

# Znalecký posudek č. 1844-77/19

o obvyklé ceně nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 564, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Vidnava, obec Vidnava, okres Jeseník.



**Objednatel posudku:**

GAVLAS, spol. s r.o.  
Politických vězňů 1272/21  
110 00 Praha 1-Nové Město  
IČ: 60472049

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny pro dražbu dle zákona  
26/2000 Sb., § 13

**Posudek vypracoval:**

Ing. Jana Machová, znalec, bytem  
Alšova 522, 708 00 Ostrava – Poruba  
mobil: 604 163 806  
e-mail: jana.machova@volny.cz  
www.janamachova.cz

**Datum místního šetření:**

01.10.2019

**Datum, ke kterému je provedeno ocenění:**

01.10.2019

**Tento znalecký posudek obsahuje 53 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.**

Ostrava, 12.11.2019

## 0. Úvod

K vypracování znaleckého posudku jsem byla vyzvána společností GAVLAS, spol. s r.o., se sídlem Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1-Nové Město. Předmětem ocenění je nemovitý majetek, včetně součástí a příslušenství, evidovaný na LV č. 564 v katastrálním území Vidnava, obec Vidnava, okres Jeseník.

Znalecký posudek je požadován ke stanovení obvyklé ceny – pro dražbu dle zákona č. 26/2000 Sb., § 13.

# 1. Nález

## 1.1 Podklady pro vypracování posudku

- 1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí č. 564, pro katastrální území Vidnava, ze dne 23.09.2019, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, řízení PÚ: 7028/2019-807 (viz příloha č. 1).
- 1.1.2 Kopie katastrální mapy vyhotovená Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním, dálkovým přístupem, dne 08.10.2019 (viz příloha č. 2).
- 1.1.3 Znalecký posudek č. 2621 o ceně nemovitých věcí evidovaných na LV č. 564 v k. ú. Vidnava, vyhotovený Ing. Pavlem Kluzákem, Svojetická 2401/2, 100 00 Praha 10 dne 22.01.2016.
- 1.1.4 Prohlídka předmětu ocenění, která se uskutečnila dne 01.10.2019 za účasti zástupce vlastníka – pana Roubalíka a znalce - Ing. Jany Machové, kdy bylo provedeno ohledání předmětu ocenění a vyhotovena fotodokumentace.
- 1.1.5 Údaje poskytnuté zadavatelem – výše roční daně z nemovitosti, údaje o provedených stavebních úpravách, informace o připojení objektů na inženýrské sítě.
- 1.1.6 Nájemní smlouvy uzavřené mezi: Kongregace Milosrdných sester sv. Karla Boromejského (pronajímatel) a Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (nájemce).
- 1.1.7 Informace o plochách vyhlášené památkové zóny města Vidnava, sdělené Bc. Kristýnou Lucií Buchtovou, pracovnící Odboru stavebního úřadu a územního plánování, oddělení památkové péče, Město Jeseník.
- 1.1.8 Vyjádření k územně plánovací dokumentaci města Vidnava, vyhotovené Městem Vidnava, Mírové náměstí č. p. 80, 790 55 Vidnava, dne 25.09.2019.
- 1.1.9 Údaje z realizovaných kupních smluv evidovaných v katastru nemovitostí pod č.j.: V-1594/2018-811, V-1867/2018-811, V-3551/2017-811, V-1943/2017-811, V-2673/2018-811 a V-3346/2016-811, vyhotovené Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava dne 07.10.2019, řízení PU-7282/2019.
- 1.1.10 Sdělení o existenci inženýrské sítě v majetku společnosti GasNet, s.r.o., ze dne 18.09.2019, pod zn.: 5002003627.
- 1.1.11 Vyjádření o existenci inženýrské sítě v majetku společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s., ze dne 09.09.2019, č.j.: 745572/19.
- 1.1.12 Sdělení o existenci inženýrské sítě v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 18.09.2019, pod zn.: 0101180619.
- 1.1.13 Sdělení o existenci inženýrské sítě v majetku společnosti ČEZ ICT Services, a.s., ze dne 18.09.2019, pod zn.: 0700106907.
- 1.1.14 Sdělení o existenci inženýrské sítě v majetku společnosti ČEZ Telco Services, a.s., ze dne 18.09.2019, pod zn.: 0200966135.
- 1.1.15 Částečná výkresová dokumentace poskytnutá vlastníkem.
- 1.1.16 Literatura:
  - BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2016
  - HÁBA J., JANAS T., ŠVANCAROVÁ Š.: *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, díl II.* ABF, a. s. Praha, 2003
  - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb. a zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
  - Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.

- Výše státních dluhopisů: <https://www.patria.cz/kurzy/online/govcz/dluhopisy.html>.
- Informace o záplavových územích – Povodňové mapy, Česká asociace pojišťoven <http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/povodnove-mapy>.
- Informace z územního plánu obce a o jevech technické infrastruktury na dotčeném území <https://www.olkraj.cz/>.
- Zákon č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník).
- Zákon č. 256/2013 Sb. (Katastrální zákon).
- Informace z územního plánu obce.
- Informace z realitních serverů (www.seznam.cz), realitní inzerce a databáze znalce.
- Program pro oceňování nemovitostí Delta-NEM, společnosti Diotima s.r.o.

## 1.2. Vymezení a popis předmětu ocenění

### 1.2.1 Vlastnictví

LV č. 564, k. ú. Vidnava

| Č.            | Parc. č.  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Druh a způsob<br>využití pozemku | Typ stavby         | Způsob využití<br>stavby |
|---------------|-----------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------------|
| 1             | St. 257/3 | 442                         | zastavěná plocha a nádvoří       | Vidnava, č. p. 251 | obč. vyb.                |
| 2             | St. 268/1 | 1 506                       | zastavěná plocha a nádvoří       | Vidnava, č. p. 107 | obč. vyb.                |
| 3             | St. 268/2 | 177                         | zastavěná plocha a nádvoří       | bez čp/če          | jiná stavba              |
| 4             | St. 268/3 | 185                         | zastavěná plocha a nádvoří       | bez čp/če          | jiná stavba              |
| 5             | St. 470   | 36                          | zastavěná plocha a nádvoří       | bez čp/če          | jiná stavba              |
| 6             | 94/1      | 146                         | ostatní plocha zeleň             |                    |                          |
| 7             | 94/2      | 86                          | ostatní plocha zeleň             |                    |                          |
| 8             | 342/1     | 657                         | ostatní plocha jiná plocha       |                    |                          |
| 9             | 342/2     | 194                         | ostatní plocha jiná plocha       |                    |                          |
| <b>Celkem</b> |           | <b>3 429</b>                |                                  |                    |                          |

### 1.2.2 Omezení vlastnických práv

- Zástavní práva – podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1) nejsou k předmětu ocenění zřízena zástavní práva.
- Věcná břemena – podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1) je k pozemku parc. č. 94/2 zřízeno věcné břemeno spočívající v právu zřízení, provozování, údržbě a opravách podzemního komunikačního vedení pro oprávněného: Česká telekomunikační infrastruktura a.s. na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene, evidované v katastru nemovitostí pod č.j.: V-995/2013-811.
- Jiná omezení neevidovaná v katastru nemovitostí – dle informací od správců inženýrských sítí, povodňového plánu ČR, z územního plánu města Vidnavy a oddělení památkové péče Města Jeseník, bylo zjištěno:
  - že předmět ocenění se nachází v ploše vyhlášené památkové zóny. Tato plocha zahrnuje území, ve kterém případně prováděné stavební úpravy budov a pozemků je povinen stavebník konzultovat s oddělením památkové péče odboru stavebního úřadu a územního plánování Města Jeseník. Jde především o dodržení koncepce vnějšího vzhledu budov a venkovních úprav, prováděných na předmětných pozemcích,
  - že západní část areálu (pozemky parc. č. 942/2, 268/2 a 268/3 podél ulice Pivovarská) je dotčena záplavovým územím řeky Vidnavky Q<sub>100</sub>,

- že na pozemku parc. č. 342/1 se nachází podzemní vedení NN do 1 kV ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a.s.,
- že na pozemku parc. č. 94/2 se nachází přípojka NTL plynovodu ve vlastnictví společnosti GasNet, s.r.o.,
- že na pozemku parc. č. St. 257/3 se nachází elektronické komunikační zařízení a přes pozemky parc. č. 94/2 a St. 257/3 prochází telekomunikační síť/,
- že na pozemcích parc. č. 342/1 a St. 268/1 se nachází dle sdělení Města Vidnavy splašková stoka kanalizační sítě, když trasa přes uvedené pozemky je nejistá,
- že na částech pozemků parc. č. 342/1, St. 268/1 a St. 268/2 zasahuje ochranné pásmo elektrické sítě (od transformátoru na pozemku parc. č. 536/1)

### 1.2.3 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou pozemky a stavby, včetně příslušenství, umístěné v katastrálním území Vidnava, obec Vidnava, okres Jeseník. Předmět ocenění se nachází mezi ulicemi Klášterní a Pivovarská, v centru města. Jde o původní objekt bývalého kláštera s kaplí, který byl od roku 1962 užíván jako objekt učňovské školy. V letech 1964-1965 proběhla rekonstrukce objektu č. p. 251 na pokoje pro učně. V roce 1965 část objektu zničil požár. Od roku 1966 do roku 1976 proběhly rekonstrukce objektů č. p. 251 a 107 a tyto byly využívány jako internát, škola a dílny. Kaple byla zrekonstruována na tělocvičnu. Příslušenství hlavních objektů tvoří dílny na pozemcích parc. č. St. 268/2 a St. 268/3 a sklad na pozemku parc. č. St. 470. Celý komplex sloužil jako učňovská škola do roku 2013. V současné době je bez využití. Objekty jsou připojeny na veškeré inženýrské sítě. Přístup je z obecní zpevněné komunikace Klášterní. V blízkosti se nacházejí objekty občanského vybavení, bytové domy, městský úřad. Zastávka autobusu je dostupná cca do 200 m – na Mírovém náměstí.

### Pozemky

LV č. 564, k. ú. Vidnava

| Č. | Parc. č.  | Druh a způsob<br>využití pozemku | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] |
|----|-----------|----------------------------------|-----------------------------|
| 1  | St. 257/3 | zastavěná plocha a nádvoří       | 442                         |
| 2  | St. 268/1 | zastavěná plocha a nádvoří       | 1 506                       |
| 3  | St. 268/2 | zastavěná plocha a nádvoří       | 177                         |
| 4  | St. 268/3 | zastavěná plocha a nádvoří       | 185                         |
| 5  | St. 470   | zastavěná plocha a nádvoří       | 36                          |
| 6  | 94/1      | ostatní plocha zezeň             | 146                         |
| 7  | 94/2      | ostatní plocha zezeň             | 86                          |
| 8  | 342/1     | ostatní plocha jiná plocha       | 657                         |
| 9  | 342/2     | ostatní plocha jiná plocha       | 194                         |

Pozemek parc. č. St. 157/3 je v převažující části zastavěn objektem č. p. 251, kde je umístěn internát – nová i stará část, dílny, tělocvična. Zbylá část pozemku tvoří volnou plochu ve dvorní části objektu. Pozemek parc. č. St. 268/1 je v převažující části zastavěn objektem č. p. 107, kde je umístěna škola. Zbylá část pozemku tvoří volnou plochu. Pozemky parc. č. St. 268/2 a St. 268/3 jsou zastavěny objekty bývalých dílen. Pozemek parc. č. St. 470 je zastavěn objektem skladu. Pozemky parc. č. 94/1, 94/2, 342/1 a 342/2 jsou volné travnaté a částečně zpevněné. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Pozemky jsou umístěny v centru města, dopravně dobře dostupné. Pozemky jsou rovinaté, v územním plánu určeny pro využití „plochy občanského vybavení-veřejná infrastruktura“. Dále se pozemky nacházejí v ploše vyhlášené památkové zóny. Část pozemků, která sousedí s ulicí Pivovarská je zahrnuta v záplavovém území Q<sub>100</sub>.

### Napojení na inženýrské sítě

Informace o napojení na inženýrské sítě bylo sděleno ústně zástupcem objednatele. Oficiální

zákresy vlastník neposkytl. Popis napojení inženýrských sítí znalec provedl pouze na základě sdělených údajů a obhlídky objektů.

Voda - přípojka pitné vody je vedena z ulice Klášterní do objektu dílny a internát-stará část.

Kanalizace-napojení na splaškovou kanalizaci je z ulice Klášterní do objektu dílny a internát-stará část. Novou přípojkou je napojení i na veřejnou kanalizaci v ulici Pivovarská.

Zemní plyn - napojení na zemní plyn je z ulice Pivovarské do objektu dílny a internát-stará část.

Elektrická síť - napojení z transformátoru na ulici Pivovarské.

Telekomunikace – napojení z ulice Klášterní.

Vytápění – škola je vytápěna z kotelny, kotly na zemní plyn, které se nacházejí v sousední budově na pozemku parc. č. St. 257/4, která je ve vlastnictví České republiky - Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Internát má vlastní kotelnu – ve špatném technickém stavu.

## **Stavby**

### **– stavba občanské vybavenosti č. p. 107 na pozemku parc. č. St. 268/1 (dílny a internát-stará část)**

Jedná se o podsklepený čtyřpodlažní objekt se sklonitou střechou, cca z roku 1867. Objekt je zděný, s přímým dvouramenným schodištěm. V 1.PP se nachází sklady, kuchyň se zázemím, šatny, sociální zázemí a kotelná. V 1.NP jsou jídelny a sociální zázemí. V dalších podlažích ubytování studentů včetně zázemí.

#### Stavební provedení a vybavení:

Základy jsou provedeny jako betonové a kamenné. Svislé konstrukce zděné tl. 45 cm a více. Stropy rovné. Zastřešení tvoří sklonitá střecha s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu. Vnitřní povrchy tvoří vápenné dvouvrstvé omítky, vnější dvouvrstvé omítky. Vnitřní obklady v sociálních částech a kuchyni. Schodiště dvouramenné přímé, se zábradlím. Dveře hladké plné. Okna dřevěná s izolačním dvojsklem. Podlahy tvoří keramická dlažba a PVC a cementový potěr v 1.PP. Vytápění objektu ústřední - plynovými kotly. Elektroinstalace 230/400 V. Hygienická zařízení tvoří WC splachovací, umyvadla, sprchové kouty a pisoáry. Ohřev teplé vody centrální. Kanalizace ze všech hygienických zařízení. V objektu je proveden rozvod zemního plynu. Bleskosvod je osazen. Ostatní vybavení tvoří kovové mříže na oknech. Vybavení kuchyně v současné době chybí. Výtah pouze nákladní z kuchyně. Objekt je připojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, zemní plyn a elektropřípojku.

Technický stav objektu je horší, odpovídající stáří a delší době neužívání.

### **– stavba občanské vybavenosti č. p. 107 na pozemku parc. č. St. 268/1 (internát-nová část)**

Jedná se o podsklepený čtyřpodlažní objekt se sklonitou střechou, cca z roku 1966. Objekt je zděný, s přímým dvouramenným schodištěm. V 1.PP se nachází chodba. V dalších podlažích prostory pro ubytování studentů včetně zázemí.

#### Stavební provedení a vybavení:

Základy jsou provedeny jako betonové a kamenné. Svislé konstrukce zděné tl. 45 cm a více. Stropy rovné. Zastřešení tvoří sklonitá střecha s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu. Vnitřní povrchy tvoří vápenné dvouvrstvé omítky, vnější břizolit. Vnitřní obklady v sociálních částech. Schodiště dvouramenné přímé, se zábradlím. Dveře hladké plné. Okna dřevěná s izolačním dvojsklem. Podlahy tvoří keramická dlažba a PVC a cementový potěr v 1.PP. Vytápění objektu ústřední - plynovými kotly (z části starého internátu). Elektroinstalace 230/400 V. Hygienická zařízení tvoří WC splachovací, umyvadla, sprchové kouty a pisoáry. Ohřev teplé vody centrální. Kanalizace ze všech hygienických zařízení. V objektu není proveden rozvod zemního plynu. Bleskosvod je osazen. Ostatní vybavení tvoří kovové mříže na oknech. Výtah

chybí. Vybavení kuchyní chybí. Objekt je připojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, zemní plyn a elektropřípojku.

Technický stav objektu je horší, odpovídající stáří a delší době neužívání.

**– stavba občanské vybavenosti č. p. 107 na pozemku parc. č. St. 268/1 (prádelna, tělocvična a sklady)**

Jedná se o nepodsklepený přízemní objekt se sklonitou střechou, cca z roku 1914. Objekt je zděný. Část sloužila jako kaple, která byla později přebudována na tělocvičnu. Další části sloužily jako prostory pro výuku (prádelna, žehlárna), sklady, šatny, nářadovna, posilovna, kotelna a bývalá garáž.

