

Znalecký posudek č.3414/30-2024

Oddíl 1

**O ceně nemovitosti - garáž na pozemku č. st.1870
včetně pozemku č.st.1870 k 6.10.2015**

Oddíl 2

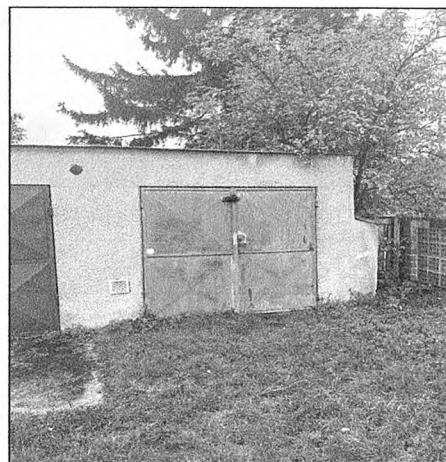
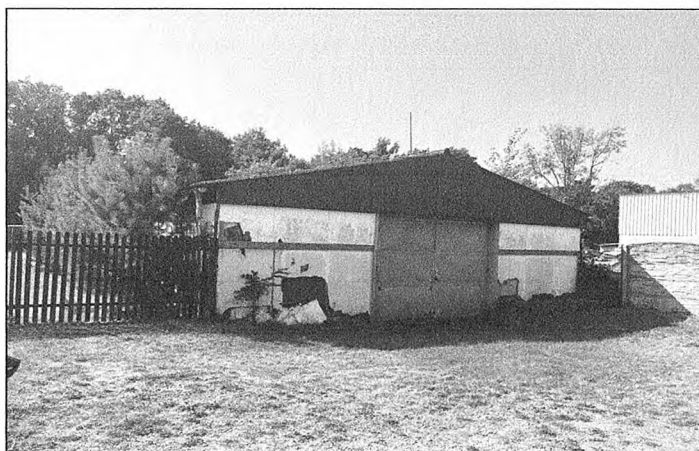
**O ceně nemovitosti - jiná stavba na pozemku č. st.2389
bez ocenění pozemku k 6.10.2015**

Oddíl 3

**O ceně nemovitosti - garáž na pozemku č. st.1870
včetně pozemku č.st.1870 k 4.9.2024**

Oddíl 4

**O ceně nemovitosti - jiná stavba na pozemku č. st.2389
bez ocenění pozemku k 4.9.2024**



Znalec:

Ing. Luboš Hošek
Pod Valem 133, 336 01 Blovice

Obor/odvětví/specializace:

Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Zadavatel:

Okresní soud Plzeň-jih
Edvarda Beneše 1127/1, 301 00 Plzeň

Podle stavu ke dni:

6. 10. 2015 a 4.9.2024



Počet vyhotovení: 2
Datum vyhotovení: 4. 9. 2024
Počet stran: 8 stran

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny nemovitosti v souvislosti s dědickým řízením po zemřelém p. Františku Loudovi (12 D 896/2015 - 258), a to:

- a) k datu úmrtí, t.j. k 06.10.2015
- b) k datu zpracování posudku, t.j. k 04.09.2024

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 1. 9. 2024

3. Podklady pro vypracování

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 04.09.2024 (LV 2277 - k.ú. Přeštice):
- kopie katastrálních mapy
- databáze znalce o prodeji obdobných nemovitostí
- informace realitních kanceláří
- software pro vyhledávání nabídkových cen MoniT
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Vyhl. 199/2014 Sb.
- Vyhl. 434/2023 Sb.
- osobní prohlídka a zaměření nemovitostí
- údaje uvedené p. A. Loudo (syn)
- fotodokumentace

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Plzeňský
Okres	Plzeň-jih
Obec	Přeštice
Katastrální území	Přeštice (735256)
Část obce	Přeštice
Ulice	K Cihelně, Nepomucká
PSČ	334 01
Počet obyvatel	7 165
List vlastnictví číslo	2277
Vlastník	Louda František
	Masarykovo nám. 107, 33401 Přeštice

5. Dokumentace a skutečnost

Znalec vykonal prohlídku nemovitostí, posoudil technický stav, použité konstrukce a stav údržby a užívání.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Oddíl 1 a 3:

Předmětem ocenění je garáž (spoluvlastnický podíl ve výši 1/1) na pozemku č.st.1870 v k.ú. Přestice (okres Plzeň-jih) včetně pozemku č.st.1870. Jedná se o řadovou garáž , která se nachází za železničním přejezdem v ulici K Cihelně.

Oddíl 2 a 4:

Předmětem ocenění je jiná stavba bez č.p. (spoluvlastnický podíl ve výši 1/1) na pozemku č.st.2389 v k.ú. Přestice (okres Plzeň-jih) bez ocenění pozemku č.st.2389 (pozemek ve vlastnictví jiného subjektu). Jedná se o sklad , který se nachází v areálu kynologického cvičiště, v Nepomucké ulici, na východním okraji zastavěné části obce Přestice.

B. Posudek

Oddíl 1

Ocenění dle cenového předpisu (k 6.10.2015)

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3	Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu		$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	= 0,990

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Garáže)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,01
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$	= 0,824
--------------	--	---------

Pozemek č.st.1870 (k.ú. Přestice) – § 4

Předmětem ocenění je pozemek č.st. 1870 který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází řadová garáž.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Přeštice		
Název okresu	Plzeň-jih		
Základní cena výchozí	ZCv	=	1 025,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2	Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3	Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
Základní cena pozemku		$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	= 662,15 Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T	=	0,990
------------	----------------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00

4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů		$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 1,000
Index polohy		I_P	= 0,824
Index cenového porovnání		$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 0,816

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I = 540,3144 \text{ Kč/m}^2$
------------------------	---

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 1870	zastavěná plocha a nádvoří	20	10 806,29
Pozemek č.st.1870 (k.ú. Přestice) – zjištěná cena			10 806,29 Kč

Garáž na pozemku č.st.1870 (k.ú. Přestice) – § 37

Předmětem ocenění je řadová krajní garáž v ulici K Cihelnám v obci Přestice. Jedná se o garáž pro jedno stání osobního automobilu, která je zastřešena plochou střechou.

Garáž je zděná. Venkovní omítky šlechtěné, vnitřní vápenné. Střešní krytina z falcovaného pozinkového plechu. Vrata plechová dvoukřídlová otvíravá Okno ze sklobetonu Podlaha betonová. Klempířské prvky z pozinkového plechu. Garáž vybavena elektroinstalací (měření odpojeno).

Objekt se nachází ve zhoršeném technickém stavu .

Podlaží

vrchní stavba			
Výška			2,70 m
Zastavěná plocha			20,00 m ²

Obestavěný prostor OP

vrchní stavba	21,00×2,70	=	56,70 m ³
---------------	------------	---	----------------------

Ocenění

Určení základní ceny za m³ (příloha č. 26, tabulka č. 1)

Kraj	Plzeňský
Obec	Přestice
Počet obyvatel	7 165
Základní cena ZC	1 509,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 26, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0	Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1	Druh stavby	I. Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4	Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
* Rok výstavby / kolaudace		1965	
Stáří stavby y		50	
Koeficient pro úpravu s		0,750	
Index konstrukce a vybavení		$I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6$	= 0,631
Základní cena upravená		$ZCU = ZC \times I_V$	= 952,18 Kč/m ³
Index trhu		I _T	= 0,990
Index polohy		I _P	= 0,824
Cena stavby určená porovnávacím způsobem			
		$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$	= 44 041,75 Kč
Garáž na pozemku č.st.1870 (k.ú. Přeštice) – zjištěná cena			44 041,75 Kč

Výsledná cena

1. Pozemky	10 806,29 Kč
2. Hlavní stavby	44 041,75 Kč
Výsledná cena činí celkem	54 848,04 Kč

Porovnávací metoda garáž (k 6.10.20215)

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti s těmito společnými znaky:

- garáže v obcích okresu Plzeň-jih a město
- řadové garáže
- původní garáže se 60 až 70.let minulého století

Koeficienty odlišnosti:

Koeficient místa K^{míst} - zohledňuje atraktivnost polohy nemovitosti

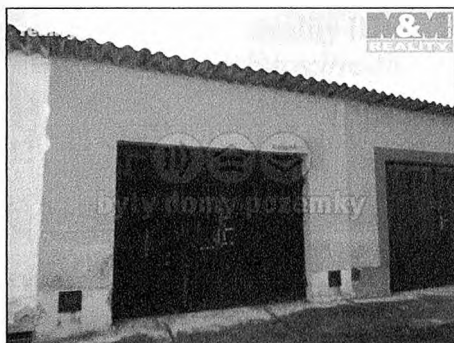
Koeficient vybavení K^{vybav} - zohledňuje vybavenost nemovitosti elektroinstalací

Koeficient technického stavu K^{techn} - zohledňuje technický stav nemovitosti

Koeficient redukce na zdroj ceny K^{ZC} zohledňuje změnu ceny v průběhu trvání nabídky, t.j. odhad poměru tržní ceny a ceny nabídkové.

Srovnatelné nemovité věci

Porovnání č.1: Garáž Blovice



Kód nabídky: W81-456207 (Reality.cz)
IDNES-456207 (Reality IDnes)
456207 (M&M reality)

MoniT-ID: 335452

Nabídková cena: 150 000,- Kč vč. DPH
7 142,86 Kč/m²

Datum nabídky: 21. 5. 2015

Adresa: Blovice, okres Plzeň-jih

Prodej, garáž, OV, 21 m², Blovice Prodej zděné řadové garáže v klidné a bezpečné části Blovic. Do garáže o výměře 21 m² je zavedena elektřina.

Druh nemovitosti:	garáž
Celková plocha:	21 m ²
Poloha v obci:	klidná část obce
Poloha v bloku:	řadový
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	dobrý
Počet nadzemních podlaží:	1
Třída ENB:	třída G – mimořádně nevhodná
Inženýrské sítě:	elektřina
Elektřina:	230V
Parkování:	parkovací stání
Příslušenství:	garáž
Vybavení:	bezbariérový přístup

Porovnání č.2: Garáž Starý Plzenec



Realitní server: Reality IDnes
<https://reality.idnes.cz>
Kód nabídky: IDNES-221-N00120
MoniT-ID: 2D1D68

Nabídková cena: 140 000,- Kč vč. DPH
včetně provize

Datum nabídky: 29. 7. 2015

Adresa: Starý Plzenec, okres Plzeň-město

Nabízíme k prodeji řadovou zděnou garáž o výměře 17 m² ve Starém Plzenci v osobním vlastnictví, na vlastním pozemku, z roku 2003. Garáž má zavedenou elektřinu 3x400V, betonovou podlahu a plechová vrata. Příjezdová komunikace je zpevněná.

Druh nemovitosti: garáž
Zastavěná plocha: 18 m²
Užitná plocha: 18 m²
Druh konstrukce: cihlová
Stav objektu: dobrý
Inženýrské sítě: elektřina
Elektřina: 230V

Porovnání č.3: Garáž Holýšov



Kód nabídky: 22807 (Sreality.cz)
IDNES-22807 (Reality IDnes)
MoniT-ID: 38AC20

Nabídková cena: 98 000,- Kč vč. DPH

Datum nabídky: 21. 9. 2015

Adresa: Holýšov, okres Plzeň-jih

Nabízíme k prodeji zděnou řadovou se stáním pro jeden osobní automobil. Užitná plocha je 19 m². Garáž je v osobním vlastnictví. Přivedená elektřina 220/380 V. Garáž je volná ihned k prodeji.

