= 5 401 756,08 Kč
Rekapitulace nákladových cen:	
Hala bez čp/če	= 5 401 756,08 Kč
Nákladové ceny - celkem	= 5 401 756,08 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Haly pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
sklady	307,30	973,-	24 916,91	299 002,90
Výnosy celkem				299 002,90

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 299 002,90 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 269 680,32 Kč
- výměra stavebního pozemku: 343,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 343,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 269 680,32 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 13 484,02 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

299 002,90 * 40 % - 119 601,16 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 165 917,72 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 370 253,14 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny D):

Stabilizovaná oblast v centru města. Rozvojové možnosti nízké vzhledem k nižšímu stáří objektu.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 5 401 756,08 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 370 253,14 Kč

Rozdíl R = 3 031 502,94 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 2 673 403,43 Kč

Stavba bez čp/če na parc. č. 907/2 = 2 673 403,43 Kč

1.9. Stavba bez čp/če na parc. č. 909

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.9.1. Hala bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	374,00 m ²	5,60 m	2 094,40
Součet	374,00 m²		2 094,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 094,40 / 374,00	= 5,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	374,00 / 1	= 374,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP + zastřešení	(374)*(5,60+0,80/2)	=	2 244,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP + zastřešení	NP	2 244,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 244,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30

14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 82,00

Koeficient vybavení K₄: **0,8200**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]: = 1 599,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10): * 1,0750

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP): * 0,9376

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP): * 0,8000

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,8200

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0980

Základní cena upravená [Kč/m³] = **3 275,37**

Plná cena: 2 244,00 m³ * 3 275,37 Kč/m³ = **7 349 930,28 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 100 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100) * **0,800**

Hala bez čp/če - věcná hodnota = **5 879 944,22 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Hala bez čp/če = **5 879 944,22 Kč**

Nákladové ceny - celkem = **5 879 944,22 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Haly pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
sklady	342,20	973,-	27 746,72	332 960,60
Výnosy celkem				332 960,60

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 332 960,60 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 294 053,76 Kč
- výměra stavebního pozemku: 374,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 374,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 294 053,76 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 14 702,69 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

332 960,60 * 40 % - 133 184,24 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 185 073,67 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 643 909,57 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny D):

Stabilizovaná oblast v centru města. Rozvojové možnosti nízké vzhledem k nižšímu stáří objektu.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 5 879 944,22 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 643 909,57 Kč

Rozdíl R = 3 236 034,65 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 2 967 513,03 Kč

Stavba bez čp/če na parc. č. 909 = 2 967 513,03 Kč

1.10. Přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	250,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	447,44
Plná cena: 250,00 m * 447,44 Kč/m	=	111 860,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$	* 0,400
Nákladová cena stavby CS_N	= 44 744,- Kč
Koeficient pp	* 0,540
Cena stavby CS	= 24 161,76 Kč
Přípojka elektro - cena zjištěná	= 24 161,76 Kč

1.11. Přípojka voda

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	40,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 340,19
Plná cena: 40,00 m * 1 340,19 Kč/m	=	53 607,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	21 443,04 Kč
*	0,540
=	11 579,24 Kč

Přípojka voda - cena zjištěná

= 11 579,24 Kč

1.12. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

40,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 555,-

Polohový koeficient K_S (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4420

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 5 352,31

Plná cena: 40,00 m * 5 352,31 Kč/m

= 214 092,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	85 636,96 Kč
*	0,540
=	46 243,96 Kč

Přípojka kanalizace - cena zjištěná

= 46 243,96 Kč

1.13. Přípojka plyn

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 40,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3640
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 026,02
Plná cena: 40,00 m * 1 026,02 Kč/m	=	41 040,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,400
Koeficient pp	=	16 416,32 Kč
Cena stavby CS	*	0,540
	=	8 864,81 Kč
Přípojka plyn - cena zjištěná	=	8 864,81 Kč

1.14. Oplocení dřevěné

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.6. Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1252
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 17,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	435,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 347,63
Plná cena: 17,00 m ² * 1 347,63 Kč/m ²	=	22 909,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	9 163,88 Kč
*	0,540
=	4 948,50 Kč

Oplocení dřevěné - cena zjištěná

= 4 948,50 Kč

1.15. Oplocení zděné

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ,
omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

230,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 1 135,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0980

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 3 516,23

Plná cena: 230,00 m² * 3 516,23 Kč/m²

= 808 732,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	323 493,16 Kč
*	0,540
=	174 686,31 Kč

Oplocení zděné - cena zjištěná

= 174 686,31 Kč

1.16. Oplocení - brána

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 3 700,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce): *

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1710

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = 11 732,70

Plná cena: 1,00 ks * 11 732,70 Kč/ks = 11 732,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,400

= 4 693,08 Kč

* 0,540

= 2 534,26 Kč

Oplocení - brána - cena zjištěná = 2 534,26 Kč

1.17. Oplocení - branka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.3. Vrátko ocelové plechové nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 1 600,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce): *

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1710

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = 5 073,60

Plná cena: 1,00 ks * 5 073,60 Kč/ks = 5 073,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	2 029,44 Kč
*	0,540
=	1 095,90 Kč
=	1 095,90 Kč

Oplocení - branka - cena zjištěná

= 1 095,90 Kč

1.18. Stavba bez čp/če na parc. č. 906

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	74,00	2,80 m
	74,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(74) \cdot (2,80) = 207,20$
	Obestavěný prostor - celkem:	207,20 m³

Popis a hodnocení standardu

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	50	1,00	15,50
2. Obvodové stěny	C	31,00	50	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20

7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8450

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8450
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,0760</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 949,42
Plná cena:	207,20 m ³ * 1 949,42 Kč/m ³	=	403 919,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 55 / 80 = 68,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 68,8 \% / 100)$

	*	<u>0,312</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	126 022,98 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,540</u>
Cena stavby CS	=	68 052,41 Kč

Stavba bez čp/če na parc. č. 906 - cena zjištěná	=	<u>68 052,41 Kč</u>
---	---	----------------------------

1.19. Přístřešek I

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
	1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	64,00	2,60 m
	64,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(64)*(2,60) = 166,40
Obestavěný prostor - celkem:		166,40 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,0760</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 307,-
Plná cena: 166,40 m ³ * 2 307,- Kč/m ³	=	383 884,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 40 = 15,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	<u>0,850</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	326 302,08 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,540</u>
Cena stavby CS	=	176 203,12 Kč
Přístřešek I - cena zjištěná	=	<u>176 203,12 Kč</u>

1.20. Přístřešek II

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	24,00	2,00 m
24,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP (24)*(2,00) =	48,00
Obestavěný prostor - celkem:		48,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 307,-
Plná cena: 48,00 m ³ * 2 307,- Kč/m ³	=	110 736,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 40 = 10,0 %

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

* 0,900

Nákladová cena stavby CS_N

= **99 662,40 Kč**

Koeficient pp

* 0,540

Cena stavby CS

= **53 817,70 Kč**

Přístřešek II - cena zjištěná

= **53 817,70 Kč**

1.21. Přístřešek III

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1.nadz. podlaží

Nemovitá věc je součástí pozemku

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	50,00	3,20 m
	50,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP (50)*(3,20) =	160,00
	Obestavěný prostor - celkem:	160,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S 31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X 0,00	100	1,00	0,00

4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,0760</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 307,-
Plná cena:	160,00 m ³ * 2 307,- Kč/m ³	=	369 120,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 40 = 10,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 10,0 % / 100)	* 0,900
Nákladová cena stavby CS_N	= 332 208,- Kč
Koeficient pp	* 0,540
Cena stavby CS	= 179 392,32 Kč
Přístřešek III - cena zjištěná	= <u>179 392,32 Kč</u>

1.22. Přístřešek IV

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
	1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	55,00	2,90 m
55,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(55)*(2,90) = 159,50
Obestavěný prostor - celkem:		159,50 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 307,-
Plná cena: 159,50 m ³ * 2 307,- Kč/m ³	=	367 966,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 40 = 10,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	=	331 169,85 Kč
Koeficient pp	*	0,540
Cena stavby CS	=	178 831,72 Kč
Přístřešek IV - cena zjištěná	=	178 831,72 Kč

1.23. Zpevněné plochy asfaltové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 250,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	400,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 336,40
Plná cena: 250,00 m ² * 1 336,40 Kč/m ²	=	334 100,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 50 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	133 640,- Kč
*	0,540
=	72 165,60 Kč

Zpevněné plochy asfaltové - cena zjištěná = **72 165,60 Kč**

1.24. Zpevněné plochy betonové I

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 280,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	968,89
Plná cena: 280,00 m ² * 968,89 Kč/m ²	=	271 289,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	108 515,68 Kč
*	0,540
=	58 598,47 Kč

Zpevněné plochy betonové I - cena zjištěná

= 58 598,47 Kč

1.25. Zpevněné plochy betonové II

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

490,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 1 180,-

Polohový koeficient K_S (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3410

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 3 942,38

Plná cena: 490,00 m² * 3 942,38 Kč/m²

= 1 931 766,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	772 706,48 Kč
*	0,540
=	417 261,50 Kč

Zpevněné plochy betonové II - cena zjištěná

= 417 261,50 Kč

1.26. Zpevněné plochy šterkové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 820,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 95,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce): *

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 1,0000

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = 3,3410

Plná cena: 820,00 m² * 317,40 Kč/m² = **260 268,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 50 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100) * 0,400

Nákladová cena stavby CS_N = **104 107,20 Kč**

Koeficient pp * 0,540

Cena stavby CS = **56 217,89 Kč**

Zpevněné plochy šterkové - cena zjištěná = **56 217,89 Kč**

1.27. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ořešák vlašský	40	1 K _s	2 456,-		2 456,-	2 456,-
Součet:					=	2 456,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	2 456,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-		30 roků	1,00 ks 1 660,-
Jehličnaté keře I	1 660,-		30 roků	12,00 ks 1 660,-
Součet:				21 580,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	9 711,-

Trvalé porosty = **12 167,- Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky: **4 472 919,36 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Stavba č. p. 130	3 700 179,51 Kč
1.3. Stavba č. p. 128	2 013 184,80 Kč
1.4. Stavba bez čp/če na parc. č. 905/2	481 738,41 Kč
1.5. Stavba bez čp/če na parc. č. 905/3	1 926 516,52 Kč
1.6. Stavba bez čp/če na parc. č. 905/5	1 371 501,40 Kč
1.7. Stavba bez čp/če na parc. č. 905/4	2 200 135,03 Kč
1.8. Stavba bez čp/če na parc. č. 907/2	2 673 403,43 Kč
1.9. Stavba bez čp/če na parc. č. 909	2 967 513,03 Kč
1.10. Přípojka elektro	24 161,76 Kč
1.11. Přípojka voda	11 579,24 Kč
1.12. Přípojka kanalizace	46 243,96 Kč
1.13. Přípojka plyn	8 864,81 Kč
1.14. Oplocení dřevěné	4 948,50 Kč
1.15. Oplocení zděné	174 686,31 Kč
1.16. Oplocení - brána	2 534,26 Kč
1.17. Oplocení - branka	1 095,90 Kč
1.18. Stavba bez čp/če na parc. č. 906	68 052,41 Kč
1.19. Přístřešek I	176 203,12 Kč
1.20. Přístřešek II	53 817,70 Kč
1.21. Přístřešek III	179 392,32 Kč
1.22. Přístřešek IV	178 831,72 Kč
1.23. Zpevněné plochy asfaltové	72 165,60 Kč
1.24. Zpevněné plochy betonové I	58 598,47 Kč
1.25. Zpevněné plochy betonové II	417 261,50 Kč
1.26. Zpevněné plochy šterkové	56 217,89 Kč
1.27. Trvalé porosty	12 167,- Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem **+** **18 880 994,60 Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem = **23 353 913,96 Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Jedná se o nestandardní komerčně – skladovací areál s administrativním zázemím, stavba je lokalizována v obci se základní vybaveností, s dobrou dopravní obslužností. Lokalita je pro komerci průměrně atraktivní – pozitivní je blízkost dálnice D11, negativní pak lokace uprostřed města (méně vhodné pro nákladní dopravu).

Nabídka srovnatelných areálů je nízká. V rámci trhu jsou převážně nabízeny menší čistě skladovací nebo dílenské prostory, bez srovnatelného zázemí, s menšími pozemky, nebo nemovitosti ve velkých technických areálech. Poptávku po takovýchto nemovitostech je možné vyhodnotit jako omezenou, a to právě vzhledem ke specifickému charakteru souboru nemovitostí. Okruh kupujících je omezený, nabídky zůstávají dlouhou dobu neprodány.

Z výše uvedených důvodů bylo shledáno, že v rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí není možné nalézt dostatečné množství vhodných vzorků – realizovaných transakcí - pro naplnění postupu pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu bude postupováno podle §1b a bude určena tzv. tržní hodnota.

Dle §1b se tržní hodnota nemovitosti určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Dále se zohledňují tržní rizika a vývoj na místním trhu. Je nutné přihlížet k možnosti nejlepšího a nejvyššího využití nemovité věci.

Se zvážením výše uvedených požadavků je konstatováno, že:

- stávající využití staveb lze v daném místě a čase považovat za nejvyšší a nejlepší, využití odpovídá charakteru staveb a technickému stavu, jiné výhodnější využití nebylo shledáno;
- v místě nebyla shledána významná tržní rizika, vývoj na místním trhu je stabilizovaný, bez očekávaných výkyvů.

Nemovitosti lze ocenit porovnávacím a výnosovým způsobem, budovy lze ocenit i nákladovým způsobem, ale nákladový způsob nezahrnuje hodnotu pozemků, proto zde vzhledem k rozsahu pozemkového zázemí nebude využit.

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Palackého č.p. 128, Městec Králové, okres Nymburk						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - způsob využití	K5 - pozemek	K6 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Palackého č.p. 128, Městec Králové, okres Nymburk	1826 m ²	dobrý	převážně sklady (85%) s kancelářským zázemím	5 689 m ²	přístřešky, zpevněné plochy
1	Seletice č.p. 140, okres Nymburk	1508 m ²	dobrý	výroba a sklady 80%, zbytek kanceláře, zázemí	19 535 m ²	přístřešky, zpevněné plochy
2	Lžovice, Týnec nad Labem, okres Kolín	3465 m ²	dobrý	dílny/sklady s kancelářským zázemím, nedokončená hala (poměr neuveden)	23 612 m ²	zpevněné plochy
3	Královská cesta č.p. 147, Kolín, okres Kolín	1510 m ²	velmi dobrý	sklady (60%), provozní část	2 445 m ²	4x garáž, sklad, vrátnice se skladem/dílnou, zpevněné plochy
4	Turkova č.p. 1346, Nový Bydžov, okres Hradec Králové	3703 m ²	dobrý	orientačně cca 70% sklady se zázemím	9 411 m ²	sklep, FVE na střeších, zpevněné plochy
5	Masarykovo náměstí č. p. 46, Týnec nad Labem, okres Kolín	2143 m ²	dobrý	dílny/sklady 83%, zbytek zázemí	10 670 m ²	zpevněné plochy

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 způsob využití	K5 pozemek	K6 příslušenství	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	17 838,20 Kč	0.9	16 054,38 Kč	0.9	1	1	1	1.3	1	1.17	13 721,69 Kč
2	10 937,95 Kč	0.9	9 844,16 Kč	1	0.85	1	0.9	1.3	0.95	0.944775	10 419,58 Kč
3	18 476,82 Kč	0.9	16 629,14 Kč	1.2	1	1.1	1.05	0.9	1.1	1.37214	12 119,13 Kč
4	14 852,82 Kč	0.9	13 367,54 Kč	1	0.85	1	1	1.1	1.1	1.0285	12 997,12 Kč
5	8 814,75 Kč	1	8 814,75 Kč	1	1	0.9	1	1.1	0.95	0.9405	9 372,41 Kč
Celkem průměr										11 725,99 Kč	
Minimum										9 372,41 Kč	
Maximum										13 721,69 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 802,72 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										9 923,27 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										13 528,71 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Do porovnání jsou zařazeny nabídky a 1 realizovaný prodej alespoň částečně porovnatelných areálů v relevantním okolí. Zohledněny jsou rozdíly v lokalitách, výměrách areálů (porovnání je v cenách za m², ale menší nemovitosti jsou obvykle obchodovány za vyšší jednotkové ceny), technický stav, způsob využití, velikost pozemků a rozsah příslušenství.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

11 725,99 Kč/m²

* 1826 m²

= 21 411 658 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

21 412 000 Kč

Ocenění výnosovou metodou

Výnosová metoda reprezentuje čistě ekonomický pohled na vlastnictví nemovitosti. Je postavena na kalkulaci zohledňující výnosy (obvyklé ceny za pronájmy) a náklady, se zohledněním rizika výpadku příjmů, a míru kapitalizace, kterou určujeme ve výši stanovené platnou vyhláškou MF ČR pro tento typ nemovitosti.