Stavební provedení a vybavení:

Základy jsou provedeny jako betonové a kamenné. Svislé konstrukce zděné tl. 45 cm a více. Stropy rovné. Zastřešení tvoří sklonitá a pultová střecha s plechovou a osinkocementovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Vnitřní povrchy tvoří vápenné dvouvrstvé omítky, vnější dvouvrstvé omítky. Vnitřní obklady v sociálních částech. Schodiště chybí. Dveře hladké plné. Okna dřevěná s izolačním dvojsklem. Podlahy tvoří keramická dlažba, teraco a vlysy. Vytápění objektu ústřední - plynovými kotly. Elektroinstalace 230/400 V. Hygienická zařízení tvoří WC splachovací, umyvadla, sprchové kouty a pisoáry. Ohřev teplé vody centrální. Kanalizace ze všech hygienických zařízení. V objektu je proveden rozvod zemního plynu. Bleskosvod je osazen. Ostatní vybavení tvoří kovové mříže na oknech. Výtah chybí. Vybavení kuchyní chybí. Objekt je připojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, zemní plyn a elektropřípojku.

Technický stav objektu je horší, odpovídající stáří a delší době neužívání.

**– stavba občanské vybavenosti č. p. 251 na pozemku parc. č. St. 257/3 (škola)**

Jedná se o podsklepený třípodlažní objekt s podkrovím, se sklonitou střechou, cca z roku 1914. Objekt je zděný, s přímým dvouramenným schodištěm. V 1.PP se nachází šatny, střelnice, sklady. V dalších podlažích jsou učebny a další doplňkové prostory školy. Na půdě je v současné době umístěno telekomunikační zařízení.

Stavební provedení a vybavení:

Základy jsou provedeny jako betonové a kamenné. Svislé konstrukce zděné tl. 45 cm a více. Stropy rovné, v 1.PP klenbové a trámové. Zastřešení tvoří sklonitá střecha s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Vnitřní povrchy tvoří vápenné dvouvrstvé omítky, vnější břízolit. Vnitřní obklady v sociálních částech. Schodiště dvouramenné přímé, se zábradlím. Dveře hladké plné. Okna dřevěná s izolačním dvojsklem. Podlahy tvoří keramická dlažba a PVC. Vytápění objektu ústřední - plynovými kotly. Elektroinstalace 230/400 V. Hygienická zařízení tvoří WC splachovací, umyvadla, sprchové kouty a pisoáry. Ohřev teplé vody centrální. Kanalizace ze všech hygienických zařízení. V objektu je proveden rozvod zemního plynu. Bleskosvod je osazen. Ostatní vybavení tvoří kovové mříže na oknech. Výtah chybí. Vybavení kuchyní chybí. Objekt je připojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, zemní plyn a elektropřípojku.

Technický stav objektu je horší, odpovídající stáří a delší době neužívání.

**– jiné stavby bez čp/če na pozemcích parc. č. St. 268/2 a St. 268/3 (sklady)**

Jedná se o přízemní zděné objekty s pultovou střechou, které sloužily jako dílny, cca z roku 1914. Naposledy sloužily pro skladování.

Stavební provedení a vybavení:

Základy betonové. Svislé konstrukce zděné tl. 45 cm a více. Stropy jsou rovné. Zastřešení tvoří pultová a sklonitá střecha s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní a vnější povrchy tvoří omítky-poškozené. Dveře hladké plné. Vrata plechová. Okna jednoduchá. Podlahy tvoří dlažba a cementový potěr-poškozené. Elektroinstalace 230/400 V. Ostatní vybavení tvoří kovové mříže na oknech. Objekt je připojen na elektropřípojku.

Technický stav objektů je velmi špatný, odpovídající stáří, delší době neužívání a dlouhodobě neprováděné údržbě.

**– jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. St. 470 (sklad)**

Jedná se o přízemní zděný objekt s pultovou střechou, který sloužil jako sklad, cca z roku 1966.

Stavební provedení a vybavení:

Základy betonové. Svislé konstrukce zděné tl. 45 cm a více. Stropy jsou rovné. Zastřešení tvoří pultová střecha s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní a vnější povrchy tvoří omítky. Dveře hladké a prosklené. Okna zdvojená. Podlahy tvoří dlažba. Elektroinstalace 230/400 V.

Technický stav objektů je dobrý.

**– sklad na pozemku parc. č. 342/1**

Jedná se o přízemní zděný objekt, původní márnice cca z roku 1914, s pultovou střechou, který sloužil jako pergola a sklad.

Stavební provedení a vybavení:

Základy betonové. Svislé konstrukce zděné. Zastřešení tvoří pultová střecha s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní a vnější povrchy tvoří omítky. Dveře hladké. Okna jednoduchá. Podlahy tvoří cementový potěr. Elektroinstalace 230 V.

Technický stav objektu je horší.

**– zpevněná plocha na pozemcích parc. č. 342/1, 342/2 a St. 268/1**

Jde o zpevněné plochy ze zámkové dlažby. Technický stav je dobrý.

**– oplocení**

Jde o zděný plot a dřevěný plot s podezdívkou. Technický stav je dobrý.

**– vrata**

Jde o kovová vrata, která tvoří součást oplocení. Technický stav je dobrý.

**– venkovní schody na pozemku parc. č. St. 257/3**

Jde o předložené venkovní schody u objektu školy. Technický stav je dobrý.

## 1.2.4 Umístění a hodnocení předmětu ocenění

| Č. | Cenotvorný faktor             | Stav                    | Vyhodnocení         |
|----|-------------------------------|-------------------------|---------------------|
| 1  | Orientace ke světovým stranám | Podélná osa SV-JZ       | Bez zásadního vlivu |
| 2  | Konfigurace terénu            | Rovinatý                | Příznivé            |
| 3  | Poloha                        | V centrální části města | Velmi příznivé      |



|    |                           |                                                                                                                                                                                                    |                |
|----|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 4  | Převládající zástavba     | Bytové domy, občanská vybavenost                                                                                                                                                                   | Velmi příznivé |
| 5  | Inženýrské sítě           | Vodovod, plynovod, elektro, kanalizace                                                                                                                                                             | Velmi příznivé |
| 6  | Veřejná doprava           | Zastávky autobusu do 200 m                                                                                                                                                                         | Příznivé       |
| 7  | Dopravní obslužnost       | Dobré napojení na hlavní komunikaci ve městě, příjezd k objektu po zpevněné obecní komunikaci, ale špatné dopravní napojení na Polsko a zrušená železniční trať – špatná dopravní dostupnost města | Nepříznivé     |
| 8  | Obchod a služby           | Veškeré obchody a služby v dosahu, nízká kvalita poskytovaných služeb, nevyužitý potenciál cestovního ruchu                                                                                        | Nepříznivé     |
| 9  | Parkovací možnosti        | V okolí, částečně omezené                                                                                                                                                                          | Nepříznivé     |
| 10 | Úřady a vybavenost        | Městský úřad, pošta, obchod, restaurace, mateřská škola, základní škola                                                                                                                            | Příznivé       |
| 11 | Životní prostředí         | Záplavové území,                                                                                                                                                                                   | Příznivé       |
| 12 | Poloha k centru města     | Přímo v centru města                                                                                                                                                                               | Velmi příznivé |
| 13 | Možnost dalšího rozšíření | Ano-na volných pozemcích ve dvorní části                                                                                                                                                           | Příznivé       |
| 14 | Obyvatelstvo v okolí      | Skupiny problémových obyvatel v místě, pokles počtu obyvatel v důsledku odchodu mladých lidí za prací                                                                                              | Nepříznivé     |

#### Silné stránky

- Objekty jsou připojeny na veškeré inženýrské sítě.
- Objekty jsou umístěny v centru města.
- Využití výšky objektů k pronájmu pro umístění telekomunikačních zařízení.

#### Slabé stránky

- V objektech není výtah – předpoklad problémů s případným využitím vyšších pater.
- Objekty jsou objemově rozsáhlé, s vysokými stropy (vysoké náklady na údržbu a provoz).
- Objekty skladů na pozemcích parc. č. St. 268/2 a St. 268/3 jsou ve velmi špatném technickém stavu, který neumožňuje jejich užívání.
- Ve všech objektech nebyla již 6 let provedena revize ústřední vytápění a vzhledem ke stáří a neužívání soustavy lze předpokládat při jejím zapojení technické problémy.
- Část pozemků v blízkosti ulice Pivovarská se nachází v záplavovém území.
- Předmět ocenění je umístěn v ploše vyhlášené památkové zóny (nutný schvalovací proces při případné přestavbě nebo rekonstrukci objektů).
- Lokalita – město Vidnava je příhraniční oblast, s nerozvinutým cestovním ruchem, špatnou dopravní dostupností (zrušení vlakového spojení) a nízkou kvalitou služeb (pokles obyvatel v důsledku odchodu mladých lidí za prací).

### **1.3 Použitá metodika ocenění**

Úkolem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny zadaného předmětu ocenění, evidovaného na listu vlastnictví č. 564 pro katastrální území Vidnava.

Obvyklá cena je podle § 2 zákona o oceňování majetku definována jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo

kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Výše popsaná obvyklá cena je tedy cena za jakou by mohla být označená nemovitá věc zobchodována.

Cílem znaleckého posudku je určit odhad obvyklé ceny předmětu ocenění, která by se alespoň co nejvíce přibližovala ceně, za kterou by mohl být daný předmět ocenění skutečně prodán. Vhodné objekty pro porovnání nebyly nalezeny. Znalec proto použil metodu hodnoty věcnou a výnosovou a jejich vážený průměr.

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny byly použity tyto metody:

- věcná hodnota
- výnosová hodnota
- vážený průměr hodnoty věcné a výnosové

Odhad obvyklé ceny předmětu ocenění je určen odborným hodnocením cen zjištěných výše uvedenými metodami. Popis jednotlivých metod je uveden dále.

## 2. Posudek I – Věcná hodnota

### 2.1 Pozemky

Předmětem ocenění jsou následující pozemky:

| Č.            | Parc. č.  | Druh a způsob využití pozemku | Výměra [m <sup>2</sup> ] |
|---------------|-----------|-------------------------------|--------------------------|
| 1             | St. 257/3 | zastavěná plocha a nádvoří    | 442                      |
| 2             | St. 268/1 | zastavěná plocha a nádvoří    | 1 506                    |
| 3             | St. 268/2 | zastavěná plocha a nádvoří    | 177                      |
| 4             | St. 268/3 | zastavěná plocha a nádvoří    | 185                      |
| 5             | St. 470   | zastavěná plocha a nádvoří    | 36                       |
| 6             | 94/1      | ostatní plocha zeleň          | 146                      |
| 7             | 94/2      | ostatní plocha zeleň          | 86                       |
| 8             | 342/1     | ostatní plocha jiná plocha    | 657                      |
| 9             | 342/2     | ostatní plocha jiná plocha    | 194                      |
| <b>Celkem</b> |           |                               | <b>3 429</b>             |

#### 2.1.2 Zjištění ceny stavebních pozemků

Věcná hodnota pozemků je stanovena odbornou rozvahou dle dostupných údajů o cenách stavebních pozemků v místě a čase.

V oceňované lokalitě není ke dni ocenění platná cenová mapa. Dle šetření v katastru nemovitostí se obdobné pozemky na území města Vidnavy zobchodovaly v cenách 59-176 Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze pozemků v rámci města a možnosti napojení na inženýrské sítě, je cena pozemků uvažována ve výši 200 Kč/m<sup>2</sup>.

| Č.            | Parc. č.  | Druh a způsob využití pozemku | Výměra [m <sup>2</sup> ] | ZC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Celkem [Kč]    |
|---------------|-----------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------|
| 1             | St. 257/3 | zastavěná plocha a nádvoří    | 442                      | 200                     | 88 400         |
| 2             | St. 268/1 | zastavěná plocha a nádvoří    | 1 506                    | 200                     | 301 200        |
| 3             | St. 268/2 | zastavěná plocha a nádvoří    | 177                      | 200                     | 35 400         |
| 4             | St. 268/3 | zastavěná plocha a nádvoří    | 185                      | 200                     | 37 000         |
| 5             | St. 470   | zastavěná plocha a nádvoří    | 36                       | 200                     | 7 200          |
| 6             | 94/1      | ostatní plocha zeleň          | 146                      | 200                     | 29 200         |
| 7             | 94/2      | ostatní plocha zeleň          | 86                       | 200                     | 17 200         |
| 8             | 342/1     | ostatní plocha jiná plocha    | 657                      | 200                     | 131 400        |
| 9             | 342/2     | ostatní plocha jiná plocha    | 194                      | 200                     | 38 800         |
| <b>Celkem</b> |           |                               | <b>3 429</b>             |                         | <b>685 800</b> |

### 2.2 Stavby

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena (cena, za kterou by se dala stavba postavit ke dni ocenění) snižena o opotřebení. Pro určení věcné hodnoty je v tomto případě použita cena zjištěná nákladovým způsobem podle cenového předpisu, platného ke dni ocenění, tedy vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., bez indexu omezujících vlivů. Výše opotřebení je zjištěna lineární nebo analytickou metodou. Podrobný výpočet viz příloha č. 4 tohoto znaleckého posudku.

## 2.3 Rekapitulace

| Věcná hodnota       | Cena [Kč]            |
|---------------------|----------------------|
| Stavby              | 25 923 870,27        |
| Pozemky             | 685 800,00           |
| <b>Cena celkem</b>  | <b>26 609 670,27</b> |
| <b>Zaokrouhleno</b> | <b>26 609 670,00</b> |

### 3. Posudek II – Výnosová hodnota

#### 3.1 Popis použité metody

Výnosovou hodnotu  $H_k$  lze nazvat jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě  $u$  uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Při výpočtu výnosové hodnoty se vychází ze vztahu:

$$H_k = \text{čistý výnos z nemovité věci} / \text{úroková míra} * 100 \%$$

Výnosovou metodou se ocení všechny nemovité věci, které přináší zisk z nájemného. Ceny vycházejí z obdobných pronájmů srovnatelných objektů v daném místě a čase. V daném souboru staveb je nájemné účtováno za 1 m<sup>2</sup> a rok z plochy. V této ceně je zahrnuto užívání všech dalších objektů náležejících k oceňovanému areálu, včetně pozemků. Pro výpočet je uvažován konstantní zisk po neomezenou dobu (věčná renta).

$$C_v = z / i$$

$C_v$ ...výnosová hodnota  
 $z$ ....čistý zisk  
 $i$ ....míra kapitalizace

Za čistý zisk se dosadí hodnota ročního nájemného snižená o nutné roční výdaje k dosažení tohoto nájmu.

##### 3.1.1 Příjmy z nájemného

Pro výpočet výnosové hodnoty se uvažuje s pronajmutím ploch v objektu (mimo schodiště, sociální zařízení a komunikační prostory) a kromě pozemku pod stavbou (stavba i pozemek mají stejného vlastníka). Plochy místností byly přepočteny ze zastavěných ploch jednotlivých podlaží. V objektech se nacházejí ubytovací plochy, které se dají srovnat s plochami pro kancelářské účely a dále plochy pro skladování vytápěné a nevytápěné.

##### Plochy pro pronájem

| Č.            | Název                            | Využitelná plocha k pronájmu                                 |                                          |                                             |                                               |                                |
|---------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|
|               |                                  | Zastavěná<br>plocha<br>všech<br>podlaží<br>[m <sup>2</sup> ] | Podlahová<br>plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Skladování<br>vytápěné<br>[m <sup>2</sup> ] | Skladování<br>nevytápěné<br>[m <sup>2</sup> ] | Kanceláře<br>[m <sup>2</sup> ] |
| 1.            | Dílny a internát<br>stará část   | 2 120                                                        | 1 693                                    | 669                                         | 0                                             | 1 027                          |
| 2.            | Internát<br>nová část            | 1 026                                                        | 723                                      | 127                                         | 0                                             | 694                            |
| 3.            | Prádelna, tělocvična<br>a sklady | 422                                                          | 412                                      | 338                                         | 0                                             |                                |
| 4.            | Škola                            | 1 233                                                        | 1 136                                    | 256                                         |                                               | 730                            |
| 5.            | Sklady                           | 362                                                          | 281                                      | 0                                           | 290                                           | 0                              |
| 6.            | Sklad - pergola                  | 36                                                           | 16                                       | 0                                           | 29                                            | 0                              |
| <b>Celkem</b> |                                  | <b>5 199</b>                                                 | <b>4 261</b>                             | <b>1 390</b>                                | <b>319</b>                                    | <b>2 451</b>                   |

V současné době jsou objekty bez využití. Původní využití - škola s internátem. Objekt nebyl v minulosti pronajímán. Tyto prostory se na trhu běžně k pronájmu nenabízejí. Plochy pro školské účely se dají porovnávat s plochami pro kancelářské a skladovací účely. Dle šetření v realitní inzerci bylo zjištěno, že nabídky pronájmů kancelářských a skladovacích prostor na území okresu Jeseník jsou pouze ve velmi omezeném množství. Znalec proto zkoumal podobné nabídky v sousedních okresech Šumperk a Bruntál. Nájemné podobných kancelářských prostor se pohybuje v rozmezí 132-500 Kč/m<sup>2</sup>\*rok (viz přílohy č. 5/1-5/4). Nájemné pro výpočet výnosové hodnoty bylo stanoveno ve výši 450 Kč/m<sup>2</sup>\*rok, a to z důvodu, že v objektech není výtah a jsou umístěny v problematické lokalitě. Nájemné za podobné prostory pro skladování se pohybuje v rozpětí 230-500 Kč/m<sup>2</sup>\*rok (viz přílohy č. 6/1-6/5). Pro vytápěné plochy bylo použito nájemné ve výši 350 Kč/m<sup>2</sup>\*rok, pro nevytápěné plochy ve výši 100 Kč/m<sup>2</sup>\*rok.

### 3.1.2 Výdaje na dosažení příjmů z nájemného

#### Daň z nemovitých věcí

Byla stanovena odborným odhadem ve výši 10 000 Kč/rok.

#### Pojištění

Pojištění je stanoveno dle údajů peněžních ústavů ve výši 0,02 % z reprodukční ceny staveb.

#### Opravy a údržba včetně správy nemovitých věcí

Za průměrné roční výdaje na opravy a údržbu se považují náklady na běžné opravy a údržbu stavby. Nejedná se o velké plánované opravy a rekonstrukce. Průměrné roční náklady se pohybují v rozmezí 0,5 – 1,5 % z reprodukční ceny stavby. V tomto případě byla hodnota stanovena na 0,80 % z reprodukční ceny stavby, vzhledem k průměrnému technickému stavu.

### 3.1.3 Míra kapitalizace

Míra kapitalizace (úroková míra, úroková sazba) udává, kolik činí úroky z jistiny po určitém období. Obvykle se uvádí úroková míra za rok. Pro výpočet je použita míra kapitalizace stanovená stavebnicovou metodou.

Diskontováním čistého výnosu z nájmu zvolenou úrokovou mírou bude zjištěna tržní hodnota majetku s uplatněním vzorce pro věčnou rentu. Investuje-li pronajímatel své finanční prostředky do podnikání, nutně očekává od investice do obdobné nemovité věci vyšší výnos než-li např. při investování do státních dluhopisů, a to s ohledem na vyšší míru rizika.

Míry rizika jsou uvedeny v tabulce:

| <b>Riziko</b>        | <b>Přirážka v %</b> |
|----------------------|---------------------|
| Ohrožující existenci | 5                   |
| Vysoké               | 3                   |
| Střední              | 2                   |
| Nízké                | 1                   |

Požadovaná výnosnost byla znalcem určena na základě posouzení základních podnikatelských stránek provozování nemovitých věcí, expertního odhadu jejího vývoje v budoucnosti a očekávaného vývoje vnějších ekonomických faktorů takto:

#### Bezriziková sazba

Jako bezriziková sazba byl použit výnos do doby splatnosti 10-letých státních dluhopisů, který k datu ocenění činil 1,193 %.

Obchodní riziko

V segmentu podobných objektů v dané lokalitě a blízkém okolí, nabídka na trhu vysoce převyšuje poptávku. Dané objekty jsou objemově předimenzovány, bez výtahu, umístěny v území s odlivem mladých lidí a vyšší nezaměstnaností, takže jejich pronájem bude velmi problematický. Vzhledem k těmto skutečnostem znalec považuje riziko za velmi vysoké, proto byla aplikována přírážka ve výši 5 %.

Finanční riziko

V oblasti podobných prostor (administrativa, skladování) je situace poměrně stabilní. Přepokládané nájem jsou realizovány za delší období. Vzhledem k přetlaku podobných objektů na trhu bude ale fluktuace nájemníků vyšší a budou vznikat problémy s včasnou úhradou nájemného. Vzhledem k těmto skutečnostem znalec považuje riziko za střední, proto byla aplikována přírážka ve výši 2 %.

Provozní riziko

V oblasti pronájmu komerčních prostor může technický stav způsobovat provozní problémy, které mohou nájemcům způsobovat problémy v užívání staveb. Oceňované stavby jsou v průměrném technickém stavu, s vyššími náklady na provoz, delší dobu neužívané, s nutností provedení revizí ústředního vytápění apod. Vzhledem k těmto skutečnostem znalec považuje riziko za vysoké, proto byla aplikována přírážka ve výši 3 %.

Rekapitulaci odvození diskontní sazby uvádí následující schéma.

| Položka:                      | Sazba           |
|-------------------------------|-----------------|
| – Bezriziková sazba           | 1,193 %         |
| – Přírážka za obchodní riziko | 5,00 %          |
| – Přírážka za finanční riziko | 2,00 %          |
| – Přírážka za provozní riziko | 3,00 %          |
| <b>Celkem</b>                 | <b>11,193 %</b> |

## 3.1.4 Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu

Tato položka se ve výpočtu neuvažuje.

## 3.1.5 Odhadnuté procento pronajmutí

Uvažuje se podle typu objektů a jejich umístění vzhledem k jejich využití. V tomto případě je uvažováno s pronájmem 65 % z celku, z důvodu velkého objemu objektů, chybějícího výtahu v objektech (předpokládaný problém s trvalým pronájmem vyšších podlaží) a malého zájmu o pronájem v daném místě.

## 3.2 Výpočet výnosové hodnoty

| Výpočet ceny výnosovým způsobem         |                                     |                      |                 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------|
| <b>a) Výměry pronajímaných ploch:</b>   |                                     |                      |                 |
| Kancelářské plochy:                     |                                     | m <sup>2</sup>       | 2 451,00        |
| Skladovací plochy:                      |                                     | m <sup>2</sup>       | 1 709,00        |
| Ostatních plochy:                       |                                     | m <sup>2</sup>       | 1,00            |
| <b>Výměry celkem:</b>                   |                                     | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>4 161,00</b> |
| <b>b) Výnosy z pronajímaných ploch:</b> |                                     |                      |                 |
| Kancelářské plochy                      |                                     |                      |                 |
| Plochy pro kanceláře                    | 450,00 Kč × 2 451,00 m <sup>2</sup> | Kč/rok               | 1 102 950,–     |

|                                                   |                                                  |               |                     |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------|---------------------|
| <b>Skladovací plochy</b>                          |                                                  |               |                     |
| Plochy pro skladování vytápěné                    | $350,00 \text{ Kč} \times 1\,390,00 \text{ m}^2$ | Kč/rok        | 486 500,–           |
| Plochy pro skladování nevytápěné                  | $100,00 \text{ Kč} \times 319,00 \text{ m}^2$    | Kč/rok        | 31 900,–            |
| Skladovací plochy celkem                          |                                                  | Kč/rok        | 518 400,–           |
| <b>Ostatní plochy</b>                             |                                                  |               |                     |
| Zařízení mobilních operátorů                      | $70\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 \text{ m}^2$  | Kč/rok        | 70 000,–            |
| <b>Výnosy celkem</b>                              | <b><math>VC</math></b>                           | <b>Kč/rok</b> | <b>1 691 350,–</b>  |
| Dosahované procento pronajmutí                    | $PP$                                             | %             | 65,00               |
| <b>Výnosy po korekci</b>                          | <b><math>VC_k = VC \times PP / 100</math></b>    | <b>Kč/rok</b> | <b>1 099 377,50</b> |
| <b>c) Roční náklady na dosažení příjmů:</b>       |                                                  |               |                     |
| Reprodukční cena                                  | $RC$                                             | Kč            | 85 162 445,96       |
| Náklady na údržbu                                 | $RC \times 0,80 \%$                              | Kč/rok        | 681 299,57          |
| Pojištění                                         | $RC \times 0,02 \%$                              | Kč/rok        | 17 032,49           |
| Daň z nemovitosti                                 |                                                  | Kč/rok        | 10 000,–            |
| <b>Roční náklady celkem</b>                       | <b><math>N_R</math></b>                          | <b>Kč/rok</b> | <b>708 332,06</b>   |
| <b>Čisté výnosy</b>                               | <b><math>V = VC_k - N_R</math></b>               | <b>Kč/rok</b> | <b>391 045,44</b>   |
| <b>d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:</b> |                                                  |               |                     |
| Úroková míra                                      | $i$                                              |               | 0,1119              |
| <b>Výnosová hodnota</b>                           | <b><math>V / i</math></b>                        | <b>Kč</b>     | <b>3 494 600,–</b>  |



## 4. Posudek IV – Vážený průměr hodnoty věcné a výnosové (dle Naegeliho v Bradáčově úpravě)

### 4.1 Popis použité metody

Metoda vychází z váženého průměru hodnoty věcné a hodnoty výnosové. Výpočet pomocí metody váženého průměru modifikoval švýcarský architekt Naegeli. Jeho metodu dále upravil Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., a to tak, aby nedocházelo ke změnám ceny skokem. Jde o modifikovanou metodu střední hodnoty pro použití váženého průměru, s váhami věcné a výnosové hodnoty. Výpočet je upraven tak, aby výsledná čára byla plynulá. Tím nedochází ke skokům (změnám ceny o desítky tisíc Kč). Výpočet provádíme podle vzorce:

$$CO = C_N + n * C_V / n + 1$$

CO - váženým průměrem zjištěná cena všech staveb na pozemku (včetně ceny pozemku, pokud má stejného vlastníka)

$C_N$  - nákladovým způsobem zjištěná cena všech staveb na pozemku (včetně pozemku, pokud má stejného vlastníka); tato cena má vždy váhu 1

$C_V$  - výnosovým způsobem zjištěná cena stavby a pozemku (pokud mají stejného vlastníka)

$n$  - váha ceny, zjištěná výnosovým způsobem ( $C_V$ ); tato váha činí:

a) je-li  $C_N \leq C_V$ , je  $n = 1$

b) je-li  $C_N \geq 1,4 \times C_V$ , je  $n = 5$

c) jen v ostatních případech se  $n$  vypočte pomocí vzorce:

$$n = \{10 * [(C_N - C_V) / C_V]\} + 1$$

### 4.2 Výpočet váženého průměru

|                                |                                  |    |                     |
|--------------------------------|----------------------------------|----|---------------------|
| Věcná hodnota staveb           | $C_N$ staveb                     | Kč | 25 923 870,27       |
| Věcná hodnota pozemků          | $C_N$ pozemků                    | Kč | 685 800,00          |
| Věcná hodnota celkem           | $C_N$                            | Kč | 26 609 670,27       |
| Výnosová hodnota celkem        | $C_V$                            | Kč | 3 494 600,00        |
| Poměr věcné a výnosové hodnoty | $C_N / C_V$                      |    | 7,61                |
| Váha výnosové hodnoty          | $n =$                            |    | 5,00                |
| <b>Vážený průměr</b>           | $CO = (C_N + n * C_V) / (n + 1)$ | Kč | <b>7 347 111,71</b> |
| <b>Zaokrouhleno</b>            |                                  | Kč | <b>7 347 110,00</b> |

## 5. Celková rekapitulace a závěr

| Pozemky a objekty, k. ú. Vidnava, obec Vidnava, LV č. 564 | Cena [Kč]            |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| Věcná hodnota - objekty                                   | 25 923 870,27        |
| Věcná hodnota - pozemky                                   | 685 800,00           |
| Věcná hodnota celkem                                      | <b>26 609 670,27</b> |
| Výnosová hodnota                                          | <b>3 494 600,00</b>  |
| Vážený průměr hodnoty věcné a výnosové                    | <b>7 347 110,00</b>  |
| <b>Odhad obvyklé ceny</b>                                 | <b>4 500 000,00</b>  |

Na základě provedeného odborného hodnocení výše uvedených cen a s ohledem ke všem skutečnostem, které by mohly odhad obvyklé ceny ovlivnit, byl odhad obvyklé ceny předmětu ocenění stanoven na základě výsledků věcné ceny, výnosové hodnoty a jejich váženého průměru.

Odhad obvyklé ceny nemovitého majetku, včetně součástí a příslušenství, evidovaného na LV č. 564 v katastrálním území Vidnava, obec Vidnava, okres Jeseník, ke dni ocenění činí

**4 500 000,00 Kč**

Slovy: čtyřimilionpěťsettisíckorunčeských.

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č. j. Spr 1296/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **1844-77/19** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. **842019**.

V Ostravě dne 12.11.2019

Ing. Jana Machová

### PŘÍLOHY

- č. 1 Výpis z katastru nemovitostí č. 564
- č. 2 Kopie katastrální mapy
- č. 3 Fotodokumentace
- č. 4 Výpočet věcné hodnoty
- č. 5/1 - 5/4 Údaje z realitní inzerce (pronájmy kancelářských prostor)
- č. 6/1- 6/5 Údaje z realitní inzerce (pronájmy skladových prostor)

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2019 15:50:48

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 541303 Vidnava

Kat.území: 781711 Vidnava

List vlastnictví: 564

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

Kongregace Milosrdných sester sv. Karla Boromejského,  
Šporkova 321/12, Malá Strana, 11800 Praha 1

00530204

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 257/3

442 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Vidnava, č.p. 251, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 257/3

St. 268/1

1506 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Vidnava, č.p. 107, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 268/1

St. 268/2

177 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 268/2

St. 268/3

185 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 268/3

St. 470

36 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 470

94/1

146 ostatní plocha

zeleně

94/2

86 ostatní plocha

zeleně

342/1

657 ostatní plocha

jiná plocha

342/2

194 ostatní plocha

jiná plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

na části pozemku v rozsahu dle gpl.č.316-242/2012, spočívající v právu zřízení,  
provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení

Oprávnění pro

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská  
2681/6, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 94/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.06.2013. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 03.07.2013.Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne  
02.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne  
07.07.2015.

V-995/2013-811

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.  
strana 1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2019 15:50:48

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 541303 Vidnava

Kat.území: 781711 Vidnava

List vlastnictví: 564

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o vydání věci podle § 10 odst. 2 zákona č. 428/2012 Sb. ze dne 14.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.02.2015. Zápis proveden dne 25.02.2015.

V-293/2015-811

Pro: Kongregace Milosrdných sester sv. Karla Boromejského, Šporkova RČ/IČO: 00530204  
321/12, Malá Strana, 11800 Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.09.2019 15:50:49

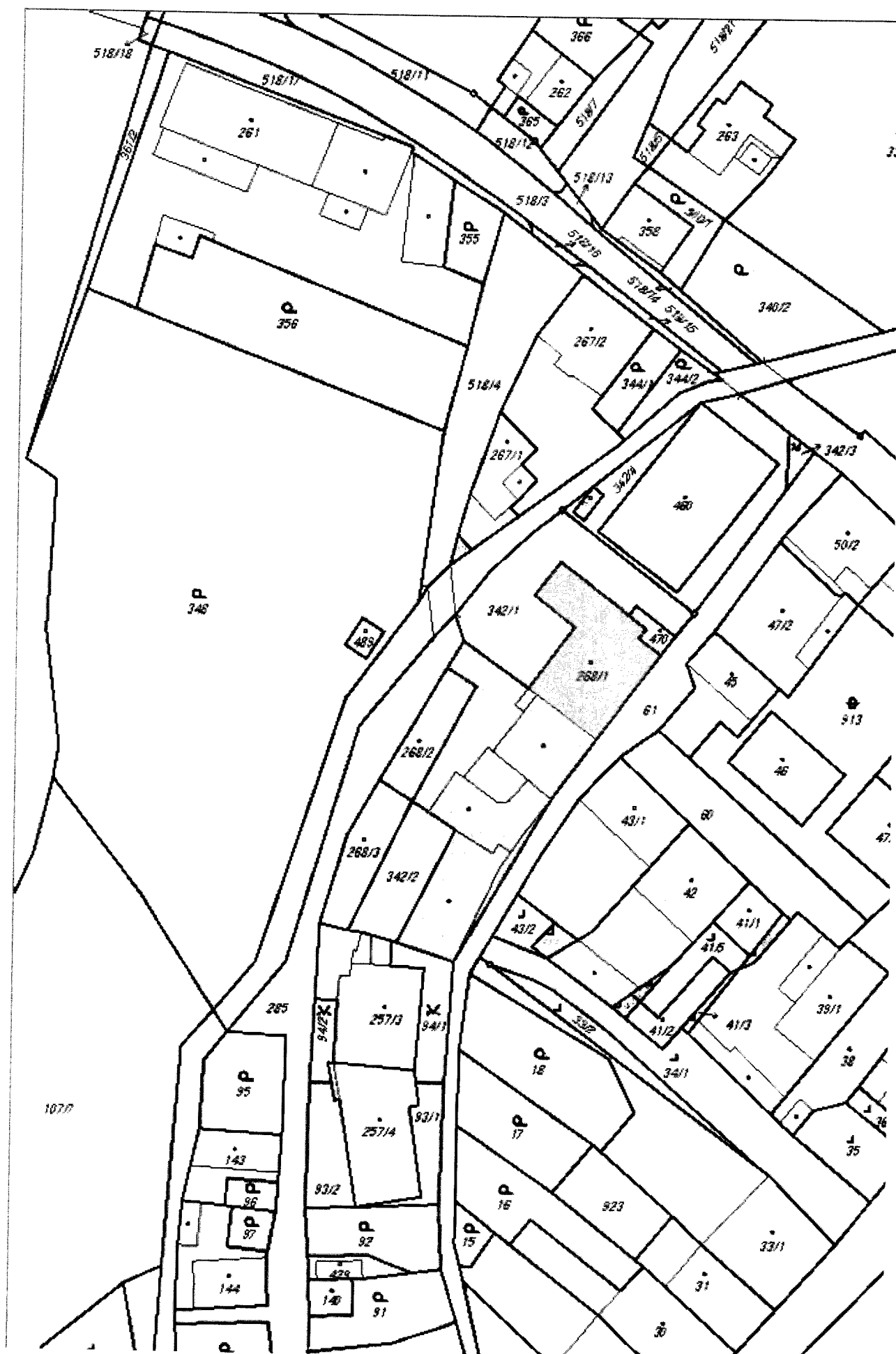
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava,  
Havlásková Sylvie

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Správní poplatek uhrazen

ve výši .....Kč



## FOTODOKUMENTACE

Pohledy na objekty a pozemky evidované na LV č. 564 vk.ú. Vidnava







## Obsah

### a) Objekty

- 1) Stavba občanské vybavenosti č. p. 107 na pozemku parc. č. St. 268/1 (dílňy a internát-stará část)
- 2) Stavba občanské vybavenosti č. p. 107 na pozemku parc. č. St. 268/1 (internát-nová část)
- 3) Stavba občanské vybavenosti č. p. 107 na pozemku parc. č. St. 268/1 (prádelna a tělocvična)
- 4) Stavba občanské vybavenosti č. p. 251 na pozemku parc. č. St. 257/3 (škola)
- 5) Jiné stavby bez čp/če na pozemcích parc. č. St. 268/2 a St. 268/3 (sklady)
- 6) Jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. St. 470 (sklad)
- 7) Sklad na pozemku parc. č. 342/1
- 8) Zpevněná plocha na pozemcích parc. č. 342/1, 342/2 a St. 268/1
- 9) Oplocení I
- 10) Oplocení II
- 11) Oplocení II-podezdívka
- 12) Vrata I
- 13) Vrata II
- 14) Venkovní schody na pozemku parc. č. St. 257/3

## Ocenění

### a) Objekty

#### a.1) Věcná hodnota podle vyhlášky 188/2019 Sb.

#### a.2) Stavba občanské vybavenosti č. p. 107 na pozemku parc. č. St. 268/1 (dílňy a internát-stará část) – § 12

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** G<sub>2</sub>. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 113012 Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.1 budovy hotelů a ubytoven

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,150

### Podlaží:

| Název   | Výška   | Zastavěná plocha                                                                   |   |                         |
|---------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|
| 1.NP    | 4,00 m  | $16,05 \times 20,25 + 10,00 \times 5,80 + 20,85 \times 2,15$                       | = | 427,84 m <sup>2</sup>   |
| 1.PP    | 3,25 m  | $16,05 \times 20,25 + 10,00 \times 5,80 + 20,85 \times 2,15 - 00 \times 1,50 - 16$ | = | 408,84 m <sup>2</sup>   |
| 2.NP    | 4,30 m  | $16,05 \times 20,25 + 10,00 \times 5,80 + 20,85 \times 2,15$                       | = | 427,84 m <sup>2</sup>   |
| 3.NP    | 4,05 m  | $16,05 \times 20,25 + 10,00 \times 5,80 + 20,85 \times 2,15$                       | = | 427,84 m <sup>2</sup>   |
| 4.NP    | 3,10 m  | $16,05 \times 20,25 + 10,00 \times 5,80 + 20,85 \times 2,15$                       | = | 427,84 m <sup>2</sup>   |
| Součet: | 18,70 m |                                                                                    |   | 2 120,20 m <sup>2</sup> |

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,74 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 424,04 m<sup>2</sup>



### Obestavěný prostor OP:

|                              |                                                                                                    |   |                         |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|
| 1.NP                         | $4,00 \times (16,05 \times 20,25 + 10,00 \times 5,80 + 20,85 \times 2,15)$                         | = | 1 711,36 m <sup>3</sup> |
| 1.PP                         | $3,25 \times (16,05 \times 20,25 + 10,00 \times 5,80 + 20,85 \times 2,15 - 2,00 \times 1,50 - 16)$ | = | 1 328,73 m <sup>3</sup> |
| 2.NP                         | $4,30 \times (16,05 \times 20,25 + 10,00 \times 5,80 + 20,85 \times 2,15)$                         | = | 1 839,71 m <sup>3</sup> |
| 3.NP                         | $4,05 \times (16,05 \times 20,25 + 10,00 \times 5,80 + 20,85 \times 2,15)$                         | = | 1 732,75 m <sup>3</sup> |
| 4.NP                         | $3,10 \times (16,05 \times 20,25 + 10,00 \times 5,80 + 20,85 \times 2,15)$                         | = | 1 326,30 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení                   | $0,60/2 \times (16,05 \times 20,25 + 10,00 \times 5,80 + 20,85 \times 2,15)$                       | = | 128,35 m <sup>3</sup>   |
| Obestavěný prostor – celkem: |                                                                                                    | = | 8 067,20 m <sup>3</sup> |

### Vybavení:

| Název, popis                                                                        | Obj. podíl | Hodnocení      | Podíl |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-------|
| 1. Základy včetně zemních prací – Betonové pásy                                     | 6,30 %     | Standardní     |       |
| 2. Svislé konstrukce – Zděné tl. 45 a více                                          | 15,00 %    | Standardní     |       |
| 3. Stropy – S rovným podhledem                                                      | 8,20 %     | Standardní     |       |
| 4. Krov, střecha – Sklonitá                                                         | 6,10 %     | Standardní     |       |
| 5. Krytiny střech – Plechové                                                        | 2,70 %     | Standardní     |       |
| 6. Klempířské konstrukce – Úplné z pozinkovaného plechu                             | 0,60 %     | Standardní     |       |
| 7. Úprava vnitřních povrchů – Dvouvrstvé vápenné omítky                             | 7,10 %     | Standardní     |       |
| 8. Úprava vnějších povrchů – Dvouvrstvé omítky                                      | 3,20 %     | Standardní     |       |
| 9. Vnitřní obklady keramické – V sociálních částech, v kuchyni                      | 3,10 %     | Standardní     |       |
| 10. Schody – Dvouramenné přímé, zábradlí                                            | 2,80 %     | Standardní     |       |
| 11. Dveře – Hladké plné                                                             | 3,80 %     | Standardní     |       |
| 12. Vrata                                                                           | 0,00 %     | Neuvažuje se   |       |
| 13. Okna – Dřevěná s izolačním dvojsklem                                            | 5,90 %     | Standardní     |       |
| 14. Povrchy podlah – Keramická dlažba, PVC                                          | 3,30 %     | Standardní     |       |
| 15. Vytápění – Ústřední s plynovým kotlem                                           | 4,90 %     | Standardní     |       |
| 16. Elektroinstalace – 230/400 V                                                    | 5,80 %     | Standardní     |       |
| 17. Bleskosvod – Ano                                                                | 0,30 %     | Standardní     |       |
| 18. Vnitřní vodovod – Rozvod studené a teplé vody                                   | 3,30 %     | Standardní     |       |
| 19. Vnitřní kanalizace – Ze všech hygienických zařízení                             | 3,20 %     | Standardní     |       |
| 20. Vnitřní plynovod – Zemní plyn                                                   | 0,30 %     | Standardní     |       |
| 21. Ohřev vody – Centrální                                                          | 2,20 %     | Standardní     |       |
| 22. Vybavení kuchyní – Chybí                                                        | 1,80 %     | Nevyskytuje se |       |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení – WC splachovací, umyvadla, pisoáry, sprchové kouty | 4,30 %     | Standardní     |       |
| 24. Výtahy – Pouze nákladní                                                         | 1,40 %     | Standardní     | 20 %  |
| – Chybí                                                                             |            | Nevyskytuje se | 80 %  |
| 25. Ostatní – Mříže na oknech                                                       | 4,40 %     | Standardní     | 20 %  |
| – Chybí                                                                             |            | Nevyskytuje se | 80 %  |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra                                                 | 0,00 %     | Neuvažuje se   |       |

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

|                                                           |                                                  |                 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|
| Základní koeficient K <sub>4</sub> :                      |                                                  | 1,0000          |
| Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :                       |                                                  |                 |
| 22. Vybavení kuchyní                                      | $-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$              | – 0,0180        |
| 24. Výtahy                                                | $-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \% \times 80 \%$ | – 0,0112        |
| 25. Ostatní                                               | $-0,54 \times 1,852 \times 4,40 \% \times 80 \%$ | – 0,0352        |
| <b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b> |                                                  | <b>= 0,9356</b> |

### Ocenění:

|                                                   |                                                      |                            |                         |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Základní cena ZC:                                 |                                                      | 2 710,- Kč/m <sup>3</sup>  |                         |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :            | ×                                                    | 0,9390                     |                         |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) : | ×                                                    | 0,9356                     |                         |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) : | ×                                                    | 0,8615                     |                         |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :       | ×                                                    | 0,9356                     |                         |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> :              | ×                                                    | 1,0000                     |                         |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :      | ×                                                    | 2,1500                     |                         |
| <b>Základní jednotková cena upravená:</b>         | =                                                    | 4 125,81 Kč/m <sup>3</sup> |                         |
| <b>Základní cena upravená:</b>                    | 8 067,20 m <sup>3</sup> × 4 125,81 Kč/m <sup>3</sup> | =                          | <b>33 283 734,43 Kč</b> |

### Určení opotřebení analytickou metodou:

#### Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní  
 opotřebení:  $152 / (152 + 23) \times 100 = 86,857 \%$   
 $86,857 \% \times 6,30 \% / 0,9356$  + 5,849 %
2. Svislé konstrukce – standardní  
 opotřebení:  $152 / (152 + 23) \times 100 = 86,857 \%$   
 $86,857 \% \times 15,00 \% / 0,9356$  + 13,925 %
3. Stropy – standardní  
 opotřebení:  $152 / (152 + 23) \times 100 = 86,857 \%$   
 $86,857 \% \times 8,20 \% / 0,9356$  + 7,613 %
4. Krov, střecha – standardní  
 opotřebení:  $73 / (73 + 27) \times 100 = 73,000 \%$   
 $73,000 \% \times 6,10 \% / 0,9356$  + 4,760 %
5. Krytiny střech – standardní  
 opotřebení:  $52 / (52 + 8) \times 100 = 86,667 \%$   
 $86,667 \% \times 2,70 \% / 0,9356$  + 2,501 %
6. Klempířské konstrukce – standardní  
 opotřebení:  $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$   
 $55,000 \% \times 0,60 \% / 0,9356$  + 0,353 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní  
 opotřebení:  $22 / (22 + 38) \times 100 = 36,667 \%$   
 $36,667 \% \times 7,10 \% / 0,9356$  + 2,783 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní  
 opotřebení:  $52 / (52 + 8) \times 100 = 86,667 \%$   
 $86,667 \% \times 3,20 \% / 0,9356$  + 2,964 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní  
 opotřebení:  $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$   
 $55,000 \% \times 3,10 \% / 0,9356$  + 1,822 %
10. Schody – standardní  
 opotřebení:  $152 / (152 + 23) \times 100 = 86,857 \%$   
 $86,857 \% \times 2,80 \% / 0,9356$  + 2,599 %
11. Dveře – standardní  
 opotřebení:  $52 / (52 + 8) \times 100 = 86,667 \%$   
 $86,667 \% \times 3,80 \% / 0,9356$  + 3,520 %
13. Okna – standardní  
 opotřebení:  $22 / (22 + 28) \times 100 = 44,000 \%$   
 $44,000 \% \times 5,90 \% / 0,9356$  + 2,775 %
14. Povrchy podlah – standardní

|     |                                                        |   |                        |
|-----|--------------------------------------------------------|---|------------------------|
|     | opotřebení: $52 / (52 + 3) \times 100 = 94,545 \%$     |   |                        |
|     | $94,545 \% \times 3,30 \% / 0,9356$                    | + | 3,335 %                |
| 15. | Vytápění – standardní                                  |   |                        |
|     | opotřebení: $42 / (42 + 3) \times 100 = 93,333 \%$     |   |                        |
|     | $93,333 \% \times 4,90 \% / 0,9356$                    | + | 4,888 %                |
| 16. | Elektroinstalace – standardní                          |   |                        |
|     | opotřebení: $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$    |   |                        |
|     | $55,000 \% \times 5,80 \% / 0,9356$                    | + | 3,410 %                |
| 17. | Bleskosvod – standardní                                |   |                        |
|     | opotřebení: $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$    |   |                        |
|     | $55,000 \% \times 0,30 \% / 0,9356$                    | + | 0,176 %                |
| 18. | Vnitřní vodovod – standardní                           |   |                        |
|     | opotřebení: $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$    |   |                        |
|     | $55,000 \% \times 3,30 \% / 0,9356$                    | + | 1,940 %                |
| 19. | Vnitřní kanalizace – standardní                        |   |                        |
|     | opotřebení: $52 / (52 + 8) \times 100 = 86,667 \%$     |   |                        |
|     | $86,667 \% \times 3,20 \% / 0,9356$                    | + | 2,964 %                |
| 20. | Vnitřní plynovod – standardní                          |   |                        |
|     | opotřebení: $42 / (42 + 3) \times 100 = 93,333 \%$     |   |                        |
|     | $93,333 \% \times 0,30 \% / 0,9356$                    | + | 0,299 %                |
| 21. | Ohřev vody – standardní                                |   |                        |
|     | opotřebení: $22 / (22 + 3) \times 100 = 88,000 \%$     |   |                        |
|     | $88,000 \% \times 2,20 \% / 0,9356$                    | + | 2,069 %                |
| 23. | Vnitřní hygienické vybavení – standardní               |   |                        |
|     | opotřebení: $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$    |   |                        |
|     | $55,000 \% \times 4,30 \% / 0,9356$                    | + | 2,528 %                |
| 24. | Výtahy – standardní 20 %                               |   |                        |
|     | opotřebení: $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$    |   |                        |
|     | $55,000 \% \times 1,40 \% \times 20 \% / 0,9356$       | + | 0,165 %                |
| 25. | Ostatní – standardní 20 %                              |   |                        |
|     | opotřebení: $22 / (22 + 8) \times 100 = 73,333 \%$     |   |                        |
|     | $73,333 \% \times 4,40 \% \times 20 \% / 0,9356$       | + | 0,690 %                |
|     | Opotřebení analytickou metodou celkem:                 | = | 73,928 %               |
|     | Odpočet opotřebení: 33 283 734,43 Kč $\times$ 73,928 % | – | 24 605 999,19 Kč       |
|     | <b>Cena po odečtení opotřebení:</b>                    | = | <b>8 677 735,24 Kč</b> |

**Stavba občanské vybavenosti č. p. 107 na pozemku  
parc. č. St. 268/1 (dílky a internát-stará část) – zjištěná  
cena:**

**8 677 735,24 Kč**

### **a.3) Stavba občanské vybavenosti č. p. 107 na pozemku parc. č. St. 268/1 (internát-nová část) – § 12**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Budova:** G<sub>2</sub>. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 113012 Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.1 budovy hotelů a ubytoven

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,150

**Podlaží:**

| Název   | Výška   | Zastavěná plocha                         |   |                         |
|---------|---------|------------------------------------------|---|-------------------------|
| 1.NP    | 3,00 m  | $14,57 \times 14,72 + 4,71 \times 2,06$  | = | 224,17 m <sup>2</sup>   |
| 1.PP    | 3,40 m  | $14,57 \times 14,72 - 4,00 \times 14,00$ | = | 158,47 m <sup>2</sup>   |
| 2.NP    | 2,90 m  | $14,57 \times 14,72$                     | = | 214,47 m <sup>2</sup>   |
| 3.NP    | 2,90 m  | $14,57 \times 14,72$                     | = | 214,47 m <sup>2</sup>   |
| 4.NP    | 2,90 m  | $14,57 \times 14,72$                     | = | 214,47 m <sup>2</sup>   |
| Součet: | 15,10 m |                                          |   | 1 026,05 m <sup>2</sup> |