Druh nemovitosti:	garáž
Zastavěná plocha:	19 m ²
Užitná plocha:	19 m ²
Plocha pozemku:	19 m ²
Poloha v obci:	okraj obce
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	dobrý
Inženýrské sítě:	elektřina
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	silnice

Stanovení porovnávací hodnoty

1. Garáž Blovice	
Cena nemovité věci (CN)	150 000,- Kč
K_{mista}	1,00
$K_{vybav.}$	1,00
$K_{techn.}$	0,95
K_{ZC}	0,95
Upravená cena (UC)	135 375,- Kč

2. Garáž Starý Plzenec	
Cena nemovité věci (CN)	140 000,- Kč
K_{mista}	1,00
$K_{vybav.}$	1,00
$K_{techn.}$	1,00
K_{ZC}	0,95
Upravená cena (UC)	133 000,- Kč

3. Garáž Holýšov	
Cena nemovité věci (CN)	98 000,- Kč
K_{mista}	1,00
$K_{vybav.}$	1,00
$K_{techn.}$	1,00
K_{ZC}	0,95
Upravená cena (UC)	93 100,- Kč

kde $UC = CN \times (K_{mista} \times K_{vybav.} \times K_{techn.} \times K_{ZC})$

Minimální cena		93 100,- Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	120 491,67 Kč
Maximální cena		135 375,- Kč

Porovnávací hodnota		120 491,67 Kč
---------------------	--	---------------

Porovnávací hodnota

120 491,67 Kč

Oddíl 2

Ocenění dle cenového předpisu (k 6.10.2024)

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3	Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Index trhu	$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	= 0,990
------------	--	---------

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Sklady, doprava a spoje)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00

4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$	= 0,450

Sklad na pozemku č.st. 2389 (k.ú. Přestice) – § 12

Předmětem ocenění je skladovací hala. Objekt je obdélníkového půdorysu a je zastřešen sedlovou střechou. Vnitřní dispozice není členěna příčkami. Nosnou konstrukci tvoří ocelový skelet obitý sendvičovými panely (ezalitové desky + celulózová izolace). Stěny byly dodatečně opatřeny z vnitřní strany porobetonovou obezdívkou. Štíty obity palubkami. Střešní krytina z desek z vlnitého eternitu. Střecha opatřena bleskosvodem.

Klempířské prvky z pozinkového plechu v podstandardním provedení. Vrata plechová dvoukřídlová ve štítové stěně. Okna jednoduchá dřevění. Vnitřní a vnější omítky se nevyskytují, podlaha betonová. Objekt je vybaven elektroinstalací (220 V, 380 V), v současné době odpojena. Ostatní instalace se nevyskytují.

Stavba dle výpovědi p. Loudy ml. pochází ze šedesátých let minulého století. Technický stav znalcem hodnocen jako špatný s nutností provedení celkové rekonstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala	typ J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	1252 Budovy skladů, nádrže a sila
Kód SKP	46.21.13.2..2 haly pro skladování a manipulaci
Koeficient změny cen staveb K_i	2,050

Podlaží

vrchní stavba			
Výška			4,60 m
Zastavěná plocha	18,50×10,50	=	194,25 m ²
Průměrná výška podlaží PVP		=	4,60 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP		=	194,25 m ²

Obestavěný prostor OP

vrchní stavba	18,50×10,50×3,20	=	621,60 m ³
zastřešení	18,50×10,50×(0+1,40/2)	=	135,98 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	757,58 m ³

Vybavení

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací – základové pásy	12,20 %	Standardní
2.	Svislé nosné konstrukce – armapoit + sendvič	29,30 %	Standardní
3.	Stropy – nevyskytují se	8,90 %	Nevyskytuje se
4.	Krov, střecha – příhradový vazník	11,00 %	Standardní
5.	Krytiny střech – eternitové vlnité desky	2,90 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – Pz podstandard	0,70 %	Podstandardní
7.	Úprava vnitřních povrchů – nevyskytují se	6,10 %	Nevyskytuje se
8.	Úprava vnějších povrchů – nevyskytují se	3,30 %	Nevyskytuje se
9.	Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Schody – nevyskytují se	0,70 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře – nevyskytují se	2,20 %	Nevyskytuje se
12.	Vrata – plechová	2,30 %	Standardní
13.	Okna – jednoduchá dřevěná	4,30 %	Standardní
14.	Povrchy podlah – betonové	4,80 %	Standardní
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16.	Elektroinstalace – podstandard	4,70 %	Podstandardní
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 hygienická vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24.	Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25.	Ostatní – nevyskytuje se	6,20 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄	1,0000
------------------------------------	--------

Úprava koeficientu K₄

3.	Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 8,90 \%$	–	0,0890
6.	Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 0,70 \%$	–	0,0038
7.	Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 6,10 \%$	–	0,0610
8.	Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 3,30 \%$	–	0,0330
10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	–	0,0070
11.	Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,20 \%$	–	0,0220
16.	Elektroinstalace	$-0,54 \times 4,70 \%$	–	0,0254
25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 6,20 \%$	–	0,0620
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄				= 0,6968

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄	0,8000
--	--------

Ocenění

Základní cena ZC		1 599,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	×	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9540

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80 / PVP) \geq 0,6$	×	0,9087
Koeficient vybavení stavby K_4	×	0,8000
Polohový koeficient K_5	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,0500
Základní cena upravená ZC_U	=	2 443,82 Kč/m ³
Cena stavby $OP \times ZC_U$	=	1 851 389,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	$S = 50$ roků	
Předpokládaná další životnost	$D = 50$ roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 50,000 \%$	
Odpočet opotřebení	$1\,851\,389,16 \text{ Kč} \times 50,000 \%$	- 925 694,58 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 925 694,58 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 0,990
Index polohy	I_P	= 0,450
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		= 925 694,58 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,446
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	= 412 859,78 Kč
Sklad na pozemku č.st. 2389 (k.ú. Přestice) – zjištěná cena		412 859,78 Kč

Porovnávací metoda sklad (k 6.10.2015)

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti s těmito společnými znaky:

- jednoduché sklady obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou
- sklady do půdorysné plochy 250 m²
- sklady vybavené elektroinstalací

Koeficienty odlišnosti:

Koeficient místa $K^{míst}$ - zohledňuje atraktivnost polohy nemovitosti

Koeficient konstrukce $K^{konst.}$ - zohledňuje způsob opláštění haly

Koeficient vybavení K^{vybav} - zohledňuje vybavenost nemovitosti elektroinstalací

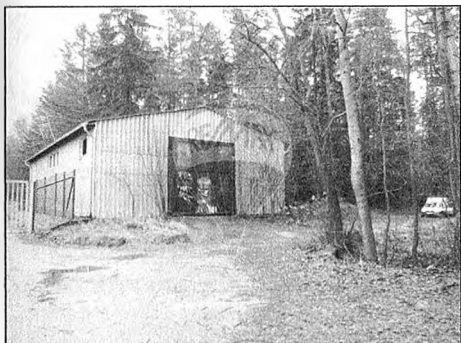
Koeficient technického stavu $K^{techn.}$ - zohledňuje technický stav nemovitosti

Koeficient pozemku $K^{poz.}$ - zohledňuje vlastnické poměry k pozemku

Koeficient redukce na zdroj ceny $K^{ZC.}$ - zohledňuje změnu ceny v průběhu trvání nabídky, t.j. odhad poměru tržní ceny a ceny nabídkové.