Palackého č.p. 128, Městec Králové, okres Nymburk						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - způsob využití	K5 - pozemek	K6 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Palackého č.p. 128, Městec Králové, okres Nymburk	1826 m ²	dobrý	převážně sklady (85%) s kancelářským zázemím	5 689 m ²	přístřešky, zpevněné plochy
1	Třídvorská č.p. 1, Kolín, okres Kolín	2175 m ²	dobrý	prodejní haly, skladové haly, zázemí (přesný poměr není znám, jeví se obdobný)	14 596 m ²	rozsáhlé přístřešky, zpevněné plochy
2	Sadová č.p. 180, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	1870 m ²	dobrý	sklady, dílny, s kancelářským zázemím (přesný poměr není znám, jeví se obdobný)	4 542 m ²	přístřešky, zpevněné plochy
3	Merendní č. p. 2120, Nový Bydžov, okres Hradec Králové	635 m ²	dobrý	dílny s kancelářským zázemím (přesný poměr není znám, jeví se obdobný)	1 410 m ²	zpevněné plochy

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 způsob využití	K5 pozemek	K6 příslušenství	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	160,92 Kč	0.95	152,87 Kč	1.2	1	1	1	1.2	1.15	1.656	92,31 Kč
2	75,00 Kč	0.95	71,25 Kč	1.1	1	0.9	1	1	1	0.99	71,97 Kč
3	110,24 Kč	0.95	104,72 Kč	1.1	1.15	1.2	1	0.8	0.95	1.15368	90,77 Kč
Celkem průměr											85,02 Kč
Minimum											71,97 Kč
Maximum											92,31 Kč
Směrodatná odchylka - s											11,33 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											73,69 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											96,34 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Do porovnání byly zařazeny nabídky pronájmů alespoň částečně srovnatelných areálů z relevantního okolí. Rozdíly byly shledány v lokalitách, stavu, velikosti pozemků, rozsahu příslušenství. Vzhledem k nízké nabídce srovnatelných areálů je vzorek č. 3 starší, významný růst nájmu se u tohoto druhu nemovitostí nepředpokládá.

Měsíční nájem: 155 242 Kč (85,02 Kč/m²)

Velikost oceňovaného objektu: 1826 m²

Procentuální vyčíslení nákladů: 30 % z výše pronájmu (sníženo z 40 % dle vyhlášky, neboť významnou část nemovitostí tvoří pozemky, jejichž náklady údržby jsou výrazně nižší)

Míra kapitalizace: 6.5 %

Jednotková cena určená výnosovou metodou:

$85,02 \text{ Kč/m}^2 * 12 \text{ měsíců} - 30 \% \text{ náklady} / 6.5 \% = 10\,986,00 \text{ Kč/m}^2$

10 986,00 Kč/m²

* 1826 m²

= 20 060 436 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

20 060 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybírány obdobné nemovitosti v relevantním okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzhledem ke skutečnosti, že se nepodařilo dohledat dostatek realizovaných transakcí pro určení obvyklé ceny, byl zvolen postup určení tržní hodnoty. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost objektů i užívaných pozemků, technický stav, příslušenství, využitelnost. Kromě porovnávacího způsobu byl použit i výnosový způsob.

Výsledek dle cenového předpisu

23.353.910 Kč

Výsledek pro tržní hodnotu – porovnávací způsob

21.412.000 Kč

Výsledek pro tržní hodnotu – výnosový způsob

20.060.000 Kč

Pro určení výsledné ceny obvyklé je největší váha udělena srovnávací metodě, neboť nejlépe odráží postavení nemovitosti na trhu. Vyšší cena dle cenového předpisu je způsobena vysokou nákladovou hodnotou staveb (velký obestavěný prostor staveb, který však z tržního pohledu přináší významně omezenou poptávku a není proto v tržních cenách adekvátně ohodnocen).

F. ZÁVĚR

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 905/1, jehož součástí je stavba pro administrativu č. p. 128, parc. č. 905/2, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc. č. 905/3, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc. č. 905/4, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 905/5, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 906, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 907/1, parc. č. 907/2, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 907/3, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 909, jehož součástí je stavba pro výrobu bez čp/če, parc. č. 910, parc. č. 911, jehož součástí je stavba obč. vybavenost č. p. 130, v obci Městec Králové, okres Nymburk, katastrální území Městec Králové, na listu vlastnictví č. 1688.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí bylo shledáno, že obvyklou cenu předmětné nemovité věci v daném místě a čase nelze určit. Dle ustanovení §2 odst. 3 zákona o oceňování majetku byla proto určena tržní hodnota. Tržní hodnota předmětné nemovité věci je určena po zaokrouhlení ve výši

21.400.000 Kč

Slovy: dvacetjedenmiliončtyřistisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.09.2025

.....
Ing. Jitka Mašínová

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 064134/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, výřez z územního plánu, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	905/1
Obec:	Městec Králové [537489]
Katastrální území:	Městec Králové [693286]
Číslo LV:	1688
Výměra [m ²]:	195
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Městec Králové [93289] ; č. p. 128; stavba pro administrativu
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 905/1
Stavební objekt:	č. p. 128
Ulice:	Palackého
Adresní místa:	Palackého č. p. 128

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
M & K, stavební servis spol. s r.o. v likvidaci, Palackého 128, 28903 Městec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - M & K, stavební servis spol. s r.o. v likvidaci
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - M & K, stavební servis spol. s r.o. v likvidaci
Zahájení exekuce - M & K, stavební servis spol. s r.o. v likvidaci
Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	905/2
Obec:	Městec Králové [537489]
Katastrální území:	Městec Králové [693286]
Číslo LV:	1688
Výměra [m ²]:	226
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 905/2
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	905/3
Obec:	Městec Králové [537489]
Katastrální území:	Městec Králové [693286]
Číslo LV:	1688
Výměra [m ²]:	228
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 905/3
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	905/4
Obec:	Městec Králové [537489]
Katastrální území:	Městec Králové [693286]
Číslo LV:	1688
Výměra [m ²]:	288
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 905/4
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	905/5
Obec:	Městec Králové [537489]
Katastrální území:	Městec Králové [693286]
Číslo LV:	1688
Výměra [m ²]:	216
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

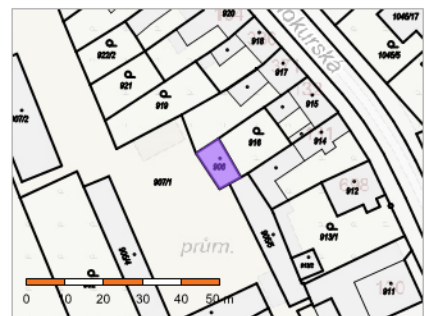


Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 905/5
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	906
Obec:	Městec Králové [537489]
Katastrální území:	Městec Králové [693286]
Číslo LV:	1688
Výměra [m ²]:	74
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 906
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	907/1
Obec:	Městec Králové [537489]
Katastrální území:	Městec Králové [693286]
Číslo LV:	1688
Výměra [m ²]:	2943
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	907/2
Obec:	Městec Králové [537489]
Katastrální území:	Městec Králové [693286]
Číslo LV:	1688
Výměra [m ²]:	343
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 907/2
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	907/3
Obec:	Městec Králové [537489]
Katastrální území:	Městec Králové [693286]
Číslo LV:	1688
Výměra [m ²]:	203
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 907/3
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	909
Obec:	Městec Králové [537489]
Katastrální území:	Městec Králové [693286]
Číslo LV:	1688
Výměra [m ²]:	374
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 909
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	910
Obec:	Městec Králové [537489]
Katastrální území:	Městec Králové [693286]
Číslo LV:	1688
Výměra [m ²]:	197
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

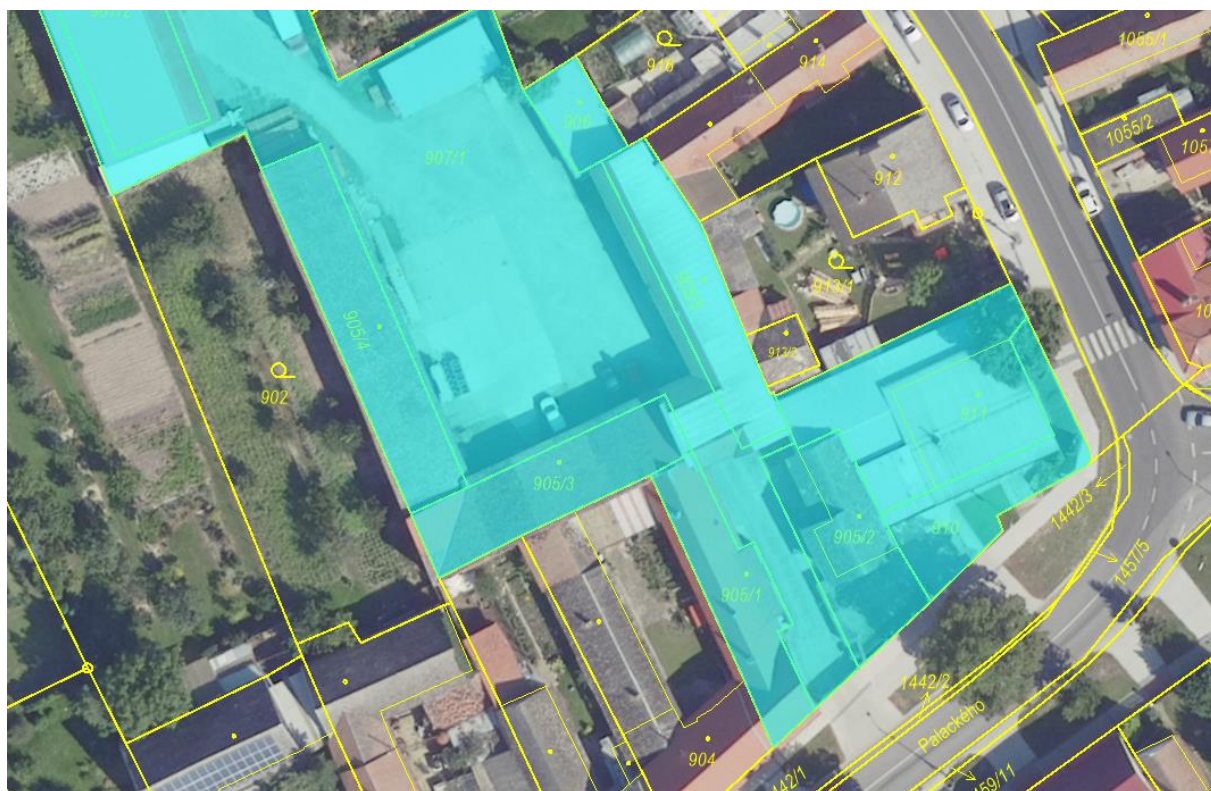
Parcelní číslo:	911
Obec:	Městec Králové [537489]
Katastrální území:	Městec Králové [693286]
Číslo LV:	1688
Výměra [m ²]:	402
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

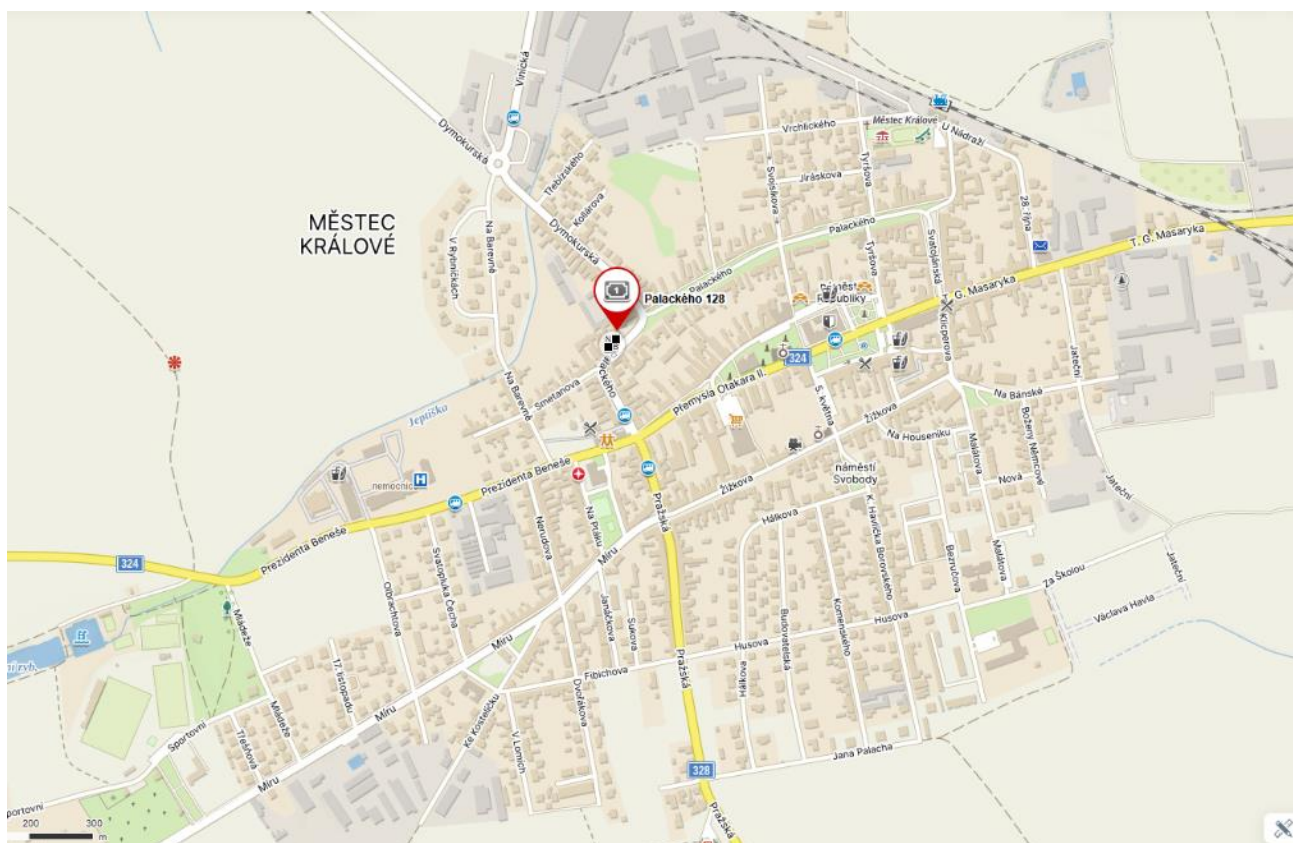


Součástí je stavba

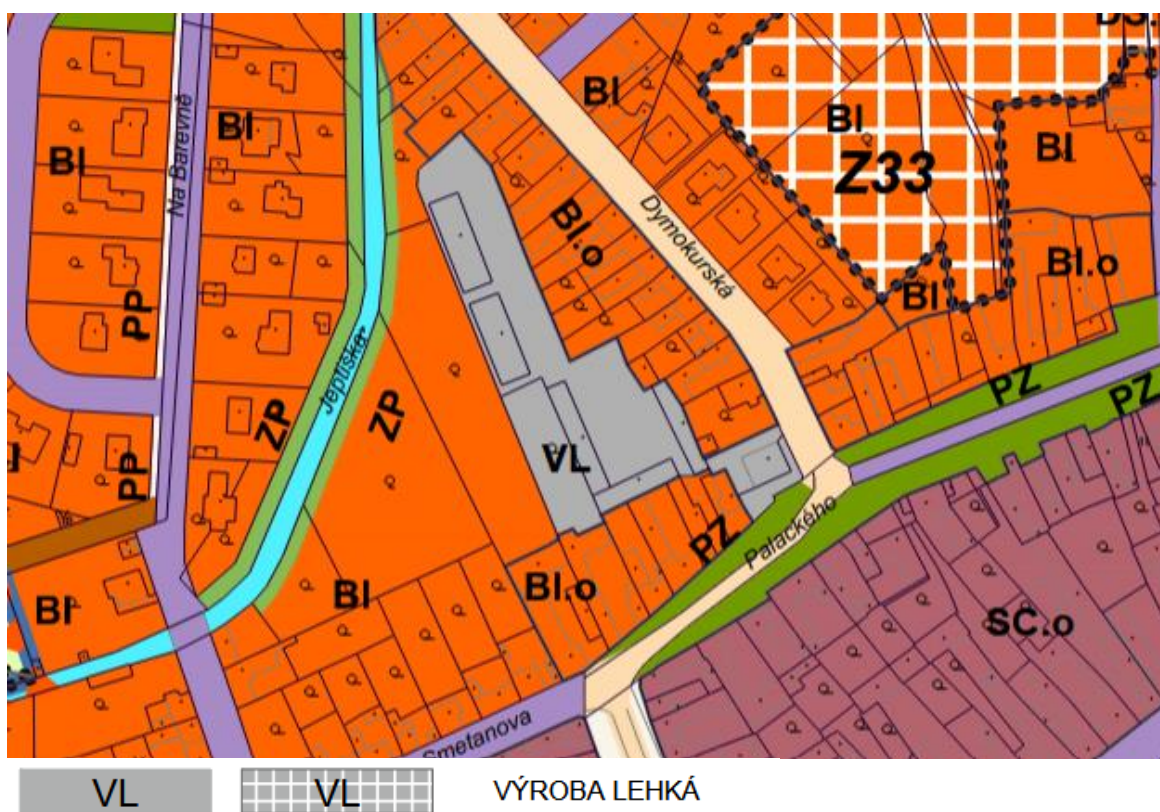
Budova s číslem popisným:	Městec Králové [93289] ; č. p. 130; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 911
Stavební objekt:	č. p. 130
Ulice:	Palackého
Adresní místa:	Palackého č. p. 130