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,00 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 205,21 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor OP:**

|                              |                                                        |   |                         |
|------------------------------|--------------------------------------------------------|---|-------------------------|
| 1.NP                         | $3,00 \times (14,57 \times 14,72 + 4,71 \times 2,06)$  | = | 672,52 m <sup>3</sup>   |
| 1.PP                         | $3,40 \times (14,57 \times 14,72 - 4,00 \times 14,00)$ | = | 538,80 m <sup>3</sup>   |
| 2.NP                         | $2,90 \times 14,57 \times 14,72$                       | = | 621,96 m <sup>3</sup>   |
| 3.NP                         | $2,90 \times 14,57 \times 14,72$                       | = | 621,96 m <sup>3</sup>   |
| 4.NP a zastřešení            | $(2,90 + 0,60/2) \times 14,57 \times 14,72$            | = | 686,31 m <sup>3</sup>   |
| Obestavěný prostor – celkem: |                                                        | = | 3 141,55 m <sup>3</sup> |

**Vybavení:**

| Název, popis                                                                           | Obj. podíl | Hodnocení      | Podíl |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-------|
| 1. Základy včetně zemních prací – Betonové pásy                                        | 6,30 %     | Standardní     |       |
| 2. Svislé konstrukce – Zděné tl. 45 a více                                             | 15,00 %    | Standardní     |       |
| 3. Stropy – S rovným podhledem                                                         | 8,20 %     | Standardní     |       |
| 4. Krov, střecha – Sklonitá                                                            | 6,10 %     | Standardní     |       |
| 5. Krytiny střech – Plechové                                                           | 2,70 %     | Standardní     |       |
| 6. Klempířské konstrukce – Úplné z pozinkovaného plechu                                | 0,60 %     | Standardní     |       |
| 7. Úprava vnitřních povrchů – Dvourvrstvé vápenné omítky                               | 7,10 %     | Standardní     |       |
| 8. Úprava vnějších povrchů – Břízolit                                                  | 3,20 %     | Standardní     |       |
| 9. Vnitřní obklady keramické – V sociálních částech                                    | 3,10 %     | Standardní     |       |
| 10. Schody – Dvouramenné přímé, zábradlí                                               | 2,80 %     | Standardní     |       |
| 11. Dveře – Hladké plné                                                                | 3,80 %     | Standardní     |       |
| 12. Vrata                                                                              | 0,00 %     | Neuvažuje se   |       |
| 13. Okna – Dřevěná s izolačním dvojsklem                                               | 5,90 %     | Standardní     |       |
| 14. Povrchy podlah – Keramická dlažba, PVC                                             | 3,30 %     | Standardní     |       |
| 15. Vytápění – Ústřední s plynovým kotlem                                              | 4,90 %     | Standardní     |       |
| 16. Elektroinstalace – 230/400 V                                                       | 5,80 %     | Standardní     |       |
| 17. Bleskosvod – Ano                                                                   | 0,30 %     | Standardní     |       |
| 18. Vnitřní vodovod – Rozvod studené a teplé vody                                      | 3,30 %     | Standardní     |       |
| 19. Vnitřní kanalizace – Ze všech hygienických zařízení                                | 3,20 %     | Standardní     |       |
| 20. Vnitřní plynovod – Zemní plyn                                                      | 0,30 %     | Standardní     |       |
| 21. Ohřev vody – Centrální                                                             | 2,20 %     | Standardní     |       |
| 22. Vybavení kuchyní – Chybí                                                           | 1,80 %     | Nevyskytuje se |       |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení – WC splachovací,<br>umyvadla, pisoáry, sprchové kouty | 4,30 %     | Standardní     |       |
| 24. Výtahy – Chybí                                                                     | 1,40 %     | Nevyskytuje se |       |

| Název, popis                        | Obj. podíl | Hodnocení      | Podíl |
|-------------------------------------|------------|----------------|-------|
| 25. Ostatní – Mříže na oknech       | 4,40 %     | Standardní     | 20 %  |
| – Chybí                             |            | Nevyskytuje se | 80 %  |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 %     | Neuvažuje se   |       |

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

|                                                              |                                                  |                 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|
| Základní koeficient $K_4$ :                                  |                                                  | 1,0000          |
| Úprava koeficientu $K_4$ :                                   |                                                  |                 |
| 22. Vybavení kuchyní                                         | $-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$              | – 0,0180        |
| 24. Výtahy                                                   | $-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$              | – 0,0140        |
| 25. Ostatní                                                  | $-0,54 \times 1,852 \times 4,40 \% \times 80 \%$ | – 0,0352        |
| <b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b> |                                                  | <b>= 0,9328</b> |

#### Ocenění:

|                                                                                        |                           |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Základní cena ZC:                                                                      | 2 710,— Kč/m <sup>3</sup> |                                  |
| Koeficient konstrukce $K_1$ :                                                          | ×                         | 0,9390                           |
| Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$ :                                        | ×                         | 0,9522                           |
| Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$ :                                        | ×                         | 1,0000                           |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ :                                                     | ×                         | 0,9328                           |
| Polohový koeficient $K_5$ :                                                            | ×                         | 1,0000                           |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ :                                                    | ×                         | 2,1500                           |
| <b>Základní jednotková cena upravená:</b>                                              | <b>=</b>                  | <b>4 859,48 Kč/m<sup>3</sup></b> |
| <b>Základní cena upravená:</b> $3\,141,55 \text{ m}^3 \times 4\,859,48 \text{ Kč/m}^3$ | <b>=</b>                  | <b>15 266 299,39 Kč</b>          |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 53 roků

Předpokládaná další životnost: 47 roků

Opotřebení:  $100 \times 53 / (53 + 47) = 53,000 \%$

Odpčet opotřebení:  $15\,266\,299,39 \text{ Kč} \times 53,000 \%$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

$$\begin{array}{r} - \quad 8\,091\,138,68 \text{ Kč} \\ = \quad 7\,175\,160,71 \text{ Kč} \end{array}$$

**Stavba občanské vybavenosti č. p. 107 na pozemku  
parc. č. St. 268/1 (internát-nová část) – zjištěná cena:**

**7 175 160,71 Kč**

### a.4) Stavba občanské vybavenosti č. p. 107 na pozemku parc. č. St. 268/1 (prádelna a tělocvična) – § 12

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** C. školy, university a budovy pro výzkum

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1263 Školy, univerzity a budovy pro výzkum

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.17.1 budovy školy

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,170

#### Podlaží:

1.NP

Výška:

4,80 m

Zastavěná plocha:

422,00 m<sup>2</sup>

|                                        |   |                       |
|----------------------------------------|---|-----------------------|
| Průměrná výška podlaží PVP:            | = | 4,80 m                |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: | = | 422,00 m <sup>2</sup> |

### Obestavěný prostor OP:

|      |                                                                                                            |                           |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1.NP | (4,80+0,20)                                                                                                |                           |
|      | $\times 252,00 + (5,60 + 4,80/2) \times 90,00 + (3,40 + 0,30) \times 60,00 + (5,60 + 0,30/2) \times 20,00$ | = 2 317,00 m <sup>3</sup> |

### Vybavení:

| Název, popis                                                                        | Obj. podíl | Hodnocení      | Podíl |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-------|
| 1. Základy včetně zemních prací – Betonové pásy                                     | 7,30 %     | Standardní     |       |
| 2. Svislé konstrukce – Zděné tl. 45 a více                                          | 19,20 %    | Standardní     |       |
| 3. Stropy – S rovným podhledem                                                      | 11,10 %    | Standardní     |       |
| 4. Krov, střecha – Sklonitá a pultová                                               | 6,20 %     | Standardní     |       |
| 5. Krytiny střech – Plechové a osinkocementové šablony                              | 2,10 %     | Standardní     |       |
| 6. Klempířské konstrukce – Úplné z pozinkovaného plechu                             | 0,60 %     | Standardní     |       |
| 7. Úprava vnitřních povrchů – Dvouvrstvé vápenné omítky                             | 6,90 %     | Standardní     |       |
| 8. Úprava vnějších povrchů – Dvouvrstvé omítky                                      | 3,10 %     | Standardní     |       |
| 9. Vnitřní obklady keramické – V sociálních částech, v prádelně                     | 1,80 %     | Standardní     |       |
| 10. Schody – Chybí                                                                  | 3,10 %     | Nevyskytuje se |       |
| 11. Dveře – Hladké plné                                                             | 3,20 %     | Standardní     |       |
| 12. Vrata                                                                           | 0,00 %     | Neuvažuje se   |       |
| 13. Okna – Dřevěná s izolačními dvojskly                                            | 5,20 %     | Standardní     |       |
| 14. Povrchy podlah – Keramická dlažba, teraco, vlysy                                | 2,20 %     | Standardní     |       |
| 15. Vytápění – Ústřední s plynovým kotlem                                           | 4,10 %     | Standardní     |       |
| 16. Elektroinstalace – 230/400 V                                                    | 5,00 %     | Standardní     |       |
| 17. Bleskosvod – Ano                                                                | 0,30 %     | Standardní     |       |
| 18. Vnitřní vodovod – Rozvod studené a teplé vody                                   | 2,20 %     | Standardní     |       |
| 19. Vnitřní kanalizace – Ze všech hygienických zařízení                             | 2,10 %     | Standardní     |       |
| 20. Vnitřní plynovod – Zemní plyn                                                   | 0,30 %     | Standardní     |       |
| 21. Ohřev vody – Centrální                                                          | 1,60 %     | Standardní     |       |
| 22. Vybavení kuchyní – Chybí                                                        | 1,80 %     | Nevyskytuje se |       |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení – WC splachovací, umyvadla, pisoáry, sprchové kouty | 3,40 %     | Standardní     |       |
| 24. Výtahy – Chybí                                                                  | 1,00 %     | Nevyskytuje se |       |
| 25. Ostatní – Mříže na oknech – Chybí                                               | 6,20 %     | Standardní     | 20 %  |
|                                                                                     |            | Nevyskytuje se | 80 %  |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra                                                 | 0,00 %     | Neuvažuje se   |       |

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

|                                                           |                                                  |                 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|
| Základní koeficient K <sub>4</sub> :                      |                                                  | 1,0000          |
| Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :                       |                                                  |                 |
| 10. Schody                                                | $-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$              | – 0,0310        |
| 22. Vybavení kuchyní                                      | $-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$              | – 0,0180        |
| 24. Výtahy                                                | $-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$              | – 0,0100        |
| 25. Ostatní                                               | $-0,54 \times 1,852 \times 6,20 \% \times 80 \%$ | – 0,0496        |
| <b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b> |                                                  | <b>= 0,8914</b> |

### Ocenění:

|                                                   |                                                      |                            |                        |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Základní cena ZC:                                 |                                                      | 2 538,- Kč/m <sup>3</sup>  |                        |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :            | ×                                                    | 0,9390                     |                        |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) : | ×                                                    | 0,9356                     |                        |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) : | ×                                                    | 0,7375                     |                        |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :       | ×                                                    | 0,8914                     |                        |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> :              | ×                                                    | 1,0000                     |                        |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :      | ×                                                    | 2,1700                     |                        |
| <b>Základní jednotková cena upravená:</b>         | =                                                    | 3 180,84 Kč/m <sup>3</sup> |                        |
| <b>Základní cena upravená:</b>                    | 2 317,00 m <sup>3</sup> × 3 180,84 Kč/m <sup>3</sup> | =                          | <b>7 370 006,28 Kč</b> |

### Určení opotřebení analytickou metodou:

#### Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní  
 opotřebení:  $104 / (104 + 71) \times 100 = 59,429 \%$   
 $59,429 \% \times 7,30 \% / 0,8914$  + 4,867 %
2. Svislé konstrukce – standardní  
 opotřebení:  $104 / (104 + 36) \times 100 = 74,286 \%$   
 $74,286 \% \times 19,20 \% / 0,8914$  + 16,001 %
3. Stropy – standardní  
 opotřebení:  $104 / (104 + 36) \times 100 = 74,286 \%$   
 $74,286 \% \times 11,10 \% / 0,8914$  + 9,250 %
4. Krov, střecha – standardní  
 opotřebení:  $104 / (104 + 16) \times 100 = 86,667 \%$   
 $86,667 \% \times 6,20 \% / 0,8914$  + 6,028 %
5. Krytiny střech – standardní  
 opotřebení:  $49 / (49 + 6) \times 100 = 89,091 \%$   
 $89,091 \% \times 2,10 \% / 0,8914$  + 2,099 %
6. Klempířské konstrukce – standardní  
 opotřebení:  $49 / (49 + 6) \times 100 = 89,091 \%$   
 $89,091 \% \times 0,60 \% / 0,8914$  + 0,600 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní  
 opotřebení:  $49 / (49 + 11) \times 100 = 81,667 \%$   
 $81,667 \% \times 6,90 \% / 0,8914$  + 6,322 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní  
 opotřebení:  $49 / (49 + 6) \times 100 = 89,091 \%$   
 $89,091 \% \times 3,10 \% / 0,8914$  + 3,098 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní  
 opotřebení:  $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$   
 $55,000 \% \times 1,80 \% / 0,8914$  + 1,111 %
11. Dveře – standardní  
 opotřebení:  $49 / (49 + 11) \times 100 = 81,667 \%$   
 $81,667 \% \times 3,20 \% / 0,8914$  + 2,932 %
13. Okna – standardní  
 opotřebení:  $22 / (22 + 28) \times 100 = 44,000 \%$   
 $44,000 \% \times 5,20 \% / 0,8914$  + 2,567 %
14. Povrchy podlah – standardní  
 opotřebení:  $49 / (49 + 6) \times 100 = 89,091 \%$   
 $89,091 \% \times 2,20 \% / 0,8914$  + 2,199 %
15. Vytápění – standardní

|                                                       |   |                        |
|-------------------------------------------------------|---|------------------------|
| opotrebení: $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$   |   |                        |
| $55,000 \% \times 4,10 \% / 0,8914$                   | + | 2,530 %                |
| 16. Elektroinstalace – standardní                     |   |                        |
| opotrebení: $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$   |   |                        |
| $55,000 \% \times 5,00 \% / 0,8914$                   | + | 3,085 %                |
| 17. Bleskosvod – standardní                           |   |                        |
| opotrebení: $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$   |   |                        |
| $55,000 \% \times 0,30 \% / 0,8914$                   | + | 0,185 %                |
| 18. Vnitřní vodovod – standardní                      |   |                        |
| opotrebení: $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$   |   |                        |
| $55,000 \% \times 2,20 \% / 0,8914$                   | + | 1,357 %                |
| 19. Vnitřní kanalizace – standardní                   |   |                        |
| opotrebení: $49 / (49 + 11) \times 100 = 81,667 \%$   |   |                        |
| $81,667 \% \times 2,10 \% / 0,8914$                   | + | 1,924 %                |
| 20. Vnitřní plynovod – standardní                     |   |                        |
| opotrebení: $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$   |   |                        |
| $55,000 \% \times 0,30 \% / 0,8914$                   | + | 0,185 %                |
| 21. Ohřev vody – standardní                           |   |                        |
| opotrebení: $22 / (22 + 8) \times 100 = 73,333 \%$    |   |                        |
| $73,333 \% \times 1,60 \% / 0,8914$                   | + | 1,316 %                |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní          |   |                        |
| opotrebení: $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$   |   |                        |
| $55,000 \% \times 3,40 \% / 0,8914$                   | + | 2,098 %                |
| 25. Ostatní – standardní 20 %                         |   |                        |
| opotrebení: $22 / (22 + 8) \times 100 = 73,333 \%$    |   |                        |
| $73,333 \% \times 6,20 \% \times 20 \% / 0,8914$      | + | 1,020 %                |
| Opotrebení analytickou metodou celkem:                | = | 70,774 %               |
| Odpočet opotrebení: 7 370 006,28 Kč $\times$ 70,774 % | – | 5 216 048,24 Kč        |
| <b>Cena po odečtení opotrebení:</b>                   | = | <b>2 153 958,04 Kč</b> |

**Stavba občanské vybavenosti č. p. 107 na pozemku  
parc. č. St. 268/1 (prádelna a tělocvična) – zjištěná  
cena:**

**2 153 958,04 Kč**

#### **a.5) Stavba občanské vybavenosti č. p. 251 na pozemku parc. č. St. 257/3 (škola) – § 12**

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Budova:** C. školy, university a budovy pro výzkum

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1263 Školy, univerzity a budovy pro výzkum

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.17.1 budovy školy

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,170

##### **Podlaží:**

| Název | Výška  | Zastavěná plocha      |                         |
|-------|--------|-----------------------|-------------------------|
| 1.NP  | 4,20 m | 16,50×18,00+4,50×5,00 | = 319,50 m <sup>2</sup> |



| Název   | Výška   | Zastavěná plocha      |   |                         |
|---------|---------|-----------------------|---|-------------------------|
| 1.PP    | 2,70 m  | 16,50×18,00+4,50×5,00 | = | 319,50 m <sup>2</sup>   |
| 2.NP    | 4,30 m  | 16,50×18,00           | = | 297,00 m <sup>2</sup>   |
| 3.NP    | 4,80 m  | 16,50×18,00           | = | 297,00 m <sup>2</sup>   |
| Součet: | 16,00 m |                       |   | 1 233,00 m <sup>2</sup> |

|                                        |   |                       |
|----------------------------------------|---|-----------------------|
| Průměrná výška podlaží PVP:            | = | 3,98 m                |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: | = | 308,25 m <sup>2</sup> |

### Obestavěný prostor OP:

|                              |                                |   |                         |
|------------------------------|--------------------------------|---|-------------------------|
| 1.NP                         | 4,20 × (16,50×18,00+4,50×5,00) | = | 1 341,90 m <sup>3</sup> |
| 1.PP                         | 2,70 × (16,50×18,00+4,50×5,00) | = | 862,65 m <sup>3</sup>   |
| 2.NP                         | 4,30 × 16,50×18,00             | = | 1 277,10 m <sup>3</sup> |
| 3.NP                         | 4,80 × 16,50×18,00             | = | 1 425,60 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení                   | (7,80/2+0,60)×16,50×18,00      | = | 1 336,50 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor – celkem: |                                | = | 6 243,75 m <sup>3</sup> |

### Vybavení:

| Název, popis                                                                           | Obj. podíl | Hodnocení      | Podíl |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-------|
| 1. Základy včetně zemních prací – Betonové pásy                                        | 7,30 %     | Standardní     |       |
| 2. Svislé konstrukce – Zděné tl. 45 a více                                             | 19,20 %    | Standardní     |       |
| 3. Stropy – S rovným podhledem                                                         | 11,10 %    | Standardní     | 75 %  |
| – Klenbové a trámové                                                                   |            | Podstandardní  | 25 %  |
| 4. Krov, střecha – Sklonitá                                                            | 6,20 %     | Standardní     |       |
| 5. Krytiny střech – Plechové                                                           | 2,10 %     | Standardní     |       |
| 6. Klempířské konstrukce – Úplné z pozinkovaného plechu                                | 0,60 %     | Standardní     |       |
| 7. Úprava vnitřních povrchů – Dvouvrstvé vápenné omítky                                | 6,90 %     | Standardní     |       |
| 8. Úprava vnějších povrchů – Břizolit                                                  | 3,10 %     | Standardní     |       |
| 9. Vnitřní obklady keramické – V sociálních částech                                    | 1,80 %     | Standardní     |       |
| 10. Schody – Dvouramenné přímé, zábradlí                                               | 3,10 %     | Standardní     |       |
| 11. Dveře – Hladké plné                                                                | 3,20 %     | Standardní     |       |
| 12. Vrata                                                                              | 0,00 %     | Neuvažuje se   |       |
| 13. Okna – Dřevěná s izolačním dvojsklem                                               | 5,20 %     | Standardní     |       |
| 14. Povrchy podlah – Keramická dlažba, PVC                                             | 2,20 %     | Standardní     |       |
| 15. Vytápění – Ústřední s plynovým kotlem                                              | 4,10 %     | Standardní     |       |
| 16. Elektroinstalace – 230/400 V                                                       | 5,00 %     | Standardní     |       |
| 17. Bleskosvod – Ano                                                                   | 0,30 %     | Standardní     |       |
| 18. Vnitřní vodovod – Rozvod studené a teplé vody                                      | 2,20 %     | Standardní     |       |
| 19. Vnitřní kanalizace – Ze všech hygienických zařízení                                | 2,10 %     | Standardní     |       |
| 20. Vnitřní plynovod – Zemní plyn                                                      | 0,30 %     | Standardní     |       |
| 21. Ohřev vody – Centrální                                                             | 1,60 %     | Standardní     |       |
| 22. Vybavení kuchyní – Chybí                                                           | 1,80 %     | Nevyskytuje se |       |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení – WC splachovací,<br>umyvadla, pisoáry, sprchové kouty | 3,40 %     | Standardní     |       |
| 24. Výtahy – Chybí                                                                     | 1,00 %     | Nevyskytuje se |       |
| 25. Ostatní – Mříže na oknech                                                          | 6,20 %     | Standardní     | 20 %  |
| – Chybí                                                                                |            | Nevyskytuje se | 80 %  |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra                                                    | 0,00 %     | Neuvažuje se   |       |

### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

|                                                              |                                                  |                 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|
| Základní koeficient $K_4$ :                                  |                                                  | 1,0000          |
| Úprava koeficientu $K_4$ :                                   |                                                  |                 |
| 3. Stropy                                                    | $-0,54 \times 11,10 \% \times 25 \%$             | – 0,0150        |
| 22. Vybavení kuchyní                                         | $-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$              | – 0,0180        |
| 24. Výtahy                                                   | $-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$              | – 0,0100        |
| 25. Ostatní                                                  | $-0,54 \times 1,852 \times 6,20 \% \times 80 \%$ | – 0,0496        |
| <b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b> |                                                  | <b>= 0,9074</b> |

### Ocenění:

|                                                 |                                                                           |                                  |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Základní cena ZC:                               |                                                                           | 2 538,– Kč/m <sup>3</sup>        |
| Koeficient konstrukce $K_1$ :                   | ×                                                                         | 0,9390                           |
| Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$ : | ×                                                                         | 0,9414                           |
| Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$ : | ×                                                                         | 0,8276                           |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ :              | ×                                                                         | 0,9074                           |
| Polohový koeficient $K_5$ :                     | ×                                                                         | 1,0000                           |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ :             | ×                                                                         | 2,1700                           |
| <b>Základní jednotková cena upravená:</b>       | <b>=</b>                                                                  | <b>3 656,04 Kč/m<sup>3</sup></b> |
| <b>Základní cena upravená:</b>                  | <b><math>6\,243,75 \text{ m}^3 \times 3\,656,04 \text{ Kč/m}^3</math></b> | <b>= 22 827 399,75 Kč</b>        |

### Určení opotřebení analytickou metodou:

#### Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní  
 opotřebení:  $104 / (104 + 71) \times 100 = 59,429 \%$   
 $59,429 \% \times 7,30 \% / 0,9074$  + 4,781 %
2. Svislé konstrukce – standardní  
 opotřebení:  $104 / (104 + 36) \times 100 = 74,286 \%$   
 $74,286 \% \times 19,20 \% / 0,9074$  + 15,718 %
3. Stropy – standardní 75 %  
 opotřebení:  $104 / (104 + 36) \times 100 = 74,286 \%$   
 $74,286 \% \times 11,10 \% \times 75 \% / 0,9074$  + 6,815 %
3. Stropy – podstandardní 25 %  
 opotřebení:  $104 / (104 + 36) \times 100 = 74,286 \%$   
 $74,286 \% \times 11,10 \% \times 25 \% \times 0,46 / 0,9074$  + 1,045 %
4. Krov, střecha – standardní  
 opotřebení:  $53 / (53 + 57) \times 100 = 48,182 \%$   
 $48,182 \% \times 6,20 \% / 0,9074$  + 3,292 %
5. Krytiny střech – standardní  
 opotřebení:  $53 / (53 + 7) \times 100 = 88,333 \%$   
 $88,333 \% \times 2,10 \% / 0,9074$  + 2,044 %
6. Klempířské konstrukce – standardní  
 opotřebení:  $53 / (53 + 7) \times 100 = 88,333 \%$   
 $88,333 \% \times 0,60 \% / 0,9074$  + 0,584 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní  
 opotřebení:  $33 / (33 + 27) \times 100 = 55,000 \%$   
 $55,000 \% \times 6,90 \% / 0,9074$  + 4,182 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní  
 opotřebení:  $33 / (33 + 27) \times 100 = 55,000 \%$   
 $55,000 \% \times 3,10 \% / 0,9074$  + 1,879 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní

|                                                        |  |                          |
|--------------------------------------------------------|--|--------------------------|
| opotřebení: $33 / (33 + 7) \times 100 = 82,500 \%$     |  |                          |
| $82,500 \% \times 1,80 \% / 0,9074$                    |  | + 1,637 %                |
| 10. Schody – standardní                                |  |                          |
| opotřebení: $104 / (104 + 36) \times 100 = 74,286 \%$  |  |                          |
| $74,286 \% \times 3,10 \% / 0,9074$                    |  | + 2,538 %                |
| 11. Dveře – standardní                                 |  |                          |
| opotřebení: $33 / (33 + 27) \times 100 = 55,000 \%$    |  |                          |
| $55,000 \% \times 3,20 \% / 0,9074$                    |  | + 1,940 %                |
| 13. Okna – standardní                                  |  |                          |
| opotřebení: $23 / (23 + 27) \times 100 = 46,000 \%$    |  |                          |
| $46,000 \% \times 5,20 \% / 0,9074$                    |  | + 2,636 %                |
| 14. Povrchy podlah – standardní                        |  |                          |
| opotřebení: $23 / (23 + 27) \times 100 = 46,000 \%$    |  |                          |
| $46,000 \% \times 2,20 \% / 0,9074$                    |  | + 1,115 %                |
| 15. Vytápění – standardní                              |  |                          |
| opotřebení: $42 / (42 + 3) \times 100 = 93,333 \%$     |  |                          |
| $93,333 \% \times 4,10 \% / 0,9074$                    |  | + 4,217 %                |
| 16. Elektroinstalace – standardní                      |  |                          |
| opotřebení: $33 / (33 + 7) \times 100 = 82,500 \%$     |  |                          |
| $82,500 \% \times 5,00 \% / 0,9074$                    |  | + 4,546 %                |
| 17. Bleskosvod – standardní                            |  |                          |
| opotřebení: $33 / (33 + 7) \times 100 = 82,500 \%$     |  |                          |
| $82,500 \% \times 0,30 \% / 0,9074$                    |  | + 0,273 %                |
| 18. Vnitřní vodovod – standardní                       |  |                          |
| opotřebení: $33 / (33 + 7) \times 100 = 82,500 \%$     |  |                          |
| $82,500 \% \times 2,20 \% / 0,9074$                    |  | + 2,000 %                |
| 19. Vnitřní kanalizace – standardní                    |  |                          |
| opotřebení: $33 / (33 + 27) \times 100 = 55,000 \%$    |  |                          |
| $55,000 \% \times 2,10 \% / 0,9074$                    |  | + 1,273 %                |
| 20. Vnitřní plynovod – standardní                      |  |                          |
| opotřebení: $33 / (33 + 7) \times 100 = 82,500 \%$     |  |                          |
| $82,500 \% \times 0,30 \% / 0,9074$                    |  | + 0,273 %                |
| 21. Ohřev vody – standardní                            |  |                          |
| opotřebení: $42 / (42 + 3) \times 100 = 93,333 \%$     |  |                          |
| $93,333 \% \times 1,60 \% / 0,9074$                    |  | + 1,646 %                |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní           |  |                          |
| opotřebení: $23 / (23 + 17) \times 100 = 57,500 \%$    |  |                          |
| $57,500 \% \times 3,40 \% / 0,9074$                    |  | + 2,155 %                |
| 25. Ostatní – standardní 20 %                          |  |                          |
| opotřebení: $33 / (33 + 7) \times 100 = 82,500 \%$     |  |                          |
| $82,500 \% \times 6,20 \% \times 20 \% / 0,9074$       |  | + 1,127 %                |
| Opotřebení analytickou metodou celkem:                 |  | = 67,716 %               |
| Odpočet opotřebení: 22 827 399,75 Kč $\times$ 67,716 % |  | – 15 457 802,01 Kč       |
| <b>Cena po odečtení opotřebení:</b>                    |  | <b>= 7 369 597,74 Kč</b> |

**Stavba občanské vybavenosti č. p. 251 na pozemku  
parc. č. St. 257/3 (škola) – zjištěná cena:**

**7 369 597,74 Kč**

**a.6) Jiné stavby bez čp/če na pozemcích parc. č. St. 268/2 a St. 268/3 (sklady)**  
**– § 12**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Budova:** S. skladování a manipulace

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,170

**Podlaží:**

1.NP

Výška: 4,00 m  
Zastavěná plocha: 69,00+293,00 = 362,00 m<sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,00 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 362,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor OP:**

1.NP a zastřešení  $(4,00+0,80/2) \times 293,00+(2,50+1,60/2) \times 69,00$  = 1 516,90 m<sup>3</sup>

**Vybavení:**

| Název, popis                                                      | Obj. podíl | Hodnocení      |
|-------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací – Betonové pásy                   | 13,20 %    | Standardní     |
| 2. Svislé konstrukce – Zděné tl. 45 a více                        | 30,40 %    | Standardní     |
| 3. Stropy – S rovným podhledem                                    | 13,80 %    | Standardní     |
| 4. Krov, střecha – Sklonitá a pultová                             | 7,00 %     | Standardní     |
| 5. Krytiny střech – Plechové                                      | 2,90 %     | Standardní     |
| 6. Klempířské konstrukce – Úplné z pozinkovaného plechu           | 0,70 %     | Standardní     |
| 7. Úprava vnitřních povrchů – Dvouvrstvé vápenné omítky-poškozené | 4,20 %     | Podstandardní  |
| 8. Úprava vnějších povrchů – Dvouvrstvé omítky                    | 2,90 %     | Standardní     |
| 9. Vnitřní obklady keramické                                      | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 10. Schody – Chybí                                                | 1,80 %     | Nevyskytuje se |
| 11. Dveře – Hladké plné                                           | 2,40 %     | Standardní     |
| 12. Vrata – Plechová                                              | 3,00 %     | Standardní     |
| 13. Okna – Jednoduchá                                             | 3,40 %     | Standardní     |
| 14. Povrchy podlah – Cementový potěr, dlažba-poškozené            | 2,90 %     | Podstandardní  |
| 15. Vytápění                                                      | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 16. Elektroinstalace – 230/400 V                                  | 5,80 %     | Nadstandardní  |
| 17. Bleskosvod – Ano                                              | 0,40 %     | Standardní     |
| 18. Vnitřní vodovod                                               | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 19. Vnitřní kanalizace                                            | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 20. Vnitřní plynovod                                              | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 21. Ohřev vody                                                    | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 22. Vybavení kuchyní                                              | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení                                   | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 24. Výtahy                                                        | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 25. Ostatní – Mříže na oknech                                     | 5,20 %     | Standardní     |

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

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

|                                                           |                                     |                 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| Základní koeficient K <sub>4</sub> :                      |                                     | 1,0000          |
| Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :                       |                                     |                 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů                               | $-0,54 \times 4,20 \%$              | – 0,0227        |
| 10. Schody                                                | $-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$ | – 0,0180        |
| 14. Povrchy podlah                                        | $-0,54 \times 2,90 \%$              | – 0,0157        |
| 16. Elektroinstalace                                      | $0,54 \times 5,80 \%$               | + 0,0313        |
| <b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b> |                                     | <b>= 0,9749</b> |

#### Ocenění:

|                                                                                     |                           |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Základní cena ZC:                                                                   | 2 231,– Kč/m <sup>3</sup> |                                  |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :                                              | ×                         | 0,9390                           |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :                                   | ×                         | 0,9382                           |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :                                   | ×                         | 0,8250                           |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :                                         | ×                         | 0,9749                           |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> :                                                | ×                         | 1,0000                           |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :                                        | ×                         | 2,1700                           |
| <b>Základní jednotková cena upravená:</b>                                           | <b>=</b>                  | <b>3 430,32 Kč/m<sup>3</sup></b> |
| <b>Základní cena upravená:</b> 1 516,90 m <sup>3</sup> × 3 430,32 Kč/m <sup>3</sup> | <b>=</b>                  | <b>5 203 452,41 Kč</b>           |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 104 roků

Předpokládaná další životnost: 6 roků

Opotřebení:  $100 \times 104 / (104 + 6) = 94,545 \%$

|                                                |          |                      |
|------------------------------------------------|----------|----------------------|
| Odpočet opotřebení: 5 203 452,41 Kč × 94,545 % | –        | 4 919 604,08 Kč      |
| <b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>    | <b>=</b> | <b>283 848,33 Kč</b> |

Jiné stavby bez čp/če na pozemcích parc. č. St. 268/2 a

St. 268/3 (sklady) – zjištěná cena: 283 848,33 Kč

### a.6.1) Jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. St. 470 (sklad) – § 16

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 1,000

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,192

#### Podlaží:

1.NP

Výška: 3,20 m  
Zastavěná plocha: 36,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor OP:**