Srovnatelné nemovité věci

Porovnání č.1: Hala Včelná



Realitní server: RE/MAX Česká republika
<https://www.remax-czech.cz>

Kód nabídky: 085-N03865
MoniT-ID: 4091C9

Nabídková cena: 290 000,- Kč vč. DPH
1 387,56 Kč/m²

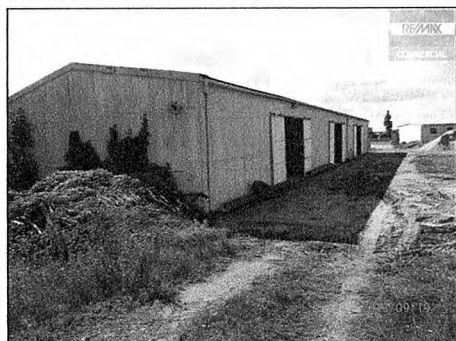
Datum nabídky: 31. 1. 2016

Adresa: Včelná, okres České Budějovice

Prodej skladové haly, mimo zástavbu, Včelná / Roudné, Č.Budějovice

Druh nemovitosti:	sklad
Celková plocha:	209 m ²
Patrový/přízemní:	přízemní
Druh konstrukce:	montovaná
Stav objektu:	dobrý
Třída ENB:	třída G – mimořádně nevhodná
Inženýrské sítě:	elektrina
Elektrina:	230V, 400V

Porovnání č.2: Hala Vranovice



Realitní server: RE/MAX Česká republika
<https://www.remax-czech.cz>
 Kód nabídky: 202-N00922
 MoniT-ID: 3DA1BA

Nabídková cena: 320 000,- Kč vč. DPH
 1 280,- Kč/m²
 Datum nabídky: 26. 10. 2015

Adresa: Vranovice, okres Brno-venkov

Nabízíme k prodeji skladový objekt v obci Vranovice nad Svratkou. Jedná se o přízemní nepodsklepený objekt, bez vnitřního členění.

Druh nemovitosti: sklad
 Celková plocha: 250 m²
 Druh konstrukce: montovaná
 Stav objektu: dobrý
 Počet nadzemních podlaží: 1
 Třída ENB: třída G – mimořádně ne hospodárná

Porovnání č.3: Hala Hlinsko



Realitní server: Reality.cz
<https://www.reality.cz>
 Kód nabídky: W81-513428
 W81-470290
 W81-435366
 MoniT-ID: 42D97B

Nabídková cena: 390 000,- Kč vč. DPH
 1 625,- Kč/m²
 Datum nabídky: 26. 4. 2016

Adresa: Hlinsko, okres Chrudim

Prodej, skladovací hala, 240 m², Hlinsko Prodej rozebíratelné skladovací haly. Rozměry 30 x 8 m². Výrobní materiál - pozinkovaný plech. Hala je vybavena dvoupatrovými regály o vysoké nosnosti.

Druh nemovitosti: budova, hala
 Celková plocha: 240 m²
 Plocha nebytových prostor: 240 m²
 Poloha v obci: okraj obce
 Stav objektu: dobrý
 Třída ENB: třída G – mimořádně ne hospodárná

Stanovení porovnávací hodnoty

1. Hala Včelná	
Cena nemovité věci (CN)	290 000,- Kč
Plocha (P)	209,00 m ²
<i>K_{mista}</i>	1,00
<i>K_{konst.}</i>	1,20
<i>K_{vybav.}</i>	1,00
<i>K_{techn.}</i>	1,00
<i>K_{poč.}</i>	0,75
<i>K_{ZC}</i>	0,95
Jednotková cena za m ² (JC)	1 186,36 Kč

2. Hala Vranovice	
Cena nemovité věci (CN)	320 000,- Kč
Plocha (P)	250,00 m ²
<i>K_{mista}</i>	1,00
<i>K_{konst.}</i>	1,20
<i>K_{vybav.}</i>	1,00
<i>K_{techn.}</i>	1,00
<i>K_{poč.}</i>	0,75
<i>K_{ZC}</i>	0,95
Jednotková cena za m ² (JC)	1 094,40 Kč

3. Hala Hlinsko	
Cena nemovité věci (CN)	390 000,- Kč
Plocha (P)	240,00 m ²
<i>K_{mista}</i>	1,00
<i>K_{konst.}</i>	1,20
<i>K_{vybav.}</i>	1,00
<i>K_{techn.}</i>	0,70
<i>K_{poč.}</i>	0,75
<i>K_{ZC}</i>	0,95

Jednotková cena za m ² (JC)	972,56 Kč
---	-----------

kde $JC = (CN / P) \times (K_{mista} \times K_{konst.} \times K_{vybav.} \times K_{techn.} \times K_{poz.} \times K_{ZC})$

Minimální jednotková cena za m ²		972,56 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	1 084,44 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 186,36 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 084,44 Kč
Plocha	P	196,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	212 550,24 Kč

Porovnávací hodnota

212 550,24 Kč

Oddíl 3

Ocenění dle cenového předpisu (k 4.9.2024)

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,990$		

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Garáže)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,01
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$	= 0,824

Pozemek č.st.1870 (k.ú. Přestice) – § 4

Předmětem ocenění je pozemek č.st. 1870 který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází řadová garáž.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Přestice
Název okresu	Plzeň-jih
Základní cena výchozí	ZC _v = 2 556,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2	Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3	Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena pozemku	$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	=	1 477,- Kč/m ²
-----------------------	---	---	---------------------------

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	=	0,990
------------	-------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů		$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 1,000
Index polohy		I_P	= 0,824
Index cenového porovnání		$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 0,816

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I = 1\,205,2320 \text{ Kč/m}^2$
------------------------	--

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 1870	zastavěná plocha a nádvoří	20	24 104,64
Pozemek č.st.1870 (k.ú. Přeštice) – zjištěná cena			24 104,64 Kč

Garáž na pozemku č.st.1870 (k.ú. Přeštice) – § 37

Předmětem ocenění je řadová krajní garáž v ulici K Cihelnám v obci Přeštice. Jedná se o garáž pro jedno stání osobního automobilu, která je zastřešena plochou střechou.