Ortofoto mapa a mapa





Výřez z územního plánu



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti pro nájem - sklady

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

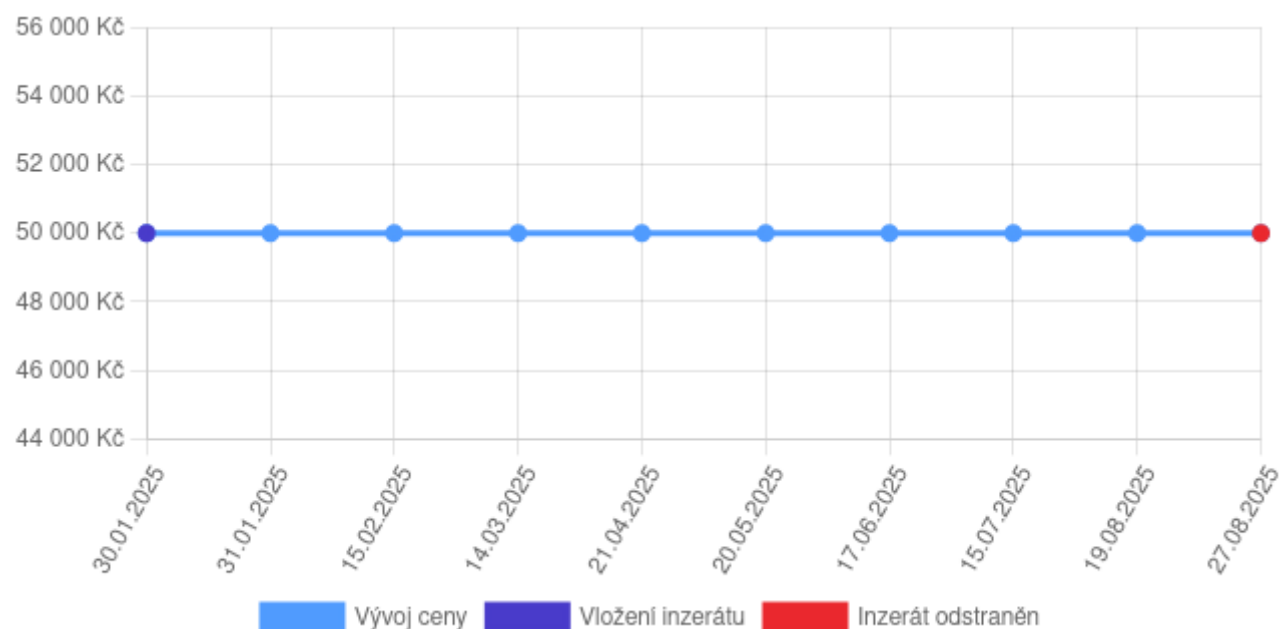
Lokalita	T. G. Masaryka č.p. 971, Městec Králové, okres Nymburk	Cena	50 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Poznámka k ceně	bez DPH, bez poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Montovaná	Užitná plocha	400 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice
Typ objektu	Přízemní		

Nabízíme vám pronájem montované haly v průmyslovém areálu v Městci Králové. Tato hala je ideální pro firmy hledající prostor s vynikající dopravní dostupností a širokými možnostmi využití. Parametry objektu: Velikost haly: 20 x 20 m² Kapacita: 400 až 700 paletových míst (výška od 7 do 9 m) Rampa a bezbariérový vstup Zázemí včetně kuchyňky Možnost vytápění haly Doprava a infrastruktura: Skvělá dopravní dostupnost: 50 min do Prahy, 24 min do Nymburka, 16 min do Poděbrad Možnost dovozu a odvozu zboží vlakem Výhodou je blízkost dálnice D11 Bezpečnost: 24/7 kamerový systém a napojení na PCO, zajištění bezpečnosti vašeho zboží Služby navíc: Možnost zajištění vykládky a nakládky zboží přímo od pronajímatele K dispozici vysokozdvížné vozíky pro usnadnění manipulace Pokud máte zájem o prohlídku nebo více informací, neváhejte mě kontaktovat. Rád vám poskytnu všechny potřebné detaily a domluvíme termín prohlídky. Michal Husák #pocitivyrealitak

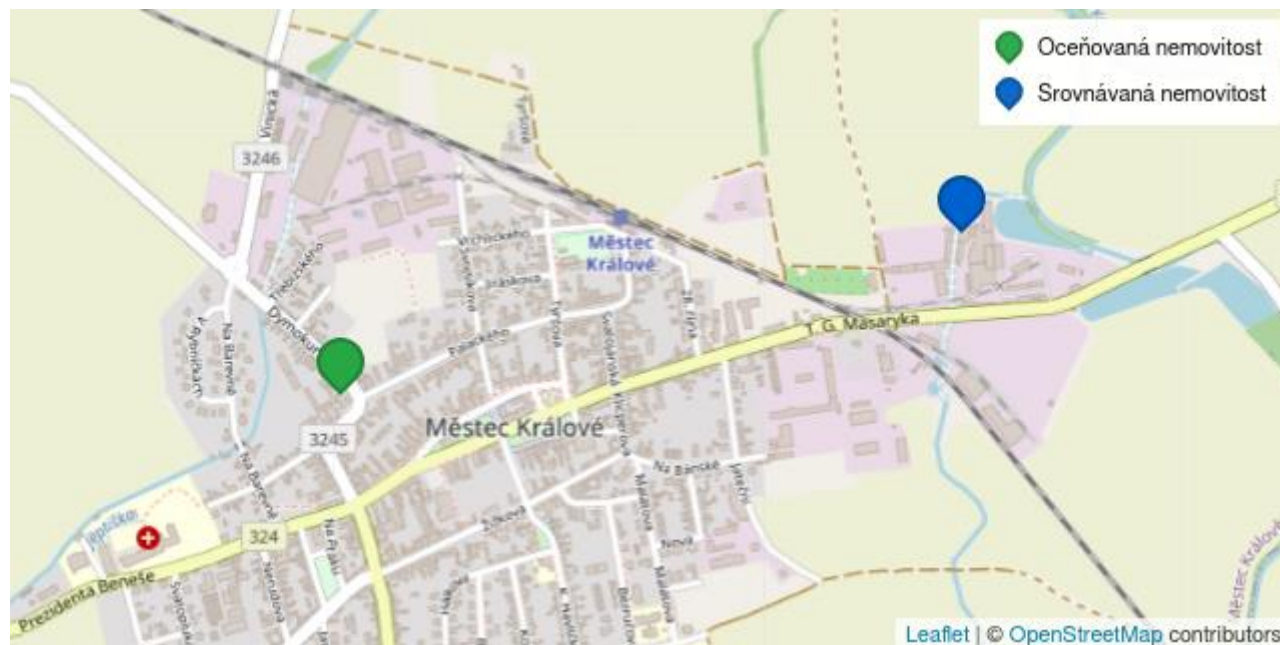
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



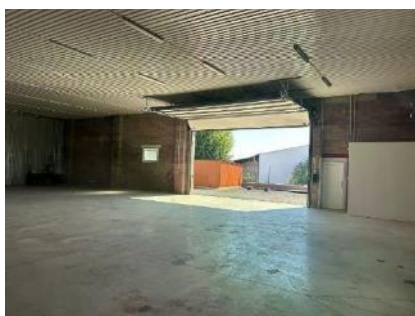
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

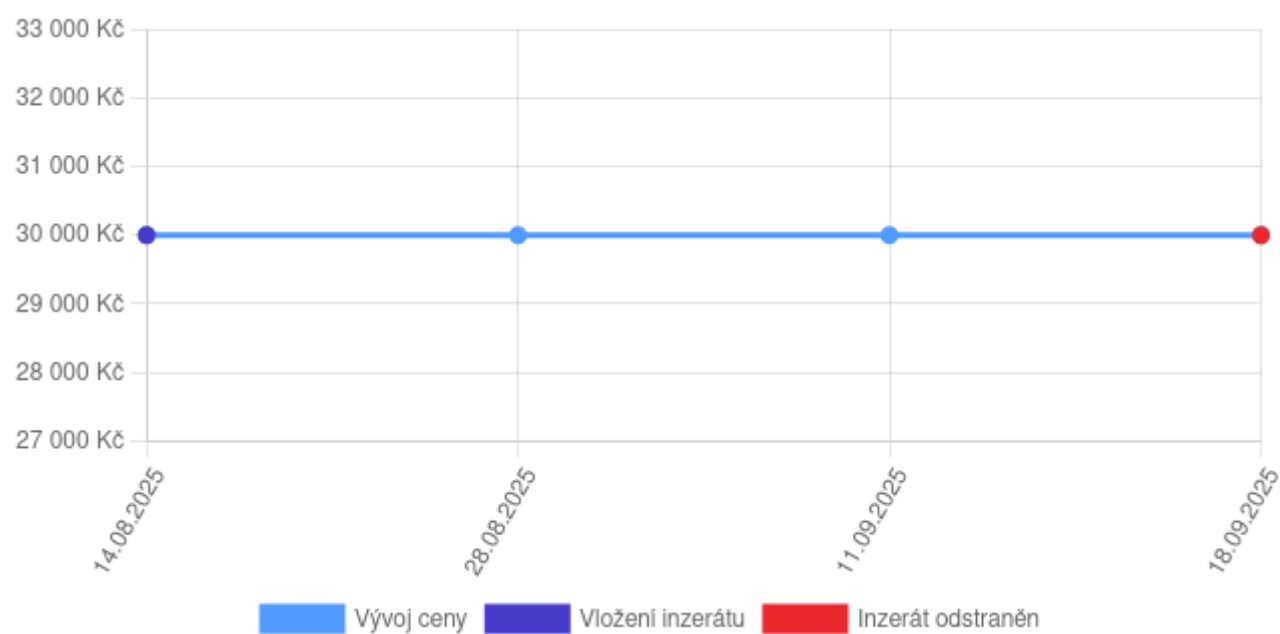
Lokalita	Starý Bydžov, okres Hradec Králové	Cena	30 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Jiné	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	308 m ²	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme Vám k pronájmu halu v obci Starý Bydžov, okr. Hradec Králové. Užitná plocha haly činí 308 metrů čtverečních (14 x 22 metrů). Vjezdová vrata do haly 6,5 m šíře. Výška stropu 5 m. Strop je zateplený. Povrch leštěný beton. V hale též samostatné WC. Hala má svůj komín. Možné úpravy prostoru dohodou. K hale náleží i venkovní plocha, která se dá využít na cca 8 parkovacích míst nebo jako manipulační plocha. Venkovní povrch je zpevněný (asfalt, recyklát). Objekt je přístupný vlastním sjezdem ze silnice, vjezd a otáčení kamionů je bezproblémový. Vjezdová brána 8m šíře. V hale dostupnost vody užitkové a vlastní elektro přípojka (podružné měření). Objekt i venkovní lokalita pod bezpečnostním dohledem PCO. Pokud hledáte strategicky umístěný a dobře přístupný objekt s klidným místem mimo obytnou zónu, zkuste zvážit tuto nemovitost. Pro další informace volejte či napište – komunikace přímo s majitelem.

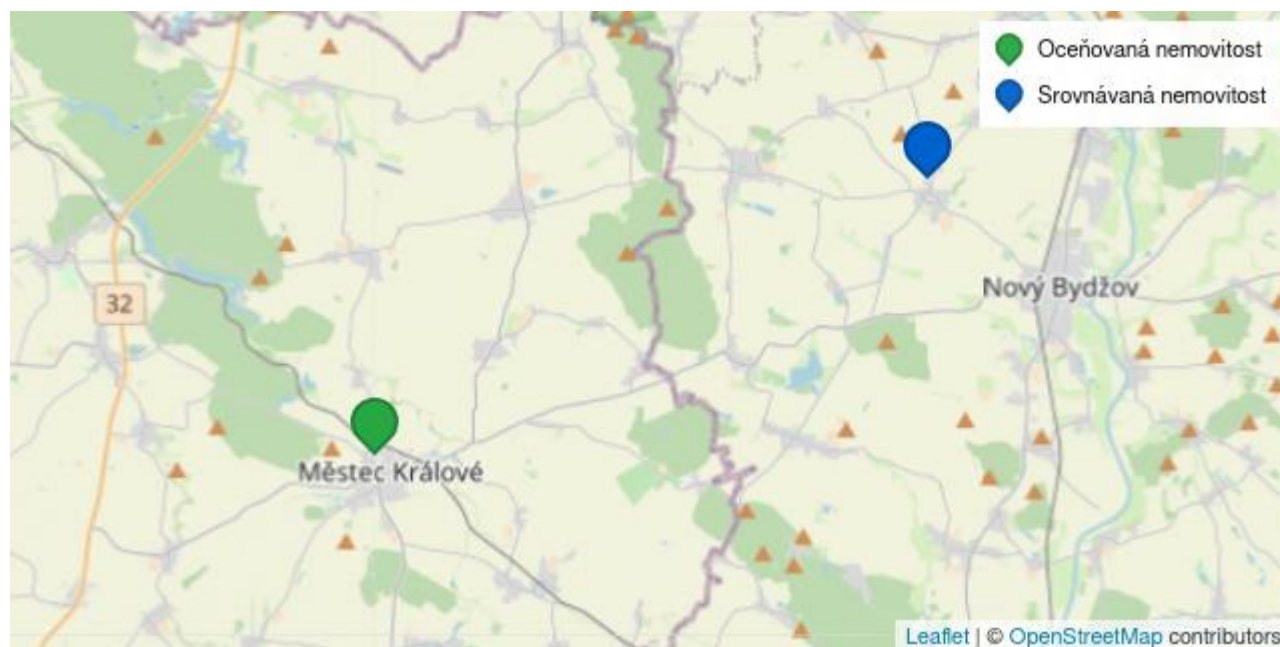
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

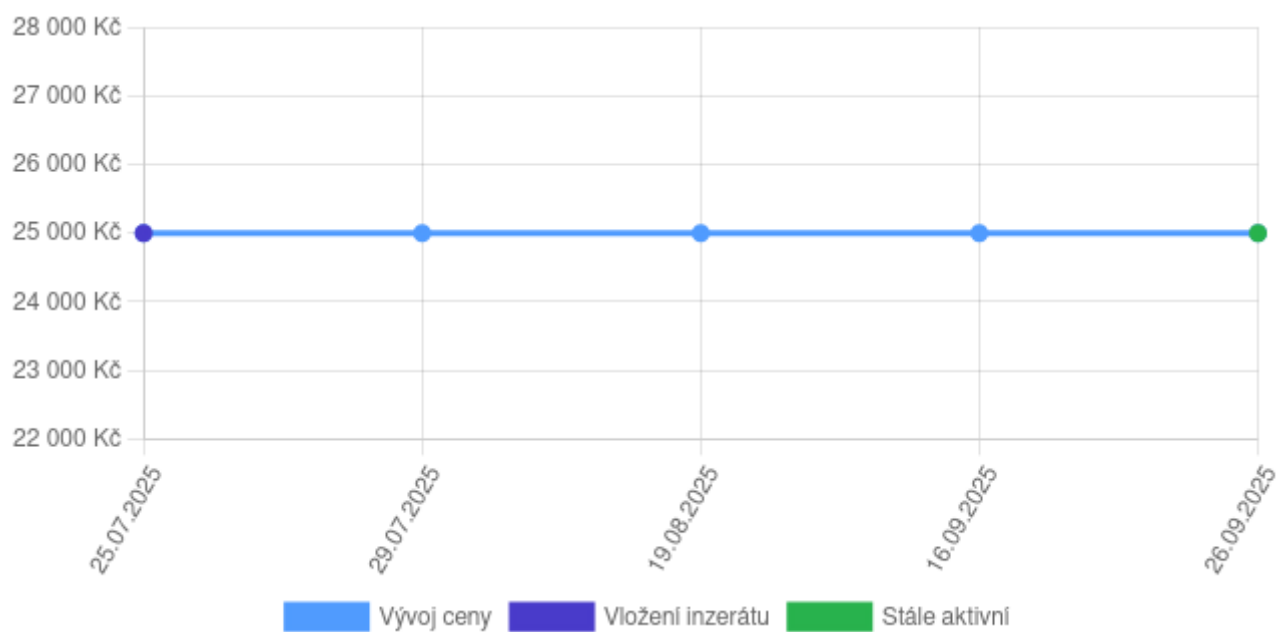
Lokalita	Křinec, okres Nymburk	Cena	25 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Poznámka k ceně	+DPH, provize a poplatky
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Rok výstavby	2020
Užitná plocha	350 m ²	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Dostupnost dopravy	Silnice
Typ objektu	Prizemní		

Nabízíme k pronájmu skladovací či výrobní halu o velikosti 350 m², která se nachází v obci Křinec. - rozměry 25 x 14 metrů, - vrata 4 x 3,85 m - výška stropu 6,8 m - kancelářské a sociální zázemí k dispozici, dle domluvy - manipulační a parkovací plochy pro nákladní i osobní dopravu - bezproblémový příjezd, uzavíratelný areál Pro více informací nás kontaktujte, rádi Vám zajistíme prohlídku nemovitosti.

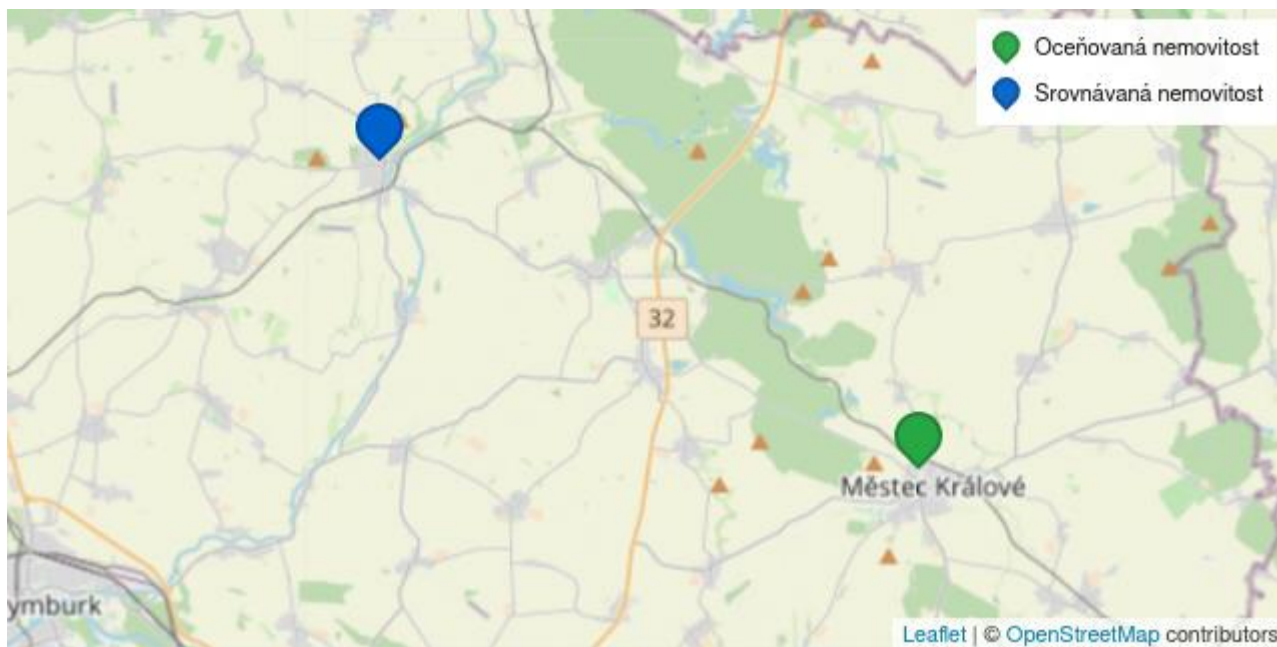
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti pro nájem - kanceláře

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

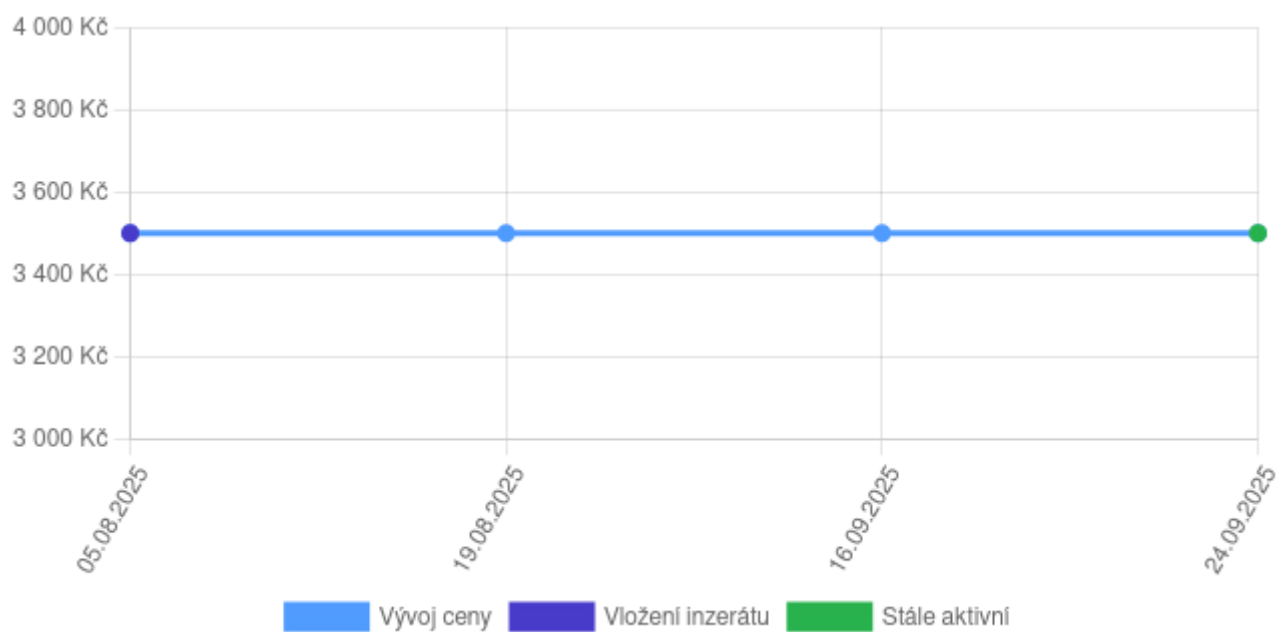
Lokalita	Rooseveltova, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	Cena	3 500 Kč
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Poznámka k ceně	+ zálohové platba ve výši 3 800 Kč, vratná kauce 7 300 Kč, provize RK
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	18 m ²
Podlahová plocha	18 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Podlaží bytu	1	Dostupnost dopravy	Autobus, Dálnice, Silnice, Vlak
Typ objektu	Patrový		

Dovolujeme si Vám nabídnout pronájem kanceláře č. 4 v Chlumu nad Cidlinou, ulice Rooseveltova. Kancelář o velikosti 18 m² se nachází v 1. nadzemním podlaží. V kanceláři je klimatizace. K užívání jsou dámské a pánské toalety, kuchyňka a parkování v areálu. Na patře je 7 kanceláří. Zálohové platby budou ve výši 3 800 Kč, kde je zahrnuto teplo, elektřina, internet a úklid na chodbě a toaletách. Vratná kauce bude ve výši 7 300 Kč. Volné od 1.9.2025. V tuto chvíli na domě proběhlo zateplení a bude se dělat fasáda. Pro více informací či prohlídku mě kontaktujte.

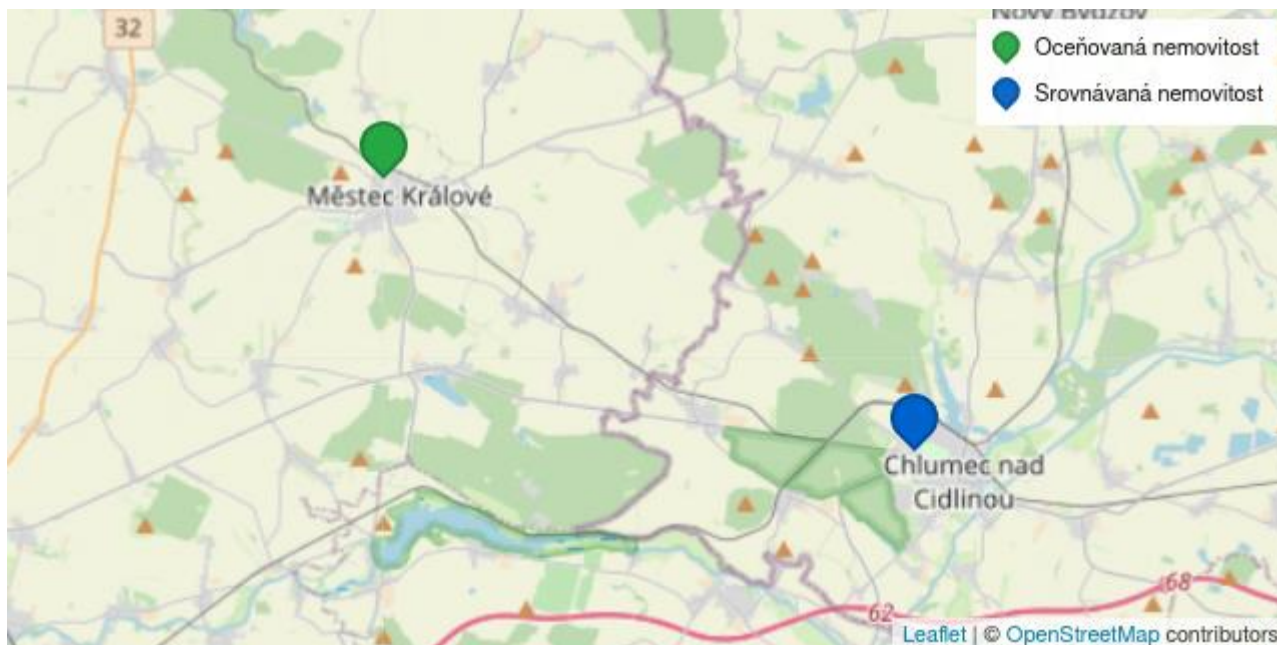
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

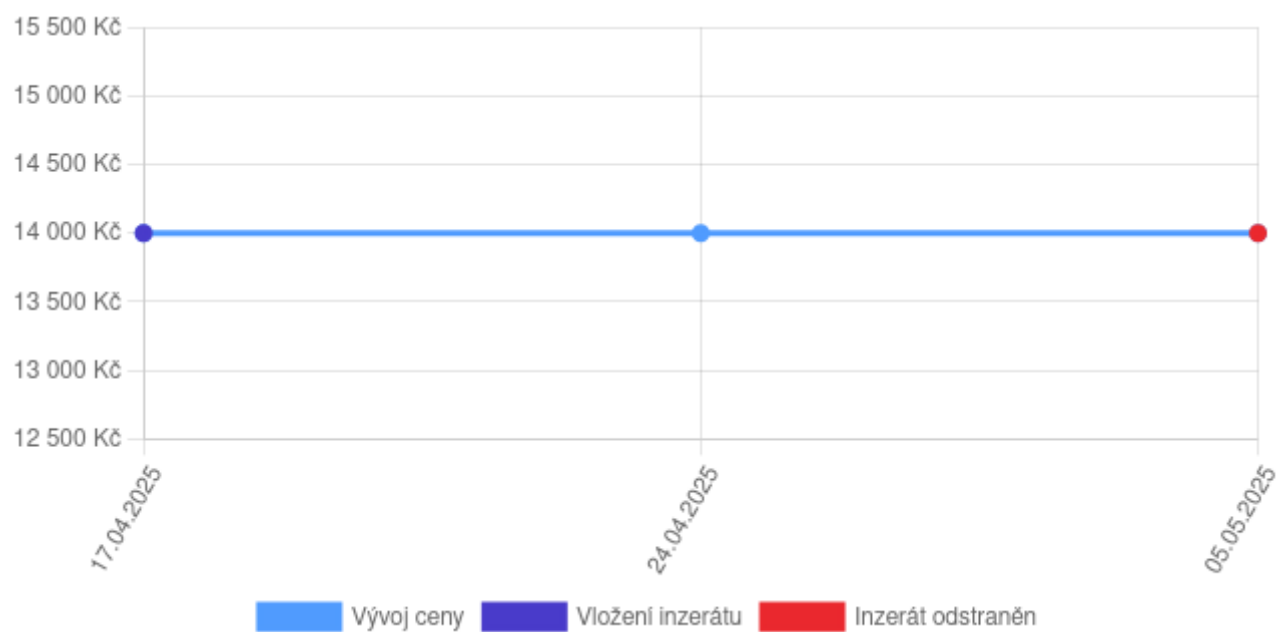
Lokalita	Kozelkova, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	Cena	14 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Užitná plocha	106 m ²
Podlaží bytu	1	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k pronájmu od 1.7.2025 zrekonstruované komerční prostory v přízemí v ulici Kozelkova v Chlumu nad Cidlinou přímo naproti Základní škole. Tyto prostory o celkové užitné ploše 106 m² mohou být rozděleny na 2 samostatné obchodní prostory/kanceláře. V objektu se nachází samostatné WC, šatna či kuchyňský kout. Komerční prostory nabízí dva vstupy s prosklenými výlohami z ulice Kozelkova a umožňují tak snadný přístup a viditelnost pro vaše podnikání. Parkovací místa jsou k dispozici zdarma přímo před objektem. Nájemce si bude sám hradit zálohy na energie (voda, elektřina, plyn). Měsíční náklady činí: 14.000 Kč za nájemné a zálohy na energie ve výši cca 7.600 Kč (elektřina 1.700 Kč, plyn 5.400 Kč, voda 500 Kč). Je požadována kauce ve výši 1 nájmů a provize realitní kanceláře je také ve výši 1 nájmů. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

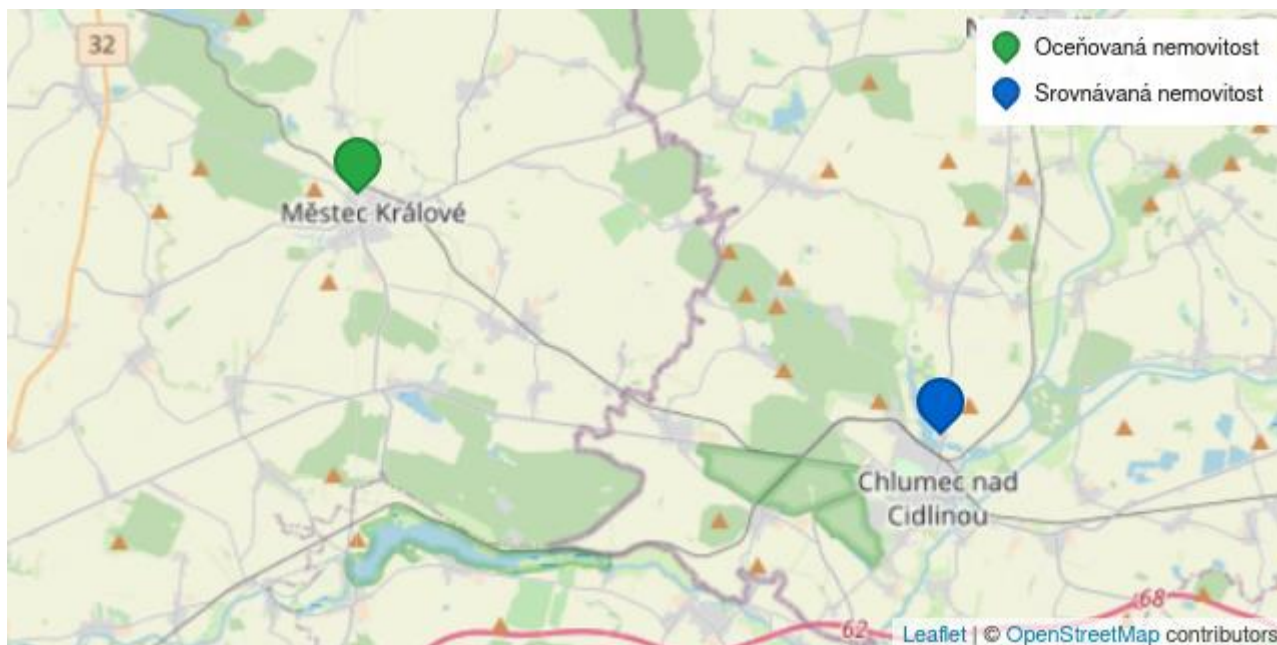
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



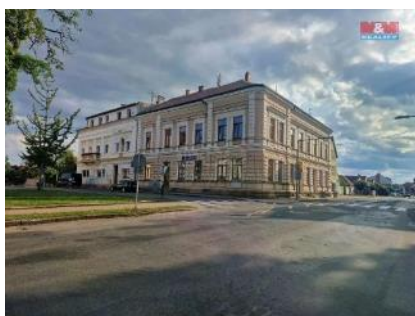
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

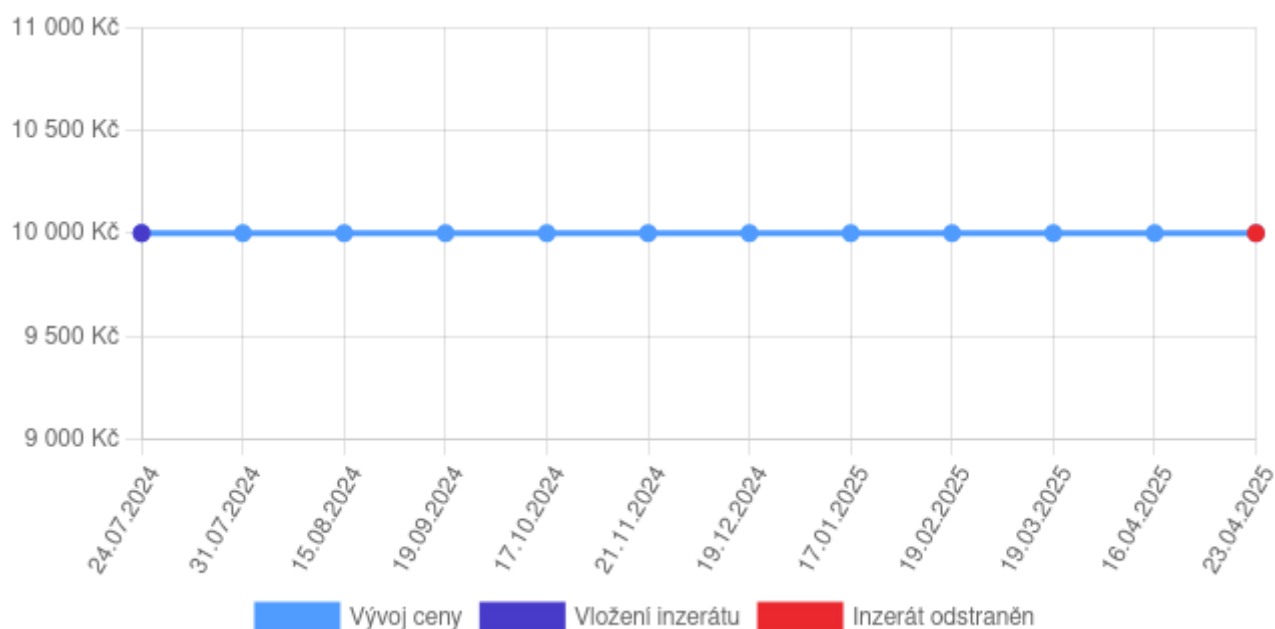
Lokalita	Náměstí Republiky, Městec Králové, okres Nymburk	Cena	10 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Poznámka k ceně	včetně služeb
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	653 m ²
Užitná plocha	48 m ²	Podlahová plocha	48 m ²
Vytápění	Elektrokotel	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Dostupnost dopravy	Silnice
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme na pronájem zrekonstruovaný komerční prostor v Městci Králové. K dispozici jsou zde 2 kanceláře a sociální zázemí s celkovou plochou 48 m². V jedné z kanceláří je umístěna kuchyňská linka. Dále je zde samostatná toaleta s umyvadlem. Výhodou je i umístění kancelářských prostor přímo na náměstí v centru Městce Králové, nedaleko je parkoviště. Nájemné ve výši 10.000,- Kč je včetně elektrické energie a vody. Kauce a provize RK ve výši jednoho nájmu. Více info v RK.

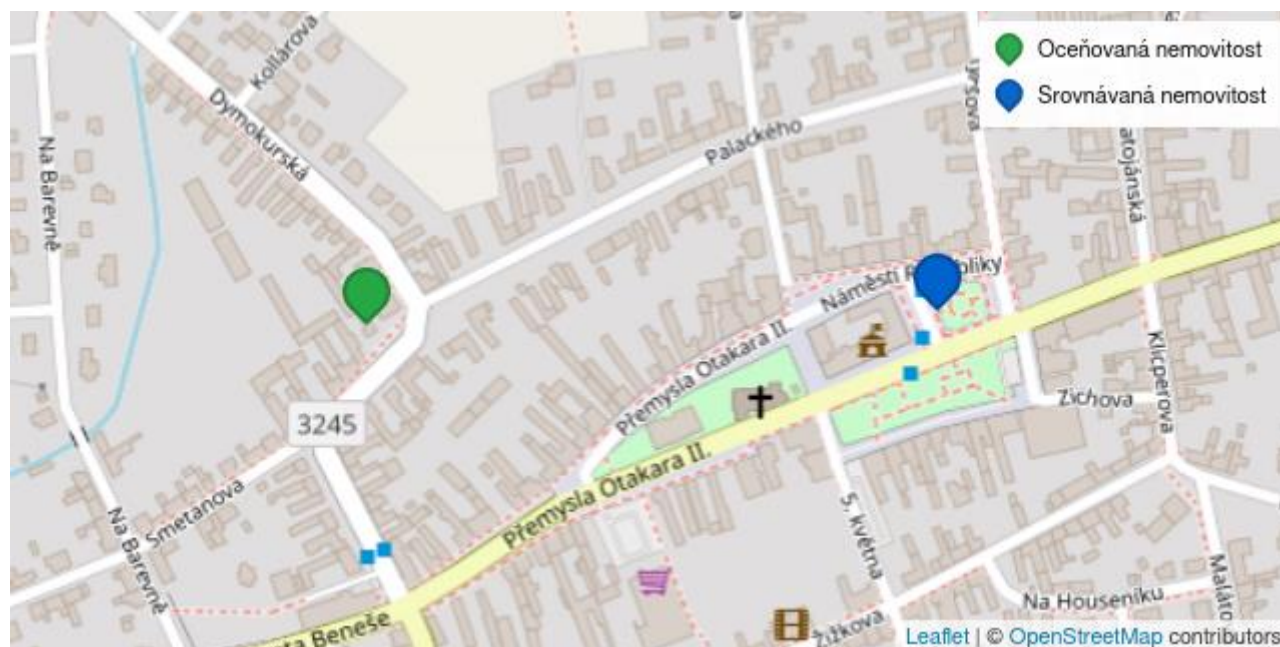
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – porovnávací metoda

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Seletice č.p. 140, okres Nymburk	Cena	26 900 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Výroba	Voda	Připojení ke studni
Kanalizace	Jímka	Elektřina	230V a 400V, 230V
Stav	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Užitná plocha	1 508 m ²	Podlahová plocha	1 508 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Příjezdová cesta	Betonová

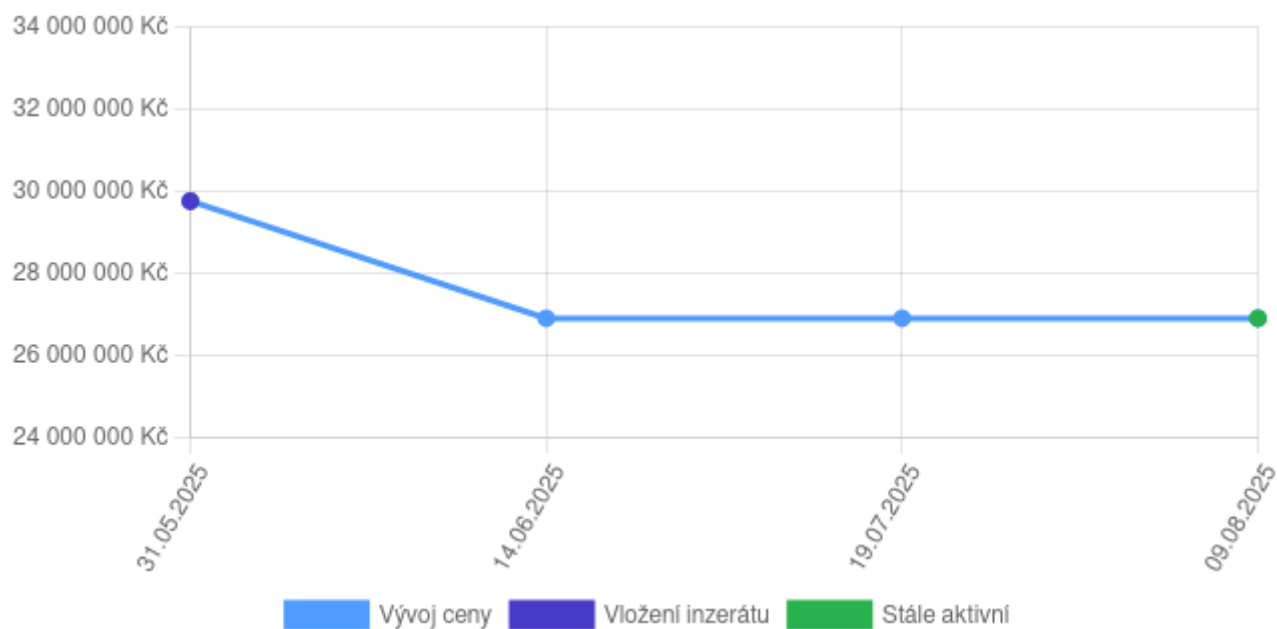
Nabízíme k prodeji průmyslový areál vhodný pro výrobu a skladování. Představujeme vám jedinečnou příležitost ke koupi rozlehlého průmyslového areálu s vlastním zázemím, ideálního pro výrobu či skladování. Celková plocha areálu činí 19 535 m² a nabízí široké možnosti přizpůsobení dle specifických potřeb vašeho podnikání. Nemovitost se nachází v obci Seletice v okrese Nymburk, ve Středočeském kraji. Lokalita je strategicky umístěna – 17 km severně od Nymburka, 25 km od Mladé Boleslavi a 28 km od Jičína. V současnosti je areál využíván pro dřevovýrobu. Historie dřevozpracujícího průmyslu v Seleticích sahá hluboko do minulosti. Obec byla pravděpodobně založena již před 14. stoletím jako osada rolníků a dřevorubců na jihovýchodním úpatí Loučeňského hřbetu. Významnou část katastrálního území obce tvoří rozsáhlý Svatojiřský les, který dokládá dlouhodobou tradici lesnictví a zpracování dřeva v této oblasti. Zastavěné plochy: 1) parcela číslo st. 175/1 – Budova s číslem popisným, vila sloužící jako zázemí společnosti (kanceláře, apod.). Zastavěná plocha 165 m². 2) parcela číslo st. 175/3 – Stavba pro výrobu a skladování, spojená s přístřeškem. Zastavěná plocha 236 m². 3) parcela číslo st. 175/4 – Zděný objekt určený pro šatny a sociální zařízení. Zastavěná plocha 81 m². 4) parcela číslo st. 175/5 – Kotelna. Zastavěná plocha 33 m². 5) parcela číslo st. 176/1 – Stavba pro výrobu a skladování. Zastavěná plocha 512 m². 6) parcela číslo st. 176/2 – Stavba pro výrobu a skladování. Zastavěná plocha 289 m². 7) parcela číslo st. 176/3 – Stavba pro výrobu a skladování. Zastavěná plocha 192 m². celková zastavěná plocha činí: 1508 m². Manipulační plochy: 1) parcela číslo 1263 – Plocha pro lehký průmysl (PL) o výměře 5434 m². 2) parcela číslo 204/3 – Plocha pro lehký průmysl (PL) o výměře 5087 m². 3) parcela číslo 204/4 – Ostatní plocha určená pro zahrady a sady (ZOS) o výměře 6182 m². 4) parcela číslo 204/10 – Plocha pro lehký průmysl (PL) o výměře 1324 m². Inženýrské sítě: – Vlastní trafostanice. Samostatná přípojka elektřiny do budovy na st. 175/1. – Kotelna na tuhá paliva. – Vlastní studna a jímka. Areál je v současné době stále aktivně využíván, nicméně před prodejem dojde k ukončení provozu a přesunu výroby. Nemovitost se prodává bez technologického vybavení pro zpracování dřeva a bez převodu vlastnických podílů společnosti. V případě zájmu je však možné jednat i o odkoupení strojního zařízení a vybavení.