1.NP (3,20+0,20)×36,00 = 122,40 m<sup>3</sup>

**Vybavení:**

| Název, popis                                 | Obj. podíl | Hodnocení    |
|----------------------------------------------|------------|--------------|
| 1. Základy – Betonové                        | 7,10 %     | Standardní   |
| 2. Obvodové stěny – Zděné                    | 31,80 %    | Standardní   |
| 3. Stropy – Rovné                            | 19,80 %    | Standardní   |
| 4. Krov – Pultový                            | 7,30 %     | Standardní   |
| 5. Krytina – Plechová                        | 8,10 %     | Standardní   |
| 6. Klempířské práce – Z pozinkovaného plechu | 1,70 %     | Standardní   |
| 7. Úprava povrchů – Vápenné omítky           | 6,10 %     | Standardní   |
| 8. Schodiště                                 | 0,00 %     | Neuvažuje se |
| 9. Dveře – Hladké a prosklené                | 3,00 %     | Standardní   |
| 10. Okna – Zdvojená                          | 1,10 %     | Standardní   |
| 11. Podlahy – Dlažby                         | 8,20 %     | Standardní   |
| 12. Elektroinstalace – 230/400 V             | 5,80 %     | Standardní   |

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

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

**Ocenění:**

Základní jednotková cena 1 250,- Kč/m<sup>3</sup>  
Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: × 1,0000  
Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 1,0000  
Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,1920  
**Základní jednotková cena upravená:** = 2 740,- Kč/m<sup>3</sup>  
**Základní cena upravená:** 122,40 m<sup>3</sup> × 2 740,- Kč/m<sup>3</sup> = **335 376,- Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 52 roků

**Předpokládaná další životnost:** 28 roků

Opotřebení: 100 × 52 / (52 + 28) = 65,000 %

Odpočet opotřebení: 335 376,- Kč × 65,000 %  
Cena objektu po odečtení opotřebení: = 117 381,60 Kč

**Jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. St. 470**  
**(sklad) – zjištěná cena:**

**117 381,60 Kč**

**a.6.2) Sklad na pozemku parc. č. 342/1 – § 16**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Vedlejší stavba:** typ I–B

**Svislá nosná konstrukce:** zděná tl. nad 15 cm

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podkroví:** nemá podkroví

**Krov:** neumožňující zřízení podkroví

**Koeficient vybavení stavby:** 0,744

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,192

**Podlaží:**

1.NP

Výška:

2,90 m

Zastavěná plocha:  $3,50 \times 7,20 - 1,00 \times 0,50$

= 24,70 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor OP:**

1.NP  $2,90 \times (3,50 \times 7,20 - 1,00 \times 0,50)$

= 71,63 m<sup>3</sup>

**Vybavení:**

| Název, popis                                 | Obj. podíl | Hodnocení      |
|----------------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy – Betonové                        | 7,10 %     | Standardní     |
| 2. Obvodové stěny – Zděné                    | 31,80 %    | Standardní     |
| 3. Stropy – Chybí                            | 19,80 %    | Nevyskytuje se |
| 4. Krov – Pultový                            | 7,30 %     | Standardní     |
| 5. Krytina – Plechová                        | 8,10 %     | Standardní     |
| 6. Klempířské práce – Z pozinkovaného plechu | 1,70 %     | Standardní     |
| 7. Úprava povrchů – Omítky                   | 6,10 %     | Standardní     |
| 8. Schodiště                                 | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 9. Dveře – Hladké                            | 3,00 %     | Standardní     |
| 10. Okna – Jednoduchá                        | 1,10 %     | Standardní     |
| 11. Podlahy – Cementový potěr                | 8,20 %     | Standardní     |
| 12. Elektroinstalace – 230 V                 | 5,80 %     | Nevyskytuje se |

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

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

Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:

3. Stropy  $-0,54 \times 1,852 \times 19,80 \%$  – 0,1980

12. Elektroinstalace  $-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$  – 0,0580

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** = **0,7440**

**Ocenění:**

Základní jednotková cena 1 250,— Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: × 0,7440

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,1920

**Základní jednotková cena upravená:** = 2 038,56 Kč/m<sup>3</sup>

**Základní cena upravená:**  $71,63 \text{ m}^3 \times 2 038,56 \text{ Kč/m}^3$  = **146 022,05 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 104 roků

**Předpokládaná další životnost:** 16 roků

Opotřebení:  $100 \times 104 / (104 + 16) = 86,667 \%$

|                                              |          |                     |
|----------------------------------------------|----------|---------------------|
| Odpočet opotřebení: 146 022,05 Kč × 86,667 % | –        | 126 552,93 Kč       |
| <b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>  | <b>=</b> | <b>19 469,12 Kč</b> |

**Sklad na pozemku parc. č. 342/1 – zjištěná cena: 19 469,12 Kč**

### **a.6.3) Zpevněná plocha na pozemcích parc. č. 342/1, 342/2 a St. 268/1 – § 18**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

**8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm:** 175,50+196,80+6,00 = 378,30 m<sup>2</sup>

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,348

#### **Ocenění**

Základní cena: 378,30 m<sup>2</sup> × 480,— Kč/m<sup>2</sup> 181 584,— Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient K<sub>S</sub>: × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,3480

**Cena stavby:** = **426 359,23 Kč**

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 33 roků

**Předpokládaná další životnost:** 7 roků

Opotřebení: 100 × 33 / (33 + 7) = 82,500 %

Odpočet opotřebení: 426 359,23 Kč × 82,500 % – 351 746,36 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **74 612,87 Kč**

**Zpevněná plocha na pozemcích parc. č. 342/1, 342/2 a St. 268/1 – zjištěná cena: 74 612,87 Kč**

### **a.6.4) Oplocení I – § 18**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

**13.8. Plot zděný tl. do 30 cm, beton. základ, omítka nebo spárování:** 36,00 m<sup>2</sup> PP

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 242091 Oplocení samostatné j. n.

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.4 oplocení

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,437

#### **Ocenění**

Základní cena: 36,00 m<sup>2</sup> PP × 1 135,— Kč/m<sup>2</sup> PP 40 860,— Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient K<sub>S</sub>: × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,4370

**Cena stavby:** = **99 575,82 Kč**



**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 104 roků

**Předpokládaná další životnost:** 6 roků

Opotřebení:  $100 \times 104 / (104 + 6) = 94,545 \%$

Odpčet opotřebení:  $99\,575,82 \text{ Kč} \times 94,545 \%$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

|   |                    |
|---|--------------------|
| – | 94 143,96 Kč       |
| = | <b>5 431,86 Kč</b> |

**Oplocení I – zjištěná cena:**

**5 431,86 Kč**

**a.6.5) Oplocení II – § 18**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**13.6.3. Plot dřevěný z prken hoblovaných na sraz na dřev. nebo ocel. sloupky:** 40,00 m<sup>2</sup> PP

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 242091 Oplocení samostatné j. n.

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.4 oplocení

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,437

**Ocenění**

Základní cena: 40,00 m<sup>2</sup> PP  $\times$  452,– Kč/m<sup>2</sup> PP

18 080,– Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient K<sub>S</sub>:

$\times$  1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>:

$\times$  2,4370

**Cena stavby:**

**= 44 060,96 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 33 roků

**Předpokládaná další životnost:** 7 roků

Opotřebení:  $100 \times 33 / (33 + 7) = 82,500 \%$

Odpčet opotřebení:  $44\,060,96 \text{ Kč} \times 82,500 \%$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

|   |                    |
|---|--------------------|
| – | 36 350,29 Kč       |
| = | <b>7 710,67 Kč</b> |

**Oplocení II – zjištěná cena:**

**7 710,67 Kč**

**a.6.6) Oplocení II-podezdívka – § 18**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**13.16. Podezdívka z cihel tl. do 30cm, výšky do 60 cm:** 25,00 m

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 242091 Oplocení samostatné j. n.

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.4 oplocení

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,437

**Ocenění**

Základní cena: 25,00 m  $\times$  1 300,– Kč/m

32 500,– Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient K<sub>S</sub>:

$\times$  1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>:

$\times$  2,4370

|                     |   |                     |
|---------------------|---|---------------------|
| <b>Cena stavby:</b> | = | <b>79 202,50 Kč</b> |
|---------------------|---|---------------------|

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 33 roků

**Předpokládaná další životnost:** 17 roků

Opotřebení:  $100 \times 33 / (33 + 17) = 66,000 \%$

|                                                    |   |              |
|----------------------------------------------------|---|--------------|
| Odpočet opotřebení: 79 202,50 Kč $\times$ 66,000 % | – | 52 273,65 Kč |
|----------------------------------------------------|---|--------------|

|                                             |   |                     |
|---------------------------------------------|---|---------------------|
| <b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b> | = | <b>26 928,85 Kč</b> |
|---------------------------------------------|---|---------------------|

|                                                |  |                     |
|------------------------------------------------|--|---------------------|
| <b>Oplocení II-podezdívka – zjištěná cena:</b> |  | <b>26 928,85 Kč</b> |
|------------------------------------------------|--|---------------------|

**a.6.7) Vrata I – § 18**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků:** 4 ks

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 242091 Oplocení samostatné j. n.

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.4 oplocení

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,437

**Ocenění**

|                                            |  |             |
|--------------------------------------------|--|-------------|
| Základní cena: 4 ks $\times$ 3 700,— Kč/ks |  | 14 800,— Kč |
|--------------------------------------------|--|-------------|

**Korekce základní ceny:**

|                             |          |        |
|-----------------------------|----------|--------|
| Polohový koeficient $K_s$ : | $\times$ | 1,0000 |
|-----------------------------|----------|--------|

|                                     |          |        |
|-------------------------------------|----------|--------|
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ : | $\times$ | 2,4370 |
|-------------------------------------|----------|--------|

|                     |   |                     |
|---------------------|---|---------------------|
| <b>Cena stavby:</b> | = | <b>36 067,60 Kč</b> |
|---------------------|---|---------------------|

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 33 roků

**Předpokládaná další životnost:** 7 roků

Opotřebení:  $100 \times 33 / (33 + 7) = 82,500 \%$

|                                                    |   |              |
|----------------------------------------------------|---|--------------|
| Odpočet opotřebení: 36 067,60 Kč $\times$ 82,500 % | – | 29 755,77 Kč |
|----------------------------------------------------|---|--------------|

|                                             |   |                    |
|---------------------------------------------|---|--------------------|
| <b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b> | = | <b>6 311,83 Kč</b> |
|---------------------------------------------|---|--------------------|

|                                 |  |                    |
|---------------------------------|--|--------------------|
| <b>Vrata I – zjištěná cena:</b> |  | <b>6 311,83 Kč</b> |
|---------------------------------|--|--------------------|

**a.6.8) Vrata II – § 18**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků:** 1 ks

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 242091 Oplocení samostatné j. n.

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.4 oplocení

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,437

**Ocenění**

|                                            |  |            |
|--------------------------------------------|--|------------|
| Základní cena: 1 ks $\times$ 3 420,— Kč/ks |  | 3 420,— Kč |
|--------------------------------------------|--|------------|

**Korekce základní ceny:**

|                                     |   |                    |
|-------------------------------------|---|--------------------|
| Polohový koeficient $K_5$ :         | × | 1,0000             |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ : | × | 2,4370             |
| <b>Cena stavby:</b>                 | = | <b>8 334,54 Kč</b> |

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 33 roků

**Předpokládaná další životnost:** 7 roků

Opotřebení:  $100 \times 33 / (33 + 7) = 82,500 \%$

Odpčet opotřebení:  $8\,334,54 \text{ Kč} \times 82,500 \%$

|                                             |   |                    |
|---------------------------------------------|---|--------------------|
|                                             | – | 6 876,– Kč         |
| <b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b> | = | <b>1 458,54 Kč</b> |

**Vrata II – zjištěná cena:** **1 458,54 Kč**

**a.6.9) Venkovní schody na pozemku parc. č. St. 257/3 – § 18**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**12.6. Schodiště - žulové stupně, lože z písku:** 15,00 m

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 242089 Ostatní inženýrské stavby j. n.

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.5 zdi a valy samostatné

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,437

**Ocenění**

Základní cena:  $15,00 \text{ m} \times 1\,000,– \text{ Kč/m}$  **15 000,– Kč**

**Korekce základní ceny:**

|                                     |   |                    |
|-------------------------------------|---|--------------------|
| Polohový koeficient $K_5$ :         | × | 1,0000             |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ : | × | 2,4370             |
| <b>Cena stavby:</b>                 | = | <b>36 555,– Kč</b> |

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 53 roků

**Předpokládaná další životnost:** 7 roků

Opotřebení:  $100 \times 53 / (53 + 7) = 88,333 \%$

Odpčet opotřebení:  $36\,555,– \text{ Kč} \times 88,333 \%$

|                                             |   |                    |
|---------------------------------------------|---|--------------------|
|                                             | – | 32 290,13 Kč       |
| <b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b> | = | <b>4 264,87 Kč</b> |

**Venkovní schody na pozemku parc. č. St. 257/3 – zjištěná cena:**

**4 264,87 Kč**

**Ceny objektů včetně opotřebení:**

- |                                                                                                      |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1) Stavba občanské vybavenosti č. p. 107 na pozemku parc. č. St. 268/1 (dílňy a internát-stará část) | 8 677 735,24 Kč |
| 2) Stavba občanské vybavenosti č. p. 107 na pozemku parc. č. St. 268/1 (internát-nová část)          | 7 175 160,71 Kč |
| 3) Stavba občanské vybavenosti č. p. 107 na pozemku parc. č. St. 268/1 (prádelna a tělocvična)       | 2 153 958,04 Kč |
| 4) Stavba občanské vybavenosti č. p. 251 na pozemku parc. č. St.                                     | 7 369 597,74 Kč |

|                                                                               |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 257/3 (škola)                                                                 |                         |
| 5) Jiné stavby bez čp/če na pozemcích parc. č. St. 268/2 a St. 268/3 (sklady) | 283 848,33 Kč           |
| 6) Jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. St. 470 (sklad)                  | 117 381,60 Kč           |
| 7) Sklad na pozemku parc. č. 342/1                                            | 19 469,12 Kč            |
| 8) Zpevněná plocha na pozemcích parc. č. 342/1, 342/2 a St. 268/1             | 74 612,87 Kč            |
| 9) Oplocení I                                                                 | 5 431,86 Kč             |
| 10) Oplocení II                                                               | 7 710,67 Kč             |
| 11) Oplocení II-podezdívka                                                    | 26 928,85 Kč            |
| 12) Vrata I                                                                   | 6 311,83 Kč             |
| 13) Vrata II                                                                  | 1 458,54 Kč             |
| 14) Venkovní schody na pozemku parc. č. St. 257/3                             | 4 264,87 Kč             |
| <b>Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:</b>                            | <b>25 923 870,27 Kč</b> |
| <b>Cena po zaokrouhlení:</b>                                                  | <b>25 923 870,– Kč</b>  |

Sreality.cz  
Seznam.cz, a.s.

Zadarmo v Google Play

Nainstalovat

SREALITY.CZ

Pronájem kanceláře 86 m<sup>2</sup>

ulice Dukelská, Bruntál - část obce Bruntál Panorama

950 Kč za měsíc (11 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Pronajmeme zařízenou prostornou kancelář s vlastní kuchyňkou a sekretariátem v multifunkčním středisku v centru Bruntálu. Kancelář je zařízena dřevěným nábytkem.

MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

Celková cena: 950 Kč za měsíc, + provize RK

Cena za m<sup>2</sup>: 11 Kč

ID zakázky: 000354

Aktualizace: 08.08.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Přizemní

Užitná plocha: 86 m<sup>2</sup>

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárna

Vybavení:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

## V okolí najdete:

Bus MHD: Bruntál, Dukelská (57 m)  
 Vlák: Bruntál (614 m)  
 Bankomat: Bankomat Komerční banky (65 m)  
 Pošta: Pošta Bruntál 1 - Česká pošta, s.p. (323 m)  
 Lékárna: Lékárna 5, LEMAK (357 m)  
 Sportoviště: TS Bruntál - městské koupaliště (631 m)  
 Restaurace: Restaurace hotelu Slezan (180 m)  
 Obchod: HRUŠKA (228 m)  
 Škola: ZUŠ Bruntál (191 m)

## Kontaktovat:

**Balušková Radmila**

Zobrazit telefon

Zobrazit email

UNIMEX-INVEST, s.r.o.

28. října 854/258, 70900 Ostrava - Mariánské Hory

<http://www.rkunimex.cz>

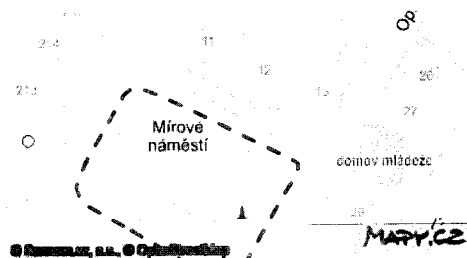
Více o společnosti »



Sreality.cz  
Seznam.cz, a.s.