Garáž je zděná. Venkovní omítky šlechtěné, vnitřní vápenné. Střešní krytina z falcovaného pozinkového plechu. Vrata plechová dvoukřídlová otvíravá Okno ze sklobetonu Podlaha betonová. Klempířské prvky z pozinkového plechu. Garáž vybavena elektroinstalací (měření odpojeno).

Objekt se nachází ve zhoršeném technickém stavu .

Podlaží

vrchní stavba		
Výška		2,70 m
Zastavěná plocha		20,00 m ²

Obestavěný prostor OP

vrchní stavba	21,00×2,70	=	56,70 m ³
---------------	------------	---	----------------------

Ocenění**Určení základní ceny za m³ (příloha č. 26, tabulka č. 1)**

Kraj	Plzeňský
Obec	Přeštice
Počet obyvatel	6 750
Základní cena ZC	2 867,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 26, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0	Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1	Druh stavby	I. Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4	Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
* Rok výstavby / kolaudace		1965	
Stáří stavby y		59	
Koeficient pro úpravu s		0,705	
Index konstrukce a vybavení		$I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6$	= 0,593
Základní cena upravená		ZCU = ZC × I _v	= 1 700,13 Kč/m ³

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu		$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	= 0,990

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Garáže)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,01
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$	= 0,824
Cena stavby určená porovnávacím způsobem			
		$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$	= 78 637,12 Kč
Garáž na pozemku č.st.1870 (k.ú. Přestice) – zjištěná cena			78 637,12 Kč

Výsledná cena

3. Pozemky	24 104,64 Kč
4. Hlavní stavby	78 637,12 Kč
Výsledná cena činí celkem	102 741,76 Kč

Porovnávací metoda garáž (k.4.9.2024)

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti s těmito společnými znaky:

- garáže v obcích okresu Plzeň-jih
- řadové garáže
- původní garáže se 60 až 70.let minulého století

Koeficienty odlišnosti:

Koeficient místa $K^{míst}$ - zohledňuje atraktivnost polohy nemovitosti

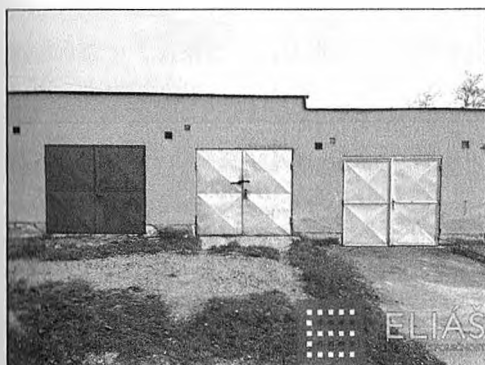
Koeficient vybavení K^{vybav} - zohledňuje vybavenost nemovitosti elektroinstalací

Koeficient technického stavu K^{techn} - zohledňuje technický stav nemovitosti

Koeficient redukce na zdroj ceny K^{ZC} - zohledňuje změnu ceny v průběhu trvání nabídky, t.j. odhad poměru tržní ceny a ceny nabídkové.

Srovnatelné nemovité věci

Porovnání č.1: Garáž Přeštice



Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>
 Kód nabídky: N02031DT
 MoniT-ID: 9A2FD5

Nabídková cena: 480 000,- Kč vč. DPH
 Datum nabídky: 4. 5. 2024

Adresa: K Cihelně
 Přeštice, okres Plzeň-jih

Nabízíme ke koupi zděnou garáž v ulici K Cihelně, Přeštice
 Garáž v osobním vlastnictví o výměře 18,5 m² - 3,2 x 5,8m, je zděná a nachází se v bloku řadových garáží.
 Elektřina je do garáže zavedena

Druh nemovitosti:	garáž
Užitná plocha:	18 m ²
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	dobrý

Porovnání č.2. Garáž Chlumčany



Realitní server:	Sreality.cz
	http://www.sreality.cz
Kód nabídky:	860919
MoniT-ID:	97183B

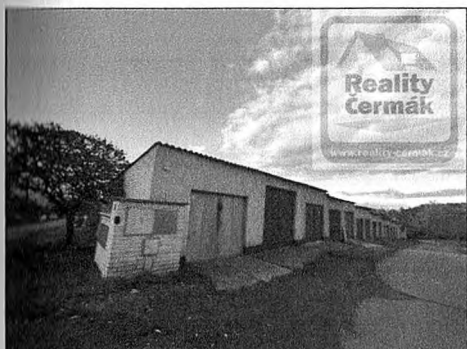
Nabídková cena:	370 000,- Kč vč. DPH
Datum nabídky:	27. 4. 2024

Adresa: Chlumčany, okres Plzeň-jih

Na prodej je cihlová, řadová garáž na vlastním pozemku o výměře 17 m². Garáž se nachází v obci Chlumčany, v ulici U Keramičky a je v klidném a bezpečném prostředí. Garáž je suchá, na podlaze jsou keramické dlaždice a šikmá střecha je kryta pozinkovaným plechem.

Druh nemovitosti:	garáž
Užitná plocha:	17 m ²
Poloha v obci:	klidná část obce
Patrový/přízemní:	přízemní
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	velmi dobrý
Objekt je zařízen:	ne
Doprava:	silnice, autobus, vlak
Vybavení:	bezbariérový přístup

Porovnání č.3: Garáž Holýšov



Kód nabídky: IDNES-528 (Reality IDnes)
528 (Sreality.cz)
MoniT-ID: 93F252

Nabídková cena: 390 000,- Kč vč. DPH
Datum nabídky: 11. 5. 2024

Adresa: třída 1. máje
Holýšov, okres Plzeň-jih

Prodej řadové garáže- Holýšov, okr. Plzeň-jih Prodej řadové garáže- Holýšov, okr. Plzeň-jih
Nabízíme k prodeji zděnou, řadovou garáž v obci Holýšov, ul. tř. 1 máje. Garáž disponuje plechovými vraty, podlaha betonová, el. 230 V, střešní krytinu tvoří vlnitý eternit.

Druh nemovitosti: garáž
Užitná plocha: 20 m²
Druh konstrukce: cihlová
Stav objektu: dobrý
Druh vlastnictví: osobní
Třída ENB: třída G – mimořádně nevhodná

Stanovení porovnávací hodnoty

1. Garáž Přeštice	
Cena nemovité věci (CN)	480 000,- Kč
K _{mista}	1,00
K _{vybav.}	1,00
K _{techn.}	1,00
K _{zc}	0,95
Upravená cena (UC)	456 000,- Kč

2. Garáž Chlumčany	
Cena nemovité věci (CN)	370 000,- Kč
K _{mista}	1,00
K _{vybav.}	1,00
K _{techn.}	1,00
K _{zc}	0,95

Upravená cena (UC)	351 500,- Kč
--------------------	--------------

3. Garáž Holýšov	
Cena nemovité věci (CN)	390 000,- Kč
K_{mista}	1,00
$K_{vybav.}$	1,00
$K_{techn.}$	1,00
K_{zc}	0,95
Upravená cena (UC)	370 500,- Kč

kde $UC = CN \times (K_{mista} \times K_{vybav.} \times K_{techn.} \times K_{zc})$

Minimální cena	351 500,- Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$ 392 666,67 Kč
Maximální cena	456 000,- Kč

Porovnávací hodnota	392 666,67 Kč
---------------------	---------------

Porovnávací hodnota

392 666,67 Kč

Oddíl 4

Ocenění dle cenového předpisu (k 4.9.2024)

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,990$
------------	---

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Garáže)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,01
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,824$		

1.1.1 Sklad na pozemku č.st. 2389 (k.ú. Přestice) – § 12

Předmětem ocenění je skladovací hala. Objekt je obdélníkového půdorysu a je zastřešen sedlovou střechou. Vnitřní dispozice není členěna příčkami. Nosnou konstrukci tvoří ocelový skelet obitý sendvičovými panely (ezalitové desky + celulozová izolace). Stěny byly dodatečně opatřeny z vnitřní strany porobetonovou obezdívkou. Štíty obity palubkami. Střešní krytina z desek z vlnitého eternitu. Střecha opatřena bleskosvodem.

Klempířské prvky z pozinkového plechu v podstandardním provedení. Vrata plechová dvoukřídlové ve štítové stěně. Okna jednoduchá dřevění. Vnitřní a vnější omítky se nevyskytují, podlaha betonová. Objekt je vybaven elektroinstalací (220 V, 380 V), v současné době odpojena. Ostatní instalace se nevyskytují.

Stavba dle výpovědi p. Loudy ml. pochází ze šedesátých let minulého století. Technický stav znalcem hodnocen jako špatný s nutností provedení celkové rekonstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala	typ J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	1252 Budovy skladů, nádrže a sila
Kód SKP	46.21.13.2..2 haly pro skladování a manipulaci
Koeficient změny cen staveb K_i	2,968

Podlaží

vrchní stavba			
Výška			4,60 m
Zastavěná plocha	18,50×10,50	=	194,25 m ²
Průměrná výška podlaží PVP		=	4,60 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP		=	194,25 m ²

Obestavěný prostor OP

vrchní stavba	18,50×10,50×3,20	=	621,60 m ³
zastřešení	18,50×10,50×(0+1,40/2)	=	135,98 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	757,58 m ³

Vybavení

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací – základové pasy	12,20 %	Standardní
2.	Svislé nosné konstrukce – armápoit + sendvič	29,30 %	Standardní
3.	Stropy – nevyskytují se	8,90 %	Nevyskytuje se
4.	Krov, střecha – příhradový vazník	11,00 %	Standardní
5.	Krytiny střech – eternitové vlnité desky	2,90 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – Pz podstandard	0,70 %	Podstandardní
7.	Úprava vnitřních povrchů – nevyskytují se	6,10 %	Nevyskytuje se
8.	Úprava vnějších povrchů – nevyskytují se	3,30 %	Nevyskytuje se
9.	Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Schody – nevyskytují se	0,70 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře – nevyskytují se	2,20 %	Nevyskytuje se
12.	Vrata – plechová	2,30 %	Standardní
13.	Okna – jednoduchá dřevěná	4,30 %	Standardní
14.	Povrchy podlah – betonové	4,80 %	Standardní
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16.	Elektroinstalace – podstandard	4,70 %	Podstandardní
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 hygienická vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24.	Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25.	Ostatní – nevyskytuje se	6,20 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄	1,0000
------------------------------------	--------

Úprava koeficientu K₄

3.	Stropy	-0,54 × 1,852 × 8,90 %	-	0,0890
6.	Klempířské konstrukce	-0,54 × 0,70 %	-	0,0038
7.	Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 1,852 × 6,10 %	-	0,0610

8.	Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 3,30 \%$	-	0,0330
10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	-	0,0070
11.	Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,20 \%$	-	0,0220
16.	Elektroinstalace	$-0,54 \times 4,70 \%$	-	0,0254
25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 6,20 \%$	-	0,0620
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4				= 0,6968

Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 0,8000

Ocenění

Základní cena ZC		1 599,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1	×	1,0750
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$	×	0,9540
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80 / \text{PVP}) \geq 0,6$	×	0,9087
Koeficient vybavení stavby K_4	×	0,8000
Polohový koeficient K_5	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,9680
Základní cena upravená ZC_U	=	3 538,18 Kč/m ³
Cena stavby $OP \times ZC_U$	=	2 680 454,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	$S = 59$ roků		
Předpokládaná další životnost	$D = 41$ roků		
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 59,000 \%$		
Odpčet opotřebení	$2\,680\,454,40 \text{ Kč} \times 59,000 \%$	-	1 581 468,10 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	1 098 986,30 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 0,990	
Index polohy	I_P	= 0,824	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	1 098 986,30 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×		0,816
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	896 772,82 Kč
Sklad na pozemku č.st. 2389 (k.ú. Přestice) – zjištěná cena			896 772,82 Kč

Porovnávací metoda sklad (k 4.9.2024)

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti s těmito společnými znaky:

- jednoduché sklady obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou
- sklady do půdorysné plochy do 750 m²
- sklady vybavené elektroinstalací

Koeficienty odlišnosti:

Koeficient místa $K^{míst}$ - zohledňuje atraktivnost polohy nemovitosti

Koeficient konstrukce K^{konst} - zohledňuje způsob opláštění haly

Koeficient vybavení K^{vybav} - zohledňuje vybavenost nemovitosti elektroinstalací

Koeficient technického stavu K^{techn} - zohledňuje technický stav nemovitosti

Koeficient pozemku K^{poz} - zohledňuje vlastnické poměry k pozemku

Koeficient pozemku $K^{čas}$ - zohledňuje stáří nabídky/prodeje nemovitosti

Koeficient redukce na zdroj ceny K^{ZC} zohledňuje změnu ceny v průběhu trvání nabídky, t.j. odhad poměru tržní ceny a ceny nabídkové.

Srovnatelné nemovité věci

Porovnání č.1: Hala Čestín



Realitní server: Reality IDnes
<https://reality.idnes.cz>
 Kód nabídky: IDNES-012N054464
 MoniT-ID: 86DD29

Nabídková cena: 749 000,- Kč vč. DPH
 Datum nabídky: 24. 4. 2023

Adresa: Čestín, okres Kutná Hora

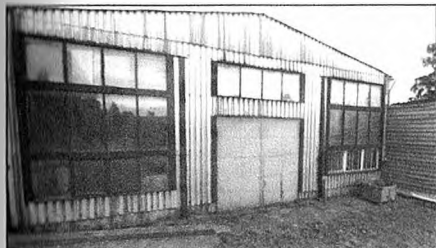
Prodej skladovacích prostor 318 m² Polipsy, hala 318 m²

K prodeji nabízíme skladovací halo o zastavěné ploše 318 m². Hala disponuje 4 velkoplošnými vraty a je možné ji napojit na rozvod el. energie. V minulosti byl v 1/4 haly vybudován zateplený prostor pro pobyt lesních dělníků.

Druh nemovitosti:	sklad
Zastavěná plocha:	318 m ²
Užitná plocha:	318 m ²
Plocha nebytových prostor:	318 m ²
Druh konstrukce:	smíšená
Stav objektu:	dobrý
Počet místností:	2

Druh vlastnictví: osobní
 Třída ENB: třída G – mimořádně ne hospodárná

Porovnání č.2: Hala Malé Svatoňovice



Realitní server: Reality IDnes
<https://reality.idnes.cz>
 Kód nabídky: IDNES-90345INS
 MoniT-ID: 77C55C

Nabídková cena: 2 215 000,- Kč vč. DPH
 Datum nabídky: 14. 6. 2021

Adresa: Nádraží
 Malé Svatoňovice, okres Trutnov

Prodej skladovacích prostor 703 m² Průmyslová hala 703 m², sociální zázemí, s pozemky, Malé Svatoňovice. Pozemky tvoří jednotný celek.

Druh nemovitosti: sklad
 Užitná plocha: 703 m²
 Plocha pozemku: 7 905 m²
 Druh konstrukce: smíšená
 Stav objektu: dobrý
 Druh vlastnictví: osobní
 Třída ENB: třída G – mimořádně ne hospodárná

Porovnání č.3: Hala Hodonice



Realitní server: Reality IDnes
<https://reality.idnes.cz>
 Kód nabídky: IDNES-KO1085

MoniT-ID: 5906111

Nabídková cena: 1 000 000,- Kč vč. DPH

Datum nabídky: 22. 10. 2020

Adresa: Hodonice, okres Znojmo

Prodej, Sklady, 600m² - Hodonice. K prodeji nabízíme halu v Hodonicích ve vzdálenosti cca 10 km od Znojma. Zastavěná plocha je cca 600 m². Pozemky jsou v majetku státu s přednostním právem koupě a to jak pod halou tak okolo.

Druh nemovitosti: sklad
 Zastavěná plocha: 600 m²
 Užitná plocha: 600 m²
 Plocha nebytových prostor: 1 200 m²
 Druh konstrukce: cihlová
 Stav objektu: dobrý
 Počet nadzemních podlaží: 1
 Třída ENB: třída G – mimořádně ne hospodárná

Stanovení porovnávací hodnoty

1. Hala Čestín	
Cena nemovité věci (CN)	749 000,- Kč
Plocha (P)	318,00 m ²
<i>K_{mista}</i>	1,10
<i>K_{konst.}</i>	1,20
<i>K_{vybav.}</i>	1,00
<i>K_{techn.}</i>	1,15
<i>K_{poz.}</i>	0,75
<i>K_{čas}</i>	1,00
<i>K_{ZC}</i>	0,95
Jednotková cena za m ² (JC)	2 547,48 Kč

2. Hala Malé Svatoňovice	
Cena nemovité věci (CN)	2 215 000,- Kč
Plocha (P)	703,00 m ²
<i>K_{mista}</i>	1,10
<i>K_{konst.}</i>	1,20
<i>K_{vybav.}</i>	1,00
<i>K_{techn.}</i>	1,15
<i>K_{poz.}</i>	0,75
<i>K_{čas}</i>	1,15
<i>K_{ZC}</i>	0,95

Jednotková cena za m ² (JC)	3 918,98 Kč
---	-------------

3. Hala Hodonice	
Cena nemovité věci (CN)	1 000 000,- Kč
Plocha (P)	600,00 m ²
K _{mista}	1,10
K _{konst.}	1,20
K _{vybav.}	1,00
K _{techn.}	1,15
K _{poz.}	1,00
K _{čas}	1,15
K _{ZC}	0,95
Jednotková cena za m ² (JC)	2 764,02 Kč

kde JC = (CN / P) × (K_{mista} × K_{konst.} × K_{vybav.} × K_{techn.} × K_{poz.} × K_{čas} × K_{ZC})

Minimální jednotková cena za m ²		2 547,48 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	Σ JC / 3	3 076,83 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		3 918,98 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	3 076,83 Kč
Plocha	P	196,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	603 058,68 Kč

Porovnávací hodnota

603 058,68 Kč

C. Rekapitulace

Oddíl 1:

Ocenění dle cenového předpisu	54 848,04 Kč
Porovnávací metoda	120 491,67 Kč
Stanovená obvyklá cena znalcem	120 000,00 Kč

Po zohlednění použitých metod ocenění s přihlédnutím k technickému stavu a k místním poměrům stanovuji obvyklou cenu řadové garáže na pozemku č.st. 1870 (k.ú.Přeštice) včetně pozemku č.st.1870 v daném místě a čase (**k 6.10.2015**) na :

120.000,- Kč

Oddíl 2:

Ocenění dle cenového předpisu	412 859,78 Kč
Porovnávací metoda	212 550,24 Kč
Stanovená obvyklá cena znalcem	210 000,00 Kč

Po zohlednění použitých metod ocenění s přihlédnutím k technickému stavu a k místním poměrům stanovuji obvyklou cenu jiné stavby (sklad) na pozemku č.st. 2389 (k.ú.Přeštice) bez pozemku č.st.2389 v daném místě a čase (**k 6.10.2015**) na :

210.000,- Kč

Oddíl 3:

Ocenění dle cenového předpisu	102 741,76 Kč
Porovnávací metoda	392 666,67 Kč
Stanovená obvyklá cena znalcem	390 000,00 Kč

Oddíl 3:

Po zohlednění použitých metod ocenění s přihlédnutím k technickému stavu a k místním poměrům stanovuji obvyklou cenu řadové garáže na pozemku č.st. 1870 (k.ú.Přeštice) včetně pozemku č.st.1870 v daném místě a čase (**k 4.9.2024**) na :

390.000,- Kč

Oddíl 4:

Ocenění dle cenového předpisu	896 772,82 Kč
Porovnávací metoda	603 058,68 Kč
Stanovená obvyklá cena znalcem	600 000,00 Kč

Po zohlednění použitých metod ocenění s přihlédnutím k technickému stavu a k místním poměrům stanovuji obvyklou cenu jiné stavby (sklad) na pozemku č.st. 2389 (k.ú.Přeštice) bez pozemku č.st.2389 v daném místě a čase (**k 4.9.2024**) na :

600.000,- Kč

Obvyklá cena nemovitostí k 6.10.2015: 330 000,- Kč

Cena slovy: třistatřicettisícKč

Obvyklá cena nemovitostí k 4.9.2024: 990 000,- Kč

Cena slovy: devětsetdevadesáttisícKč



D. Znalecká doložka

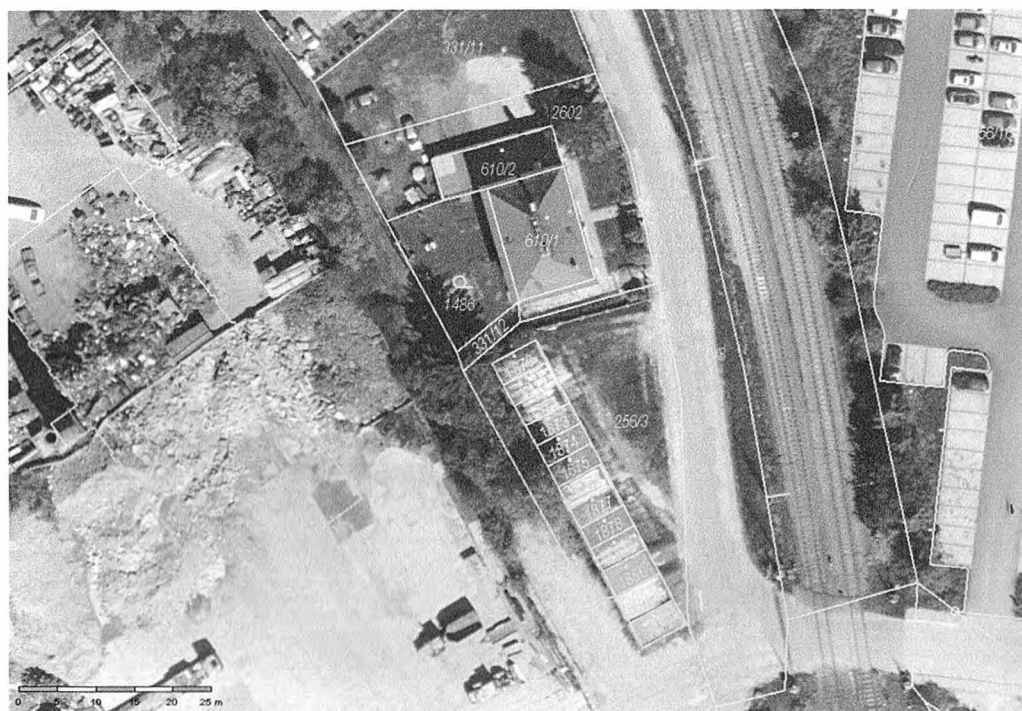
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Plzni, č.j.Spr.976/00, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č.3414-30/2024

V Blovicích, 4. 9. 2024

Ing. Luboš Hošek
Pod Valem 133
33601 Blovice



Katastrální mapa pozemku č.st.2389 – k.ú. Přeštice**Katastrální mapa pozemku č.st.1870 – k.ú. Přeštice**

Kancelář notáře Mgr. Michala Šilhavého

došlo dne **18. 09. 2024**

v hodin

počet stejnopisů a příloh

podpis