2. Fotodokumentace

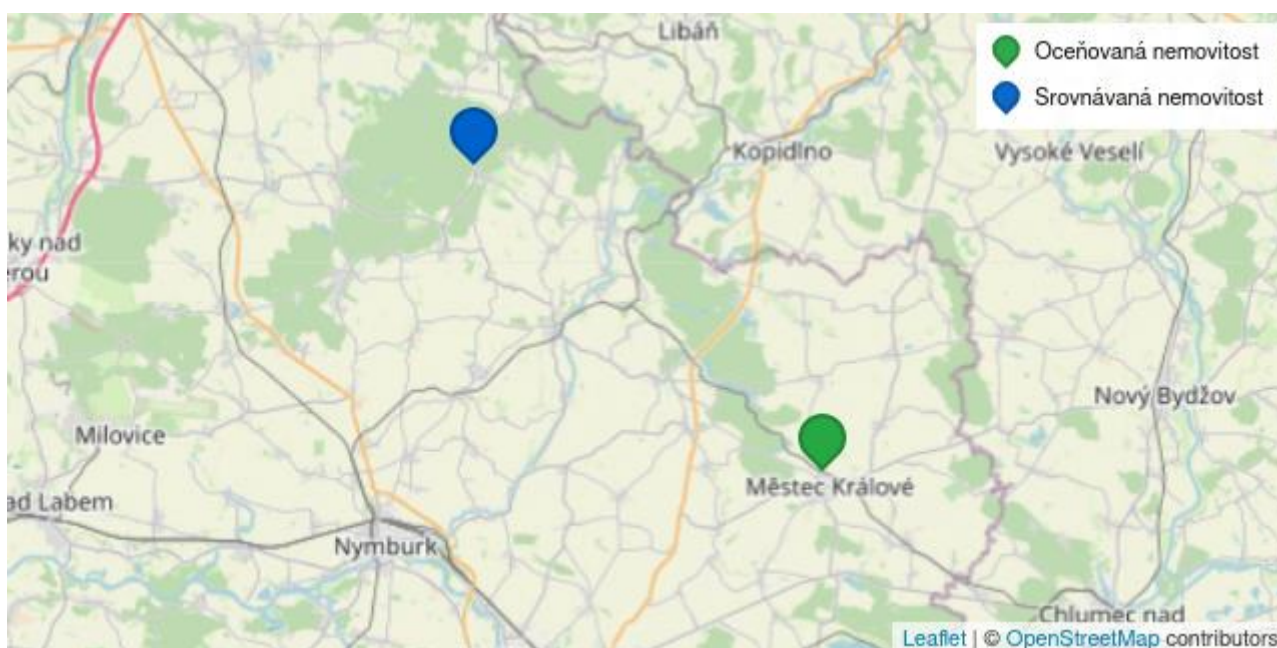




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

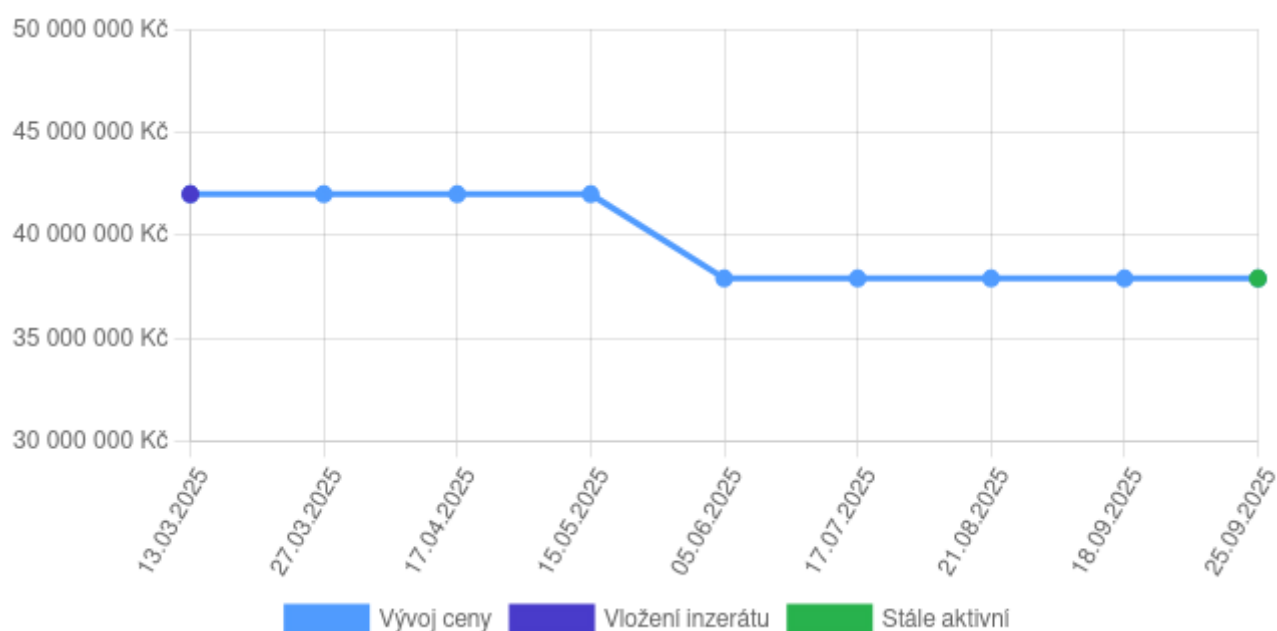
Lokalita	Lžovice, Týnec nad Labem, okres Kolín	Cena	37 900 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Montovaná	Užitná plocha	3 465 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Dostupnost dopravy	Vlak, Dálnice, Silnice

Nabízíme Vám ke koupi zachovalý výrobní a skladovací areál, který se nachází při hlavním příjezdu od Kolína v obci Lžovice nedaleko Týnce nad Labem. Tento areál má přímé napojení na silnici č. II / 322. Celková plocha areálu je 23 612 m². Areál je převážně rovinný bez většího výškového rozdílu. Většinu areálu tvoří venkovní zpevněné plochy, dále zde také naleznete kancelářské prostory, několik autodílen s přílehlými sklady a jednu nedokončenou opláštěnou halu (celkové plochy těchto zmíněných objektů jsou 3.465 m²). Celý areál je napojený na inženýrské sítě. Tento areál je určený pro výrobu, skladování a servisní využití, přípustné jsou i aktivity ve stavebnictví, opravárenská činnost či komerční činnost (obchod, služby, technologické centrum). Podmíněně přípustné je možnost parkovišť, odstavných ploch a ČSPH. Tento areál je vhodný více či méně pro výrobu, skladování, spediční a logistické služby, showroom-prodejny. Bližší informace o možnostech využití areálu je možno získat u jednatele RK na čísle tel. 608 180 601.

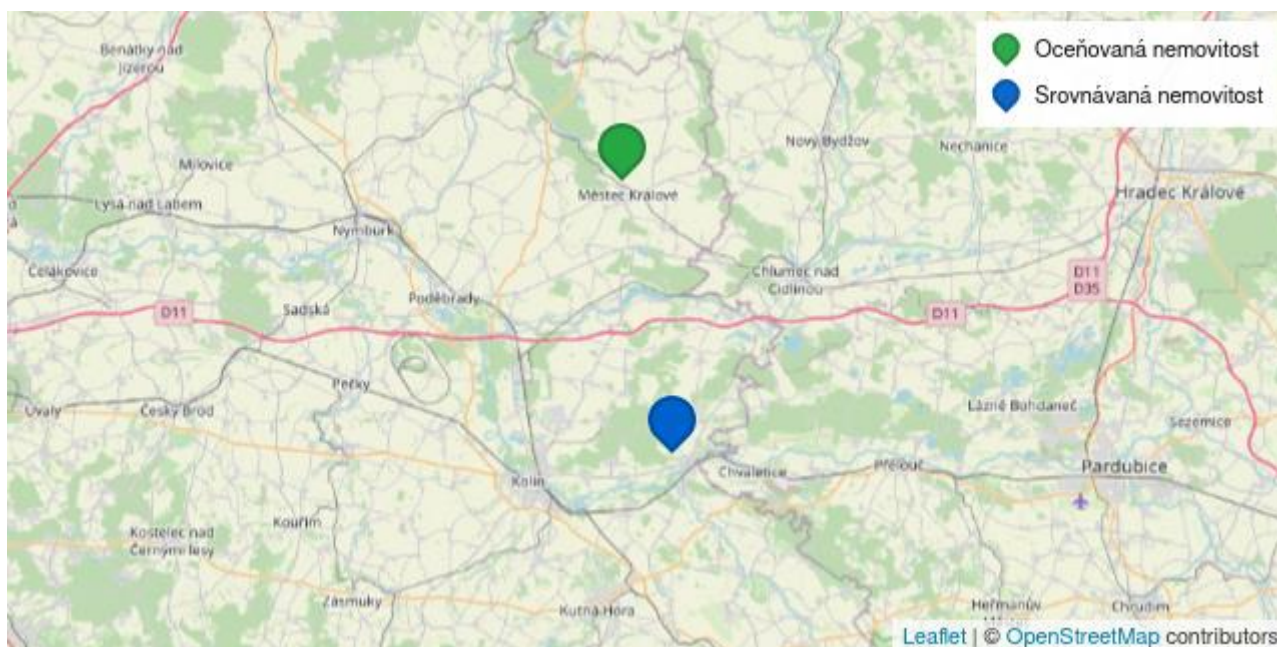
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



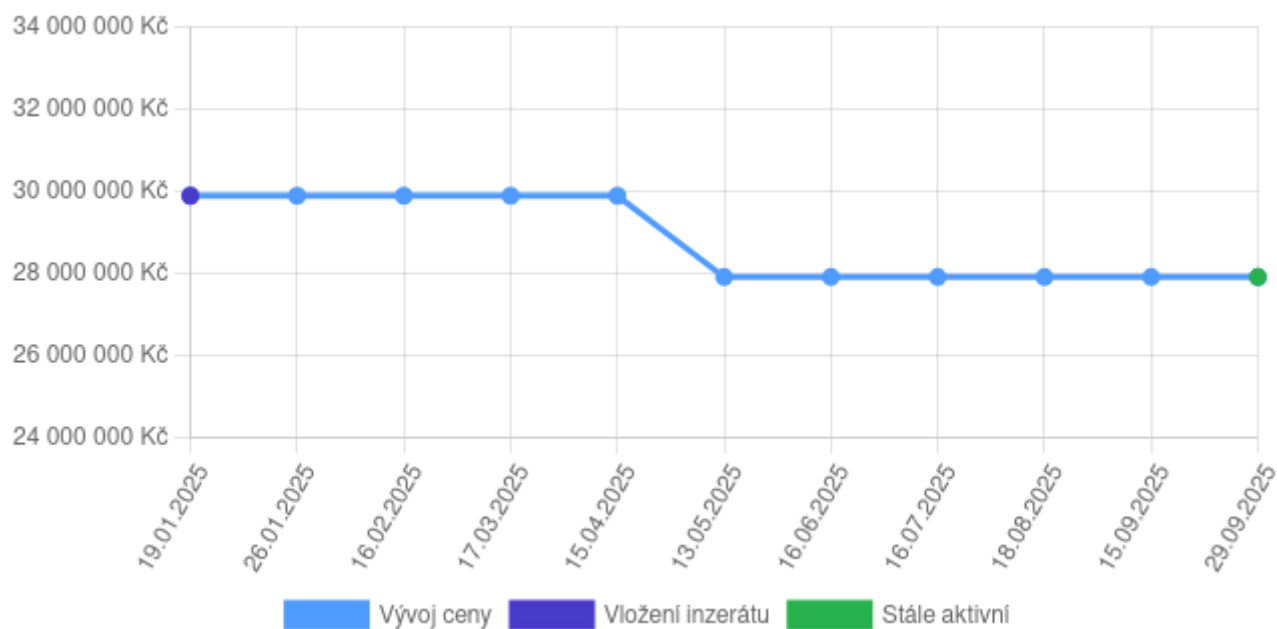
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Ve výhradním zastoupení si Vám dovolujeme nabídnout velice zajímavý komerční objekt s užitnou plochou 1.510 m² na pozemku o výměře 2.445 m². Objekt je z velké části dlouhodobě pronajatý. Koupě tohoto objektu je výhodná i jako dlouhodobá dobrá investiční příležitost. Nyní jsou čisté výnosy z pronajatých prostor ve výši 126 tisíc Kč bez DPH. Volné, dosud nepronajaté prostory nabízí další čistý příjem ve výši 20 tisíc Kč bez DPH. Náklady na energie a vytápění se účtují samostatně. Pro další rozšíření je možné využít velké půdní prostory nad oběma sklady. Tento objekt se nachází na rozmezí průmyslové zástavby města a zástavby obytné v Kolíně IV, přímo u nákupní zóny s prostorným parkovištěm a výbornou dostupností. Do centra města je to pouhých 5 minut autem, na nájezd na obchvat Kolína pouhé 2 minuty. Na vlakové a autobusové nádraží je to pěšky necelých 5 minut. Vjezd do areálu se zpevněnou plochou o výměře cca 400 m² usnadní široká vrata na dálkové ovládání. Tento prostor je dostatečný i pro dovoz materiálu a zboží většími nákladními auty. Nakládku a vykládku usnadní hydraulická plošina umístěná ve dvore. Komerční areál se skládá z hlavní dvoupodlažní budovy ve tvaru L o podlahové ploše 1.289 m², samostatného skladu 69 m², přístavbou šesti stavebních buněk z roku 1995 o ploše 108 m² a kotelnou cca 20 m². Na hlavní budovu navazují dva velké sklady s možností využití podkroví a prostorná prodejna se samostatným vchodem z ulice. Plocha skladovacích prostor vytápěná je 763 m², nevytápěná 140 m². Provozní plocha v přízemí je 367 m² a v 1. NP 239 m². V celém komerčním objektu jsou k dispozici 7 x WC, 3 x koupelna se sprchou, 2 x kuchyňský kout. Dále jsou zde 4 garáže s vraty na DO, uzavřený prostor na popelnice, sklad na uhlí, vrátnice vč. menšího skladu ev. dílny. Vytápění objektu je zajištěno poloautomatickým kotlem na tuhá paliva z roku 2014. Objekt je napojen na vodovodní a kanalizační řád. U celého objektu docházelo průběžně k rekonstrukci a modernizaci budov, nová fasáda, okna, dveře, vrata, opravy prošla i střešní krytina, svody, žlaby apod. Rekonstruovaly se také interiéry objektu. Celkový stav je velmi dobrý, udržovaný a plně funkční. Jedná se o velmi zajímavou nabídku, prohlídku doporučuji. Zavolejte prosím a rádi Vám nemovitost ukážeme.

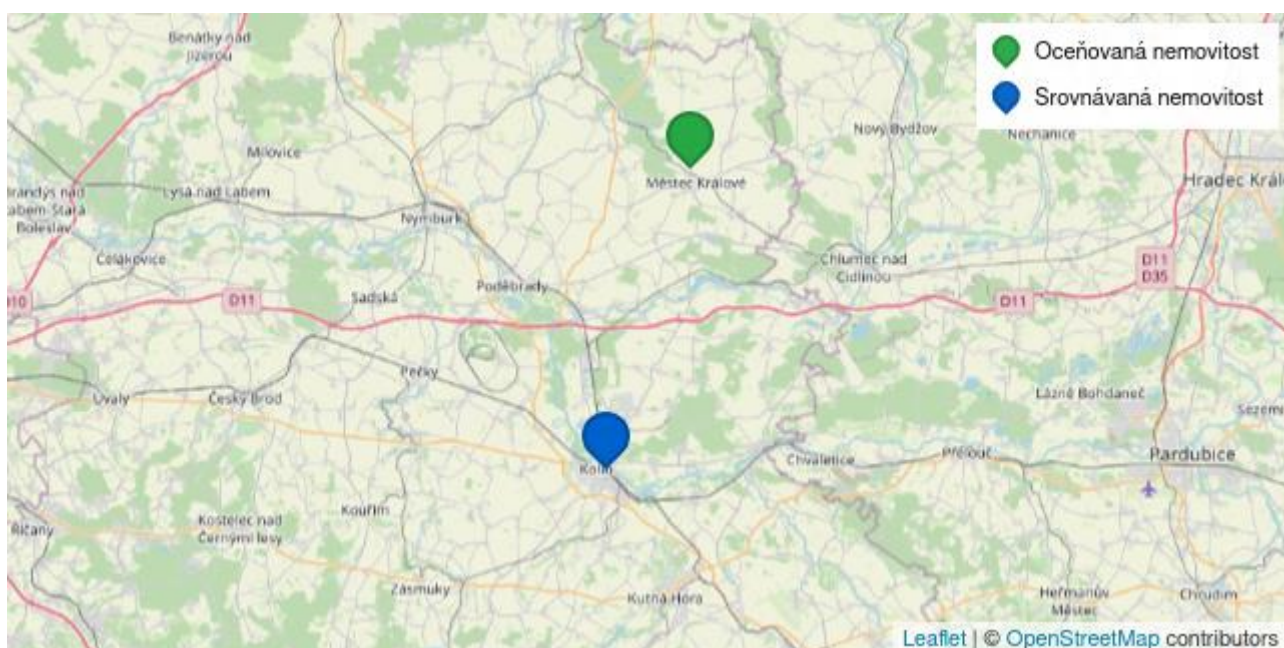
[illegible]