Zadarmo v Google Play

Nainstalovat



## Pronájem kanceláře 120 m<sup>2</sup> Mírové náměstí, Horní Benešov 3 000 Kč za měsíc (25 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Nabízíme pronájem kanceláře a obchodních prostor v přízemí budovy na ulici



Mírové náměstí v Horním Benešově, jako kancelář, obchodní prostor, volnočasové aktivity, lékařská ordinace, kadeřnictví, lékárna, atd. V daných prostorech se nacházejí tři místnosti a sociální zařízení. Objekt se nachází ve výhodné lokalitě s velmi dobrým dopravním napojením, včetně základního vybavení. V měsíčním nájemném jsou již zahrnuty platby za služby. Další informace Vám poskytneme rádi na kanceláři realitní společnosti.

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Celková cena:            | 3 000 Kč za měsíc  |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 25 Kč              |
| ID zakázky:              | 112210             |
| Aktualizace:             | 30.09.2019         |
| Stavba:                  | Smíšená            |
| Stav objektu:            | Velmi dobrý        |
| Umístění objektu:        | Centrum obce       |
| Typ domu:                | Patrový            |
| Užitná plocha:           | 120 m <sup>2</sup> |

|                               |                                                                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Parkování:                    | 5                                                               |
| Voda:                         | Dálkový vodovod                                                 |
| Topení:                       | Ústřední tuhá paliva                                            |
| Odpad:                        | Veřejná kanalizace                                              |
| Elektřina:                    | 230V                                                            |
| Doprava:                      | Silnice, MHD                                                    |
| Komunikace:                   | Asfaltová                                                       |
| Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky |

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**Mgr. Karel Mitura**

[Zobrazit telefon](#)

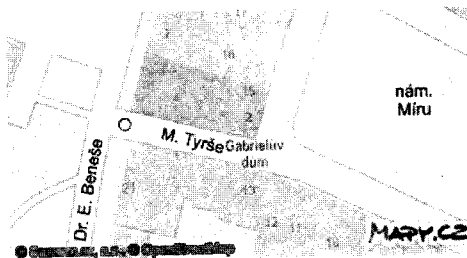
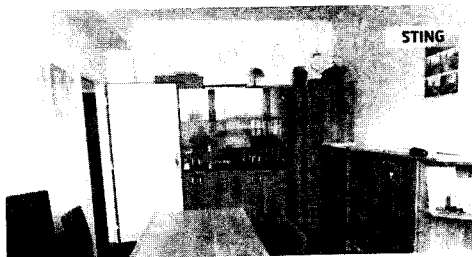
[Zobrazit telefon](#)

[Zobrazit email](#)



Realitní kancelář STING, s.r.o.  
Revoluční 945/9, 79201 Bruntál  
<http://www.rksting.cz>  
[Více o společnosti »](#)

SREALITY.CZ



## Pronájem kanceláře 16 m<sup>2</sup>

Bruntál, okres Bruntál

**667 Kč za měsíc (500 Kč za m<sup>2</sup>/rok)**

ÚSPORNÁ

Nabízíme k pronájmu prostory vhodné jako kanceláře. Jedná se o prostory různých výměr v komerčního objektu. V budově se nachází jídelna, která zajišťuje občerstvení celý den. Prostory se dají libovolně stavebně upravit. Možnost parkování v areálu objektu. Cena je bez energií. Budova je centrálně vytápěna.

Celková cena: 667 Kč za měsíc

Cena za m<sup>2</sup>: 500 Kč

ID zakázky: 113061

Aktualizace: 30.09.2019

Stavba: Panelová

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 16 m<sup>2</sup>

Parkování: 4

Energetická náročnost budovy: Třída C - Úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:

**Dis. Romana Šafářová**

Zobrazit telefon

Zobrazit telefon

Zobrazit email

**STING**

Realitní kancelář STING, s.r.o.

Revoluční 945/9, 79201 Bruntál

<http://www.rksting.cz>

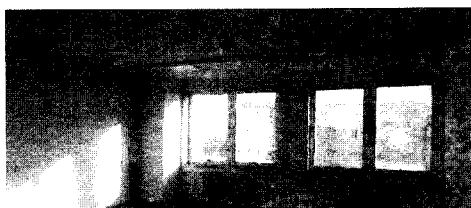
Více o společnosti »

Sreality.cz  
Seznam.cz, a.s.

Zadarmo v Google Play

Nainstalovat

SREALITY.CZ



© Seznam.cz, a.s. • OpenStreetMap

MAPY.CZ

## Pronájem kanceláře 22 m²

### Postřelmovská, Zábřeh

## 917 Kč za měsíc (500 Kč za m²/rok)

Nabízíme k pronájmu kanceláře v Zábřehu. Jedná se o kanceláře různých výměr vhodné pro jakýkoliv účel. Objekt se nachází nedaleko centra města. Před objektem dostatek parkovacích ploch k dispozici. Při větším odběru nabízíme zajímavé slevy. Prostory jsou taktéž vhodné pro zřízení provozovny insolvenčního správce. V rámci našeho portfolia jsme schopni nabídnout obdobné prostory pro účely insolvenčních správců ve více než 50 městech v rámci celé ČR.

Celková cena: 917 Kč za měsíc  
Cena za m²: 500 Kč  
Poznámka k ceně: Služby zde činí 400,- Kč/m²m/rok.  
ID zakázky: 108  
Aktualizace: 23.09.2019

Stavba: Cihlová  
Stav objektu: Dobrý  
Typ domu: Patrový  
Užitná plocha: 22 m²  
Načítám...  
Průkaz energetické náročnosti budovy: Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

Bus MHD: Zábřeh, nám.Osvobození (107 m)  
Vlak: Zábřeh na Moravě zastávka (799 m)  
Bankomat: Bankomat ČSOB (45 m)  
Pošta: Pošta Zábřeh - Česká pošta, s.p. (45 m)  
Lékárna: Lékárna Na Školské (73 m)  
Restaurace: Restaurant Club (114 m)  
Obchod: HRUŠKA (197 m)  
Škola: Základní umělecká škola Zábřeh (115 m)

### Kontaktovat:



Q property s.r.o.

Zobrazit telefon

Zobrazit email



Q property s.r.o.

U Zvonářky 291/3, 12000 Praha - Vinohrady

<https://www.pronajemprostor.cz>

Více o společnosti »

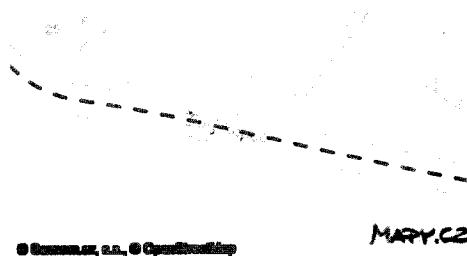




Sreality.cz  
Seznam.cz, a.s.

Zadarmo v Google Play

Nainstalovat



## Pronájem skladového prostoru 899 m² Žlutý kopec, Bruntál 17 500 Kč za měsíc (19 Kč za m²/měsíc)

Pronájem komerčního objektu v Bruntále. Jedná se o objekt, ve kterém jsou umístěny 3 kanceláře, dva sklady o rozměrech 590 m² a rampa 309 m². V areálu se nachází jídelna, která zajišťuje občerstvení celý den. Možnost parkování v areálu. Cena je bez energií.

Celková cena: 17 500 Kč za měsíc

Cena za m²: 19 Kč

ID zakázky: 114687

Aktualizace: 30.09.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Přizemní

Užitná plocha: 899 m²

Parkování: 5



Energetická náročnost budovy: Třída F - Velmi ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Načítám...

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**Dis. Romana Šafářová**

[Zobrazit telefon](#)

[Zobrazit telefon](#)

[Zobrazit email](#)



Realitní kancelář STING, s.r.o.

Revoluční 945/9, 79201 Bruntál

<http://www.rksting.cz>

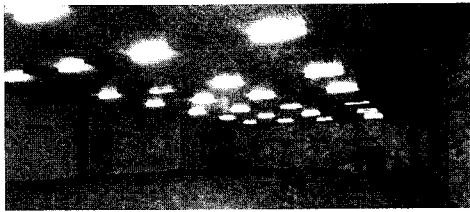
[Více o společnosti »](#)



Sreality.cz

Seznam.cz, a.s.

Zadarmo v Google Play

**SREALITY.CZ**

© Realitní s.r.o., © OpenStreetMap

MAPY.CZ

Nainstalovat

## Pronájem skladového prostoru 526 m² Postřelmovská, Zábřeh 10 959 Kč za měsíc (250 Kč za m²/rok)

Nabízíme k pronájmu velký sklad v Zábřehu. Jedná se o výměru 526 m². Je vhodný jak na skladování jakéhokoliv zboží, tak i na provoz velké kanceláře, popř. call centra apod. V objektu jsou k dispozici další sklady různých výměr. V případě pronájmu nabízíme první tři měsíce v nájemném zdarma.

|                  |                                  |                                       |                                               |
|------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Celková cena:    | 10 959 Kč za měsíc               | Stavba:                               | Cihlová                                       |
| Cena za m²:      | 250 Kč                           | Stav objektu:                         | Velmi dobrý                                   |
| Poznámka k ceně: | Služby zde činí 450,- Kč/m²/rok. | Typ domu:                             | Patrový                                       |
| ID zakázky:      | 122                              | Užitná plocha:                        | 526 m²                                        |
| Aktualizace:     | 23.09.2019                       | Průkaz energetické náročnosti budovy: | Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy |



Načítám...

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

|             |                                         |
|-------------|-----------------------------------------|
| Bus MHD:    | Zábřeh, nám. Osvobození (107 m)         |
| Vlak:       | Zábřeh na Moravě zastávka (799 m)       |
| Bankomat:   | Bankomat ČSOB (45 m)                    |
| Pošta:      | Pošta Zábřeh - Česká pošta, s.p. (45 m) |
| Lékárna:    | Lékárna Na Školské (73 m)               |
| Restaurace: | Restaurant Club (114 m)                 |
| Obchod:     | HRUŠKA (197 m)                          |
| Škola:      | Základní umělecká škola Zábřeh (115 m)  |

### Kontaktovat:

**Q property s.r.o.**

Zobrazit telefon

Zobrazit email



Q property s.r.o.

U Zvonařky 291/3, 12000 Praha - Vinohrady

<https://www.pronajemprostor.cz>

Více o společnosti »



Sreality.cz  
Seznam.cz, a.s.

Zadarmo v Google Play

Nainstalovat



## Pronájem skladového prostoru 8 200 m<sup>2</sup> Jindřichov, okres Šumperk 259 667 Kč za měsíc (380 Kč za m<sup>2</sup>/rok)

V zastoupení majitele a bez provize nabízíme k pronájmu skladovací a výrobní prostory v obci Jindřichov.



### Specifikace:

- areál o celkové ploše cca 75.000 m<sup>2</sup>
- k dispozici jsou různé standardy a velikosti prostor:

#### a) skladovací a výrobní prostory

- více než 8.200 m<sup>2</sup>
- možnost dělení od cca 190 m<sup>2</sup>, největší ucelená plocha cca 6.939 m<sup>2</sup>
- výška prostor od 5 - 16 m
- některé haly jsou vybaveny jeřáby
- rekonstrukce a úpravy dle požadavků konkrétního klienta
- cena pronájmu (m<sup>2</sup>/rok): dílny 500 Kč; zděná skladovací objekty 380 Kč; plechové haly 250 Kč; venkovní zpevněné plochy 100 Kč



Načítám...

#### b) kancelářské prostory

- možnost pronájmu dle potřeby

Více informací o aktuálně volných skladech rádi poskytneme na vyžádání.

|                          |                      |                               |                                  |
|--------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Celková cena:            | 259 667 Kč za měsíc  | Stav objektu:                 | Velmi dobrý                      |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 380 Kč               | Typ domu:                     | Přízemní                         |
| ID zakázky:              | KP-00292 - 8200m - 1 | Užitná plocha:                | 8200 m <sup>2</sup>              |
| Aktualizace:             | 08.10.2019           | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná |
| Stavba:                  | Smíšená              |                               |                                  |

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**Peter Kolenčík**

[Zobrazit telefon](#)

[Zobrazit email](#)

SKLADUJ.CZ



Příběnická 939/20, 13000 Praha - Žižkov

<https://www.skladuj.cz>

[Více o společnosti »](#)



Sreality.cz

Seznam.cz, a.s.

Zadarmo v Google Play

Nainstalovat

SREALITY.CZ



## Pronájem skladového prostoru 155 m<sup>2</sup>

Hlubčická, Krnov - Pod Bezručovým vrchem Panorama

**5 000 Kč za měsíc (32 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

Nabízíme k pronájmu komerční prostory na ulici Hlubčická možné jako kancelář, studio, nachází se ve 3. NP o vel. 155 m<sup>2</sup>, vytápění zajištěno, dvoukřídlá kastlová okna v pořádku, elektrika nová, podlaha linoleum, toalety na chodbě, přístup po schodišti nebo výtahem. Kuchyňka se dá udělat, voda je přivedena, internet naveden.

Celková cena: 5 000 Kč za nemovitost, bez poplatků

Cena za m<sup>2</sup>: 32 Kč

Poznámka k ceně: , cca 2500

ID zakázky: 31/4491

Aktualizace: 06.08.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Patrový

Podlaží: 3. podlaží

Užitná plocha: 155 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 155 m<sup>2</sup>

Parkování: ✓

Výška stropu: 3,0 m

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Plyn: Individuální

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet, Kabelové rozvody

Elektrina: 230V

Doprava: Vlak, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Bezbariérový: ✗

Výtah: ✓

Načítám...

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

Bus MHD: Krnov, 9.května škola (226 m)

Vlak: Krnov-Cvilín (367 m)

Bankomat: Bankomat České spořitelny (439 m)

Pošta: Pošta Krnov 1 - Česká pošta, s.p. (311 m)

Lékárna: Lékárna 2 LEMAK (296 m)

Sportoviště: Skate-bike park (645 m)

Restaurace: Hotel Steiger - Iveta Steigerová (233 m)

Obchod: Potraviny Boženka (244 m)

Škola: MŠ a ZŠ Slezské diakonie, Krnov (72 m)

### Kontaktovat:

**Jitka Kosturová**

Zobrazit telefon

Zobrazit telefon

Zobrazit email



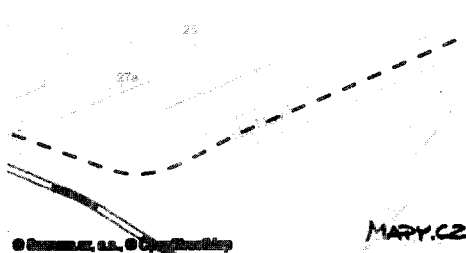
Jitka Kosturová - Reality

Šafaříkova 1757/9, 79401 Krnov - Pod Bezručovým vrchem

Sreality.cz  
Seznam.cz, a.s.

Zadarmo v Google Play

Nainstalovat

**SREALITY.CZ**

## Pronájem skladového prostoru 600 m<sup>2</sup> Na Nové, Zábřeh 24 000 Kč za měsíc (40 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Nabízíme k pronájmu budovu ke komerčnímu využití v Zábřeze o užitné ploše cca. 600 m<sup>2</sup>. Aktuálně je budova využívána jako prodejna se sklady. Je možné ji využít i pro lehkou výrobu. V budově se nachází prodejní část, sklady, kanceláře a zázemí pro zaměstnance (kuchyň, sprchy, WC, ...). Vytápění je zajištěno elektrickými přímotopy, ohřev vody el. bojlerem. V areálu, kde se budova nachází, jsou další objekty a v případě zájmu je možné budovu od ostatních objektů oddělit plotem a mít samostatný vjezd. Po dohodě je možné pronajmout část pozemku o velikosti cca. 1000 m<sup>2</sup>. Plynová přípojka se nachází na hranici pozemku. Další informace u makléře nabídky.

**MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ**

|                          |                                                                         |                               |                                                                |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Celková cena:            | 24 000 Kč za měsíc, + provize RK, bez poplatků, včetně právního servisu | Voda:                         | Dálkový vodovod                                                |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 40 Kč                                                                   | Topení:                       | Lokální elektrické                                             |
| ID zakázky:              | 00282                                                                   | Načítám...                    | Veřejná kanalizace                                             |
| Aktualizace:             | 01.09.2019                                                              | Elektřina:                    | 230V, 400V                                                     |
| Stavba:                  | Montovaná                                                               | Doprava:                      | Silnice, MHD                                                   |
| Stav objektu:            | Dobrý                                                                   | Komunikace:                   | Asfaltová                                                      |
| Umístění objektu:        | Klidná část obce                                                        | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |
| Typ domu:                | Přízemní                                                                | Bezbariérový:                 | ✗                                                              |
| Užitná plocha:           | 600 m <sup>2</sup>                                                      | Výtah:                        | ✗                                                              |
| Parkování:               | 5                                                                       |                               |                                                                |

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:

**Zdeněk Reichl**

Zobrazit telefon

Zobrazit email



Motyl Reality s.r.o.

Zábřežská 786/20, 78701 Šumperk

<http://www.motylreality.cz>

Více o společnosti »