

ZNALECKÝ POSUDEK

. 61-2017

o obvyklé ceně areálu terpací stanice PHM složené z jiné stavby bez p/ e /uložišť nadzemních nádrží PHM/ - situované na pozemku p. . 4101/3 zastavěná plocha a nádvoří, z jiné stavby bez p/ e budovy obecné vybavenosti /obslužné budovy S/ situované na pozemku p. .4101/4 v etn součástí, p íslušenství a pozemk ve funkčním celku, dále o obvyklé ceně areálu budovy bez p/ e -obchodu situované na pozemku p. . 4103/4 zastavěná plocha a nádvoří a jiné stavby bez p/ e budovy technické vybavenosti - diskotéky situované na pozemku p. . 4101/7 zastavěná plocha a nádvoří v etn součástí, p íslušenství a pozemk ve funkčním celku, tj. nemovitých v cí zapsaných na LV . 3346 pro k.ú. Karviná -m sto k datu verifikace r. 2017 - insolven ní ízení .j. KSOS 38 INS 30441/2014 pro Radim Struminský, Mgr

Objednavatel znaleckého posudku:

Mgr. Radim Struminský, insolven ní správce
dlužníka RADIO TAXI Karviná s.r.o., Orlovská 68,
735 32 Rychvald i o: 25912615 di : CZ25912615

Ú el znaleckého posudku:

Obecná cena areálu terpací stanice PHM složené z jiné stavby bez p/ e - situované na pozemku p. . 4101/3 zastavěná plocha a nádvoří, z jiné stavby bez p/ e budovy obecné vybavenosti situované na pozemku p. .4101/4 v etn součástí, technologie S, p íslušenství a pozemk ve funkčním celku, dále obecná cena budovy bez p/ e -obchodu situované na pozemku p. . 4103/4 zastavěná plocha a nádvoří jiné stavby bez p/ e budovy technické vybavenosti .p. 1950 - diskotéky situované na pozemku p. . 4101/7 zastavěná plocha a nádvoří v etn součástí, p íslušenství a pozemk ve funkčním celku, tj. nemovitých v cí zapsaných na LV . 3346 pro k.ú. Karviná -m sto k datu verifikace XI/2017

Dle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku ve zn ní zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 303/2013 Sb., . 340/2013 Sb., . 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF R . 441/2013 Sb. ve zn ní vyhlášky . 199/2014 Sb., . 345/2015 Sb., . 53/2016 Sb. a . 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 30.10.2017 znalecký posudek vypracoval:

Milan Toman
Malostranská 31
742 42 Šenov u Nov. Ji ína

Po et stran: 31 v etn titulního listu . Objednavateli se p edává v 1 vyhotovení.

V Šenov u Nov.Ji ína 30.10.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Určit obvyklou cenu areálu čerpací stanice (S) PHM, tj. jiné stavby bez p/e -obslužného objektu S bez p/e na pozemku p. . 4101/4, jiné stavby bez p/e -uložiště nadzemních nádrží na pozemku p. . 4101/3, dalších součástí a příslušenství v etn technologického zařízení S a navazujícího areálu komplexu jiných staveb, tj. budovy technické vybavenosti (diskotéky) .p. 1950 situované na pozemku p. .4101/7, dále budovy obchodu bez p/e situované na pozemku p. . 4103/4 v etn příslušenství a pozemek ve funkčním celku, tj. nemovitých v cí zapsaných na LV . 3346 pro k.ú. Karviná m sto k datu verifikace r. 2017í ve v cí insolvenčního řízení

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Areál benzinové S v etn součástí a technologie, areál diskotéky a budovy obchodu v k.ú. Karviná - m sto