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Turkova č.p. 1346, Nový Bydžov, okres Hradec Králové	Cena	55 000 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Výroba	Voda	Vodovod, Připojení ke studni
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Přípojky	Ano	Elektřina	230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smišená	Užitná plocha	3 703 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Typ objektu	Prizemní		

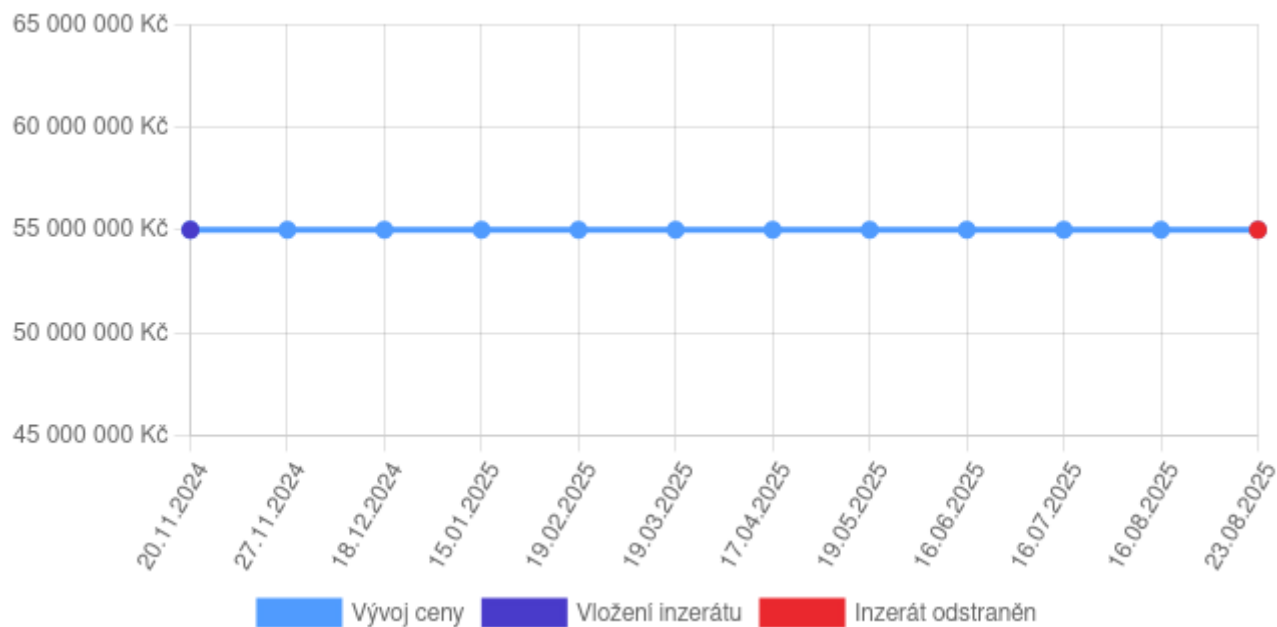
Exkluzivně nabízíme k prodeji víceúčelový uzavřený komerční areál rozkládající se na pozemku o celkové velikosti 9411 m² s užitnou plochou budov 3703 m². Areál se nachází v obci Nový Bydžov - 14 km od sjezdu na D11 mezi Hradcem Králové (25 km) a Prahou vzdálenou (78 km). Skládá se ze šesti budov, které nabízejí prostory prodejny, kanceláří, dílen, skladovací prostorů i garáží. Do areálu jsou zavedené inženýrské sítě - voda, plyn, elektřina, kanalizace. Nachází se zde Jistič 3 x 200 A, dále pak dvě studny a dvě fotovoltaické elektrárny (11 a 14 MW). Areál je oplocen, je zde vrátnice s automatickou bránou. Mimo budov je plocha areálu téměř celá zpevněna asfaltovou vozovkou nebo panely. Jedná se cca o 4958 m² zpevněné plochy. Objekt je aktuálně pronajat s vysokou výnosností vícero zavedeným firmám. Budova A - (757,72 m²) 1. Podlaží – celková užitná plocha: 373,1 m² Nachází se zde prodejna spojovacího materiálu se skladem a zázemím, kanceláře a další nebytové prostory. 2. Podlaží – celková užitná plocha: 282,92 m² Skládá se z kanceláří, nebytových prostorů 1. PP - celková užitná plocha - 101,7 m² Další nebytové prostory a kotelna Budova B - (1087,83 m²) 1. Podlaží – celková užitná plocha: 1046,98 m² Skládá se z dílen stavební výroby, zámečnické dílny, truhlářské dílny, autodílny, skladů a kanceláří. 2. Podlaží – celková užitná plocha: 40,85 m² Prostory sociálního zařízení a denní místnosti Vrátnice C - 19,41 m² Budova D - Celková užitná plocha 245,6 m² Je zde dílna s vlastní kotelnou. Na střeše se nachází jedna ze dvou fotovoltaických elektráren. Budova E - Celková užitná plocha 720,89 m² V přední části budovy se nacházejí dvě nebytové jednotky (39 m² a 76 m²) dále pak zámečnická dílna, sklad a 13 garáží. Na střeše se nachází druhá fotovoltaická elektrárna. Budova F - Celková užitná plocha 465,56 m² Najdeme zde dvě dílny s kancelářemi a skladem Budova G - Celková užitná plocha 406,96 m² Skládá se ze skladovacích prostorů Pro více informací mě neváhejte kontaktovat

2. Fotodokumentace

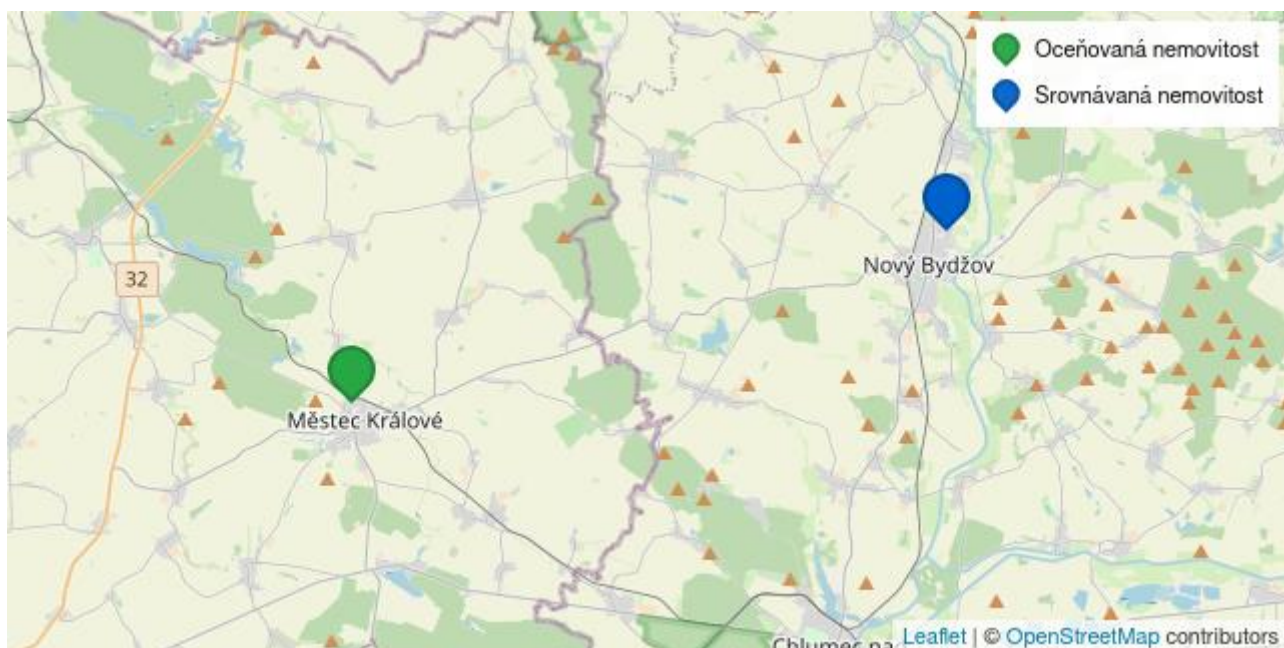




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Masarykovo náměstí, Týnec nad Labem, okres Kolín	Cena dle KS	18 890 000 Kč
Datum podpisu KS	21.03.2025	Číslo řízení	V-2307/2025-204
Druh komerční nemovitosti	Výroba	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smišená	Plocha pozemku	10 670 m ²
Užitná plocha	2 143 m ²	Vytápění	Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Centrum obce

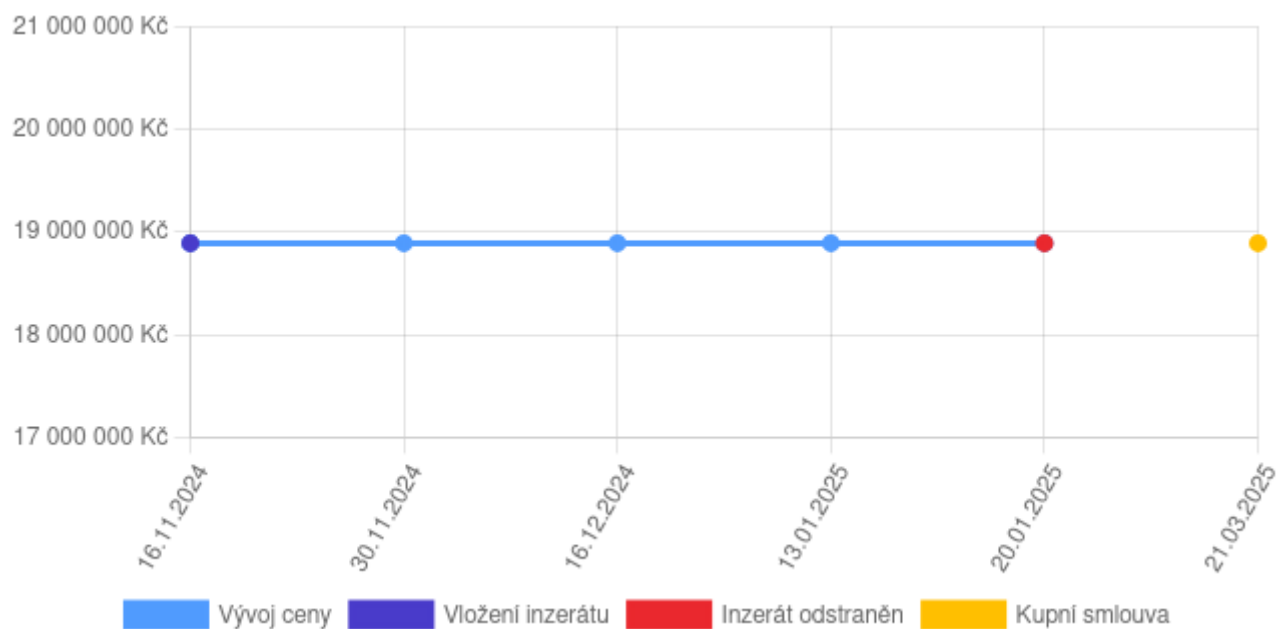
Nabízím k prodeji komerční areál o celkové rozloze pozemků 10.670 m² a užitnou plochou 2.143 m² v centru Týnce nad Labem. Tento komplex, tvořený několika budovami, má široké možnosti využití a je ideální pro výrobní, skladovací či jiné komerční účely. Areál se nachází v blízkosti hlavních dopravních tepen, jen 13 km od dálnice D11, 13 km od Kolína, 40 km od Pardubic a 60 km od Prahy. Tato vynikající poloha zajišťuje snadnou dostupnost pro zaměstnance, obchodní partnery i dopravu. Areál je ideální pro lehký průmysl, skladování nebo výrobu. Dle územního plánu je určen pro lehkou výrobu a doplňkové výrobní služby, přičemž výstavba rezidenčních objektů nebo velkých obchodních center není zatím povolena. Díky své velikosti a členitosti lze areál rozdělit na více částí - například část pro výrobní účely a druhou část pro parkování nebo jiné komerční využití. Zahrada o rozloze 4.500 m² může sloužit pro parkování, rozšíření areálu nebo jiné účely. Ačkoliv budovy jsou v původním stavu a některé části potřebují rekonstrukci, areál má vysoký potenciál pro modernizaci a přizpůsobení aktuálním potřebám. Rozmanité možnosti využití: Ideální pro menší či středně velké firmy, které neplánují velkovýrobu, ale potřebují prostor pro skladování, logistiku nebo lehkou výrobu. Klíčové vlastnosti areálu: Rozloha pozemku: Konstrukce budovy: cihlová, Stav budovy: dobrý, k posouzení rozsahu rekonstrukcí, Vlastnictví: osobní, Typ komerční nemovitosti: výrobní a skladovací prostory, Plocha pozemku: 10.670 m², Zastavěná plocha: 4.989 m², Užitná plocha: 2.143 m², Výrobní plocha: 1.776 m², Skladovací plocha: 1.776 m², Počet podlaží: 2-3, Vybavení: částečně vybaveno, Komunikace: asfaltová, možnost přístupu pomocí 3 vjezdů (hlavní brána, boční vrata, vrátnice), Parkování: dostatek parkovacích míst, Doprava: dálnice, vlak, MHD, Voda: dálkový vodovod, 3x studně, Elektřina: 230V, 400V, jističe 3x125A a 3x80A, Plyn: ano, Odpad: veřejná kanalizace. Pokud hledáte komerční areál s velkým potenciálem v dobře dostupné lokalitě, je tento objekt tou správnou volbou. Pro více informací a dohodnutí prohlídky areálu kontaktujte makléře nabídky.

2. Fotodokumentace

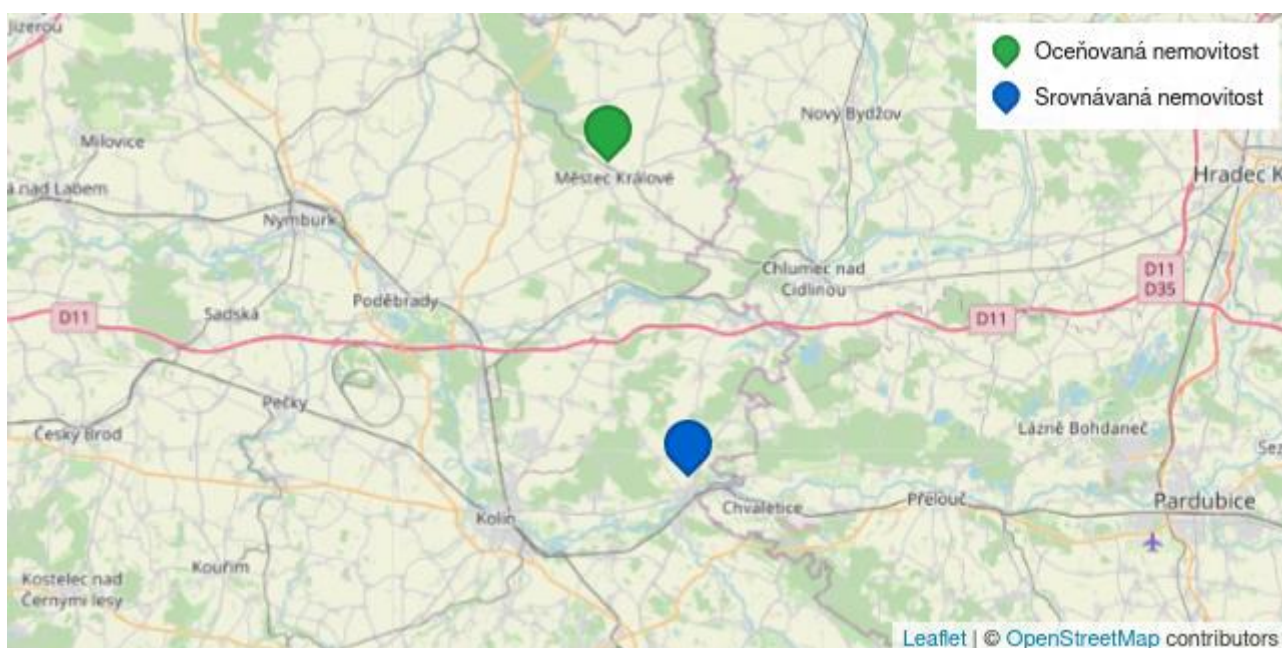




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti - výnosová metoda

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

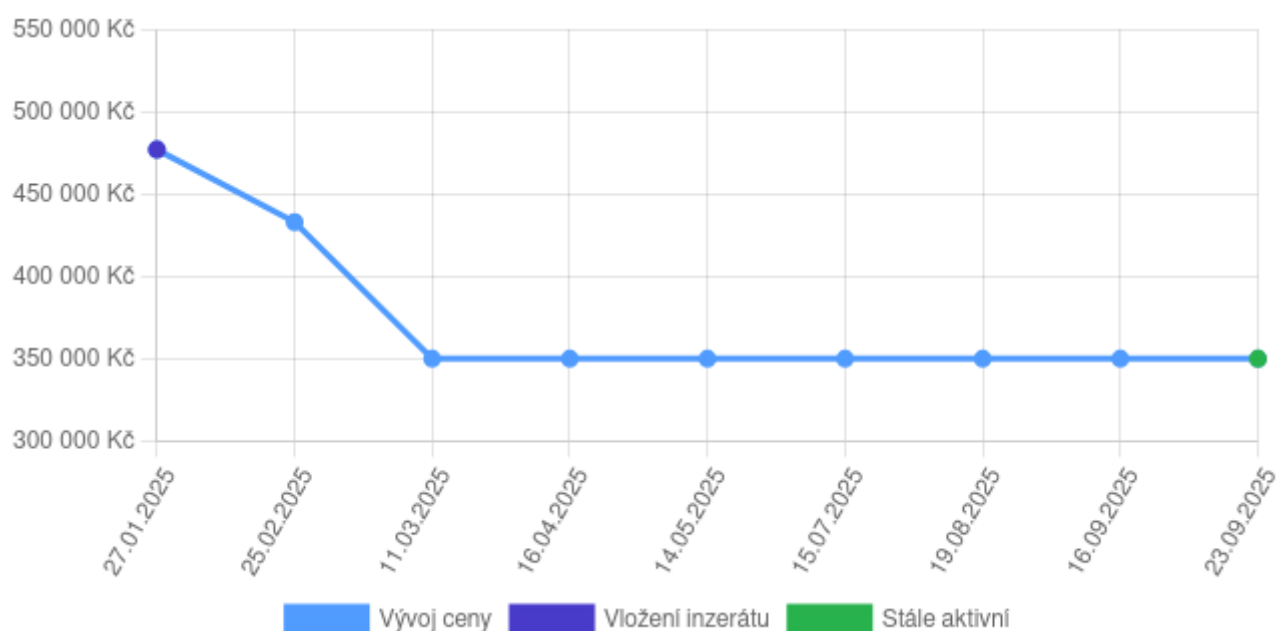
Lokalita	Třídvorská č.p. 1, Kolín, okres Kolín	Cena	350 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	2 175 m ²	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k podnájmu areál bývalé prodejny stavebnin PRO-DOMA. Celková plocha areálu je 14 596 m² včetně budov, z toho 8 880 je zpevněná plocha. V areálu jsou dvě prodejní haly 593 m² a 262 m². Obě haly jsou propojené a vytápěné plynovým kotlem. Obě mají samostatné sociální zázemí. Dále jsou na pozemku tři temperované skladové haly v součtu o výměře 1320 m². Je zde řada dalších skladových možností - jednotlivé plechové přístřešky v součtu 1167 m². Do objektu je zavedena elektrická energie, plyn, voda a kanalizace. Areál je oplocený uzamykatelný a je možné ho rozdělit na dva samostatné celky. (o velikosti cca 3748 m² a 9081 m²)

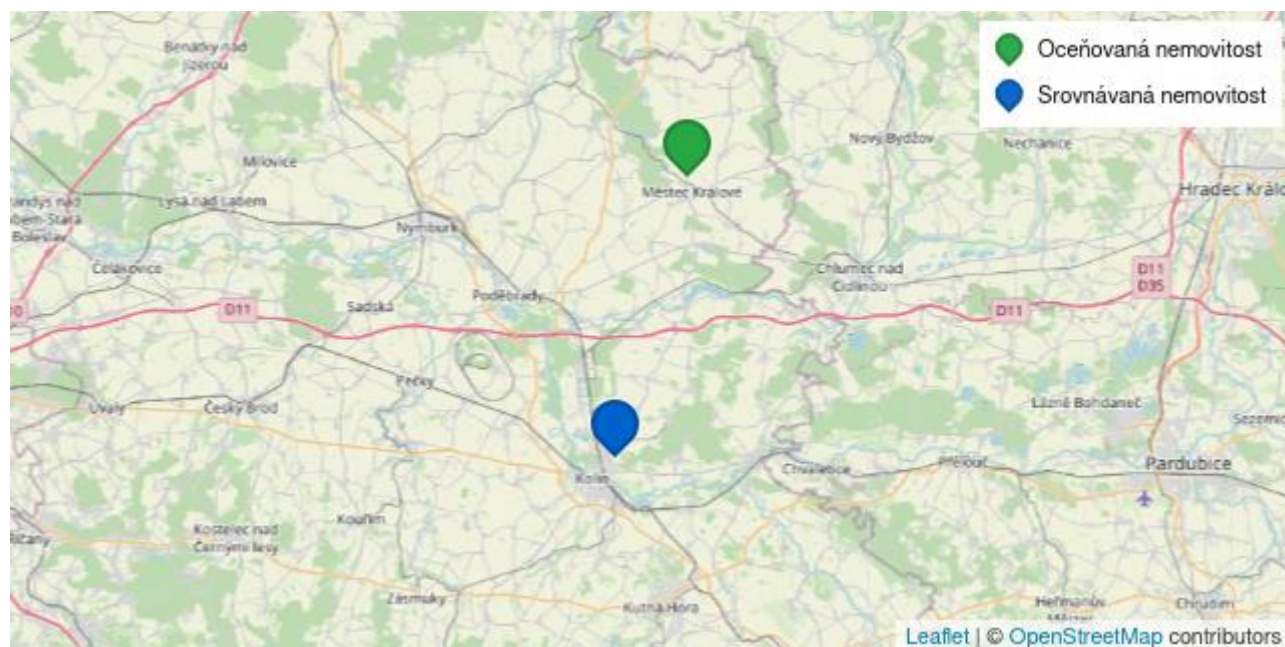
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

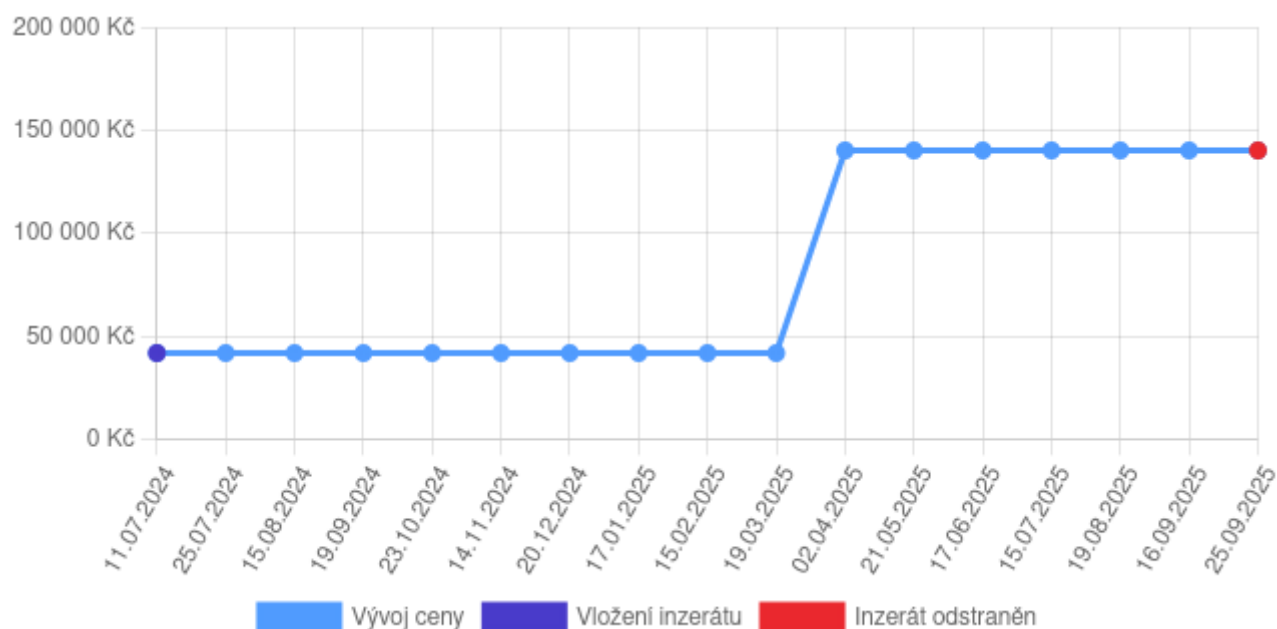
Lokalita	Sadová č.p. 180, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	Cena	140 250 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Poznámka k ceně	za vnitřní plochy bez DPH a bez energií
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod, Místní zdroj
Kanalizace	Vlastní čov, Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	4 542 m ²
Užitná plocha	1 870 m ²	Podlahová plocha	558 m ²
Podlaží bytu	0	Typ objektu	Přízemní

Pronajmeme dílenský a skladovací areál v Chlumci nad Cidlinou, ulici Sadová. Prostory se nacházejí v oplocené provozním areálu o celkové výměře pozemků 4.542 m², který byl užíván pro kovovýrobu. Areál má vlastní trafo a je napojen na veškeré sítě mimo kanalizace. Areál je přístupný přímo z veřejné komunikace, z ulice Sadová - příjezd je možný i pro kamiony. V areálu se nachází čtyři zděné dílenské budovy, malý sklad, menší ocelová montovaná hala, několik přístřešků a zpevněný dvůr. Většina areálu je v územním plánu vedena jako Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL).

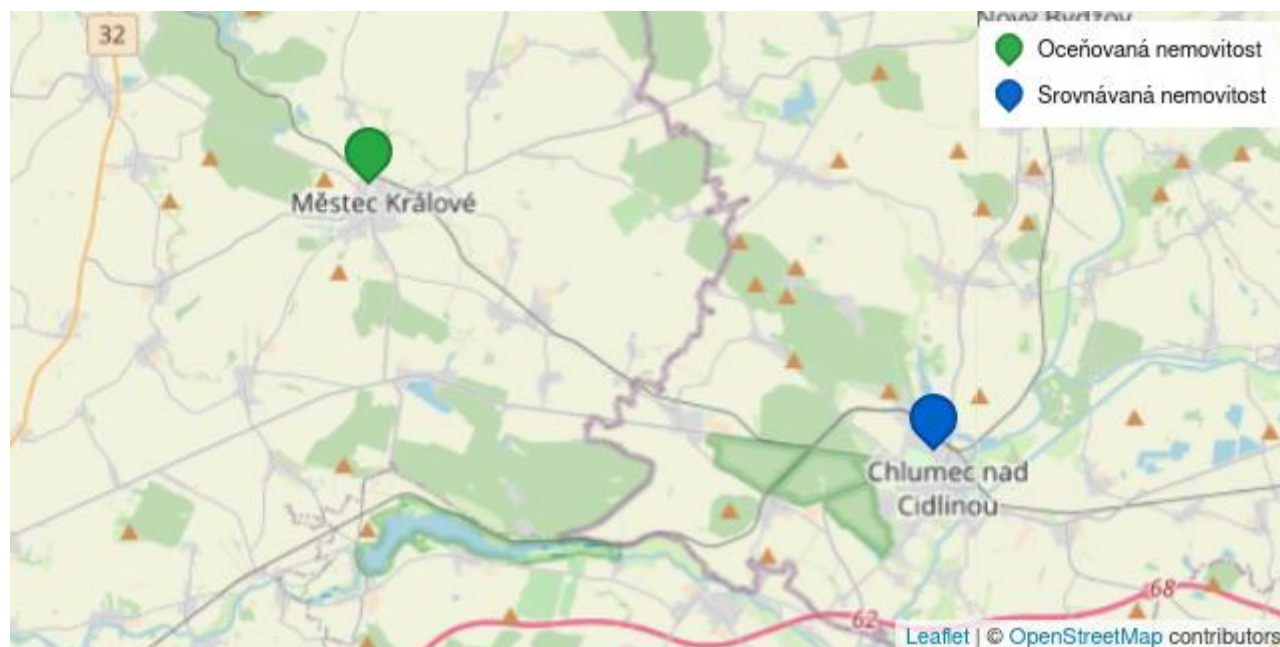
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

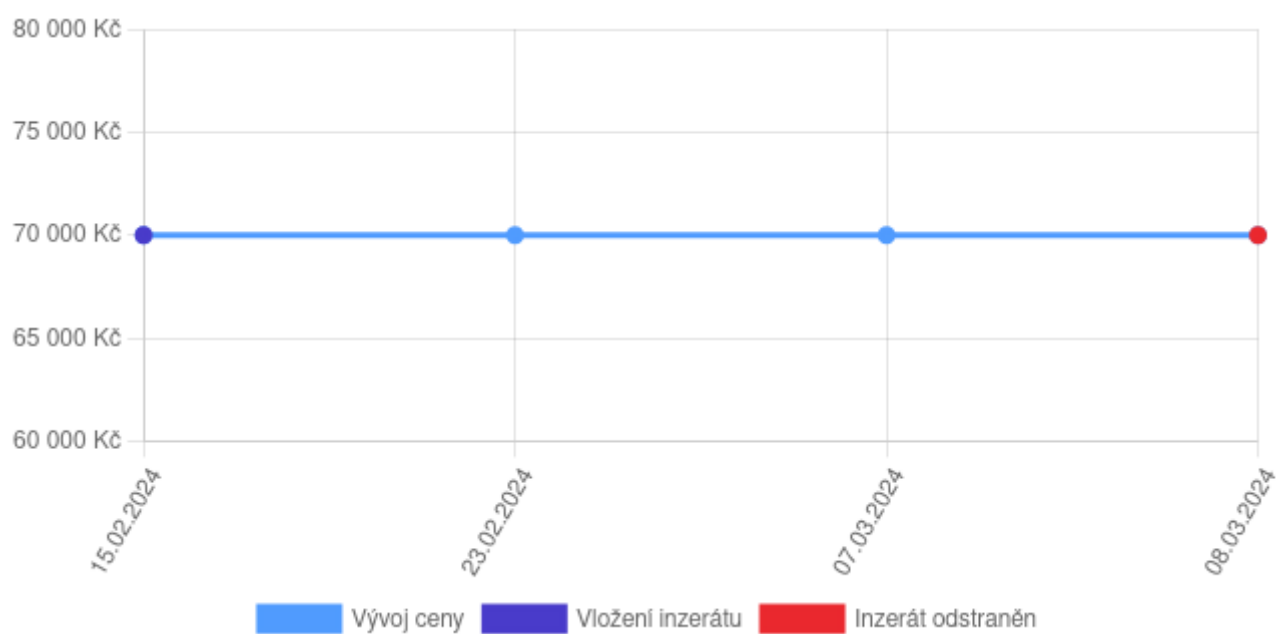
Lokalita	Merendní, Nový Bydžov, okres Hradec Králové	Cena	70 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Výroba	Poznámka k ceně	+energie, kauce 140.000,-
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ano	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Rok rekonstrukce	2021	Plocha pozemku	1 422 m ²
Užitná plocha	635 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Patrový

Pronájem areálu na okraji Nového Bydžova vhodného k výrobě, autodílně apod.. V roce 2021 proběhla rozsáhlá rekonstrukce. Zateplení budovy, nové střechy včetně elektricky posuvných světlíků, rozvody elektroinstalace, vytápění hal je zajištěno pomocí dvou "sahar". V administrativní budově jsou 4 kanceláře, kuchyň, toalety, sprchy. K objektu je bezproblémový vjezd nákladním autem s možností parkování až šesti osobních automobilů na parkovišti v areálu. Energie budou přehlášeny na nájemníka. Více informací u makléře.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