Adresa předmětu ocenění: Karviná
733 01 Karviná

LV: . 3346

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Karviná

Obec: Karviná

Katastrální území: Karviná-m sto

Počet obyvatel: 55 163

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **513,00 K /m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.10.2017 za přítomnosti zástupce vlastnítelem.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Výpis z katastru nemovitostí K.Ú. Karviná ze dne 2.11.2016 LV .3346
2. Kopie kat. mapy
3. Situace areálu - S PHM
4. Údaje sdělené uživatelem
5. MÚ Karviná - .j. ÚPaS -1828/95-D - územní rozhodnutí o umístění stavby
6. MÚ Karviná - .j. ÚPaS /3140/00/ing.Lv - zm na stavby SPH v etn síti
7. MÚ Karviná - .j.ÚPaS /1995/00/ing. Lv - územní rozhodnutí o umístění stavby SPHM
8. MÚ Karviná - .j. ÚPaS /2884/01/ing Lv- dodat. povolení změny nedokončené stavby SPHM
9. Technická zpráva rozšíření SPHM VLK Karviná v . dodatku .1 požární ochrana
10. Technická zpráva - územní autocisterny, techn. zpráva elektroinstalace SPHM
11. Sdělení požadovaných údajů stav. úřadem Magistrátu města Karviná dne 7.12.2016:
-Kolaud. rozhodnutí zn. ÚPaS /5142/01/Mi z 30.1.2002-stavba prodejny a opravny aut,
kolaud. rozhodnutí zn. ze dne29.3.2005 zm na stavby sklad. a prodejní haly
s vyleněným restauračním provozem, kolaud. rozhodnutí ÚPaS /2293/98/To
povolení užívání Autocentra s obestavením, kolaud.rozhodnutí ÚPaS 205/2005/To
ze dne 27.4.2005 zm na užívání části stavby sklad. a prodejní haly na ul.Bohumínská
.o.5 na pozemku p. . 4101/7

5. Vlastnické a evidenční údaje

Ocenění je provedeno podle dvou funkčních celků nemovitých v cí zapsaných na LV .3346 pro k.ú. Karviná msto a to **za „A”**: **areálu erpací stanice PHM**, tj.nemovitých v cí budovy technické vybavenosti (obslužné budovy erpací stanice PHM) bez p/ e v etn dalších sou ástí areálu a p íslušnou technologií, p íslušenství a v etn pozemk ve funkčním celku (p. .4101/4 zast. plocha a nádvo í, p. .4101/3 zast. plocha a nádvo í, 4101/10 ostat. plocha,ost. komunikace, p. . 4101/8 ost. plocha, ost. komunikace) a **za „B” areálu obchodu s diskotékou**, t.j. nemovitých v cí budovy jiné stavby .p. 1950 diskotéky situované na pozemku p. . 4101/7 zast. plocha a nádvo í, budovy obchodu bez p/ e situované na pozemku p. . 4103/4 zast. plocha a nádvo í v etn p íslušenství a pozemk ve funkčním celku (p. .4101/7 zast. plocha a nádvo í, p. . 4103/4 zast. plocha a nádvo í, p. . 4103/5 ost. plocha,ost. komunikace, p. . 4101/1 ost. plocha, ost. komunikace, p. . 4103/6 ost. plocha,ost. komunikace a p. . 4103/2 ost. plocha, jiná plocha. Vlastníkem výše uvedených nemovitých v cí je RADIO TAXI Karviná s.r.o.I : 25912615. V ítelem je Gbagbos system a.s., se sídlem Dlouhá t . 1161/97, Podlesí,736 01 Haví ov. (I :27828026) Posudek je vyhotoven pro ú el insolven ního ízení, **.j. KSOS 38 Ins. 30441/2014-** Mgr. Radim Struminský

6. Dokumentace a skutečnost

Neshledány rozpory. Pro ú el zpen žení nemovitých v cí jsou nemovité v cí len ny na dva funkční areály „A” a „B” Sou et obecných cen pak tvo í tržní cenu nemovitých v cí celkem zapsaných na LV .3346 pro k.ú. Karviná msto.

7. Celkový popis nemovité v cí

Tak jak tomu bylo p í hodnocení v r. 2016, je i pro ú el zpen žení nemovitých v cí zapsaných na LV .3346 pro k.ú. Karviná msto, majetek rozd len do dvou funkčních celků podle charakteru užívání majetku. Zvláš je ur ena obvyklá cena areálu erpací stanice (S) pohonných hmot sestávající z obslužné budovy PHM- jiné stavby bez p/ e na pozemku p. . 4101/4 zast. plocha a nádvo í, stavebního objektu jiné stavby bez p/ e na pozemku p. .4101/3 zast. plocha a nádvo í jejíž sou ástí je technologie S (nadmenní nádrže PHM) a obslužných pozemk p. . 4101/10 ost. plocha, ost. komunikace, p. .4101/8, ost. plocha, ost. komunikace. Zvláš je dále ur ena obvyklá cena areálu dvou budov na sebe navazujících a to jiné stavby .p.1950 - diskotéky na pozemku p. . 4101/7 zast. plocha a nádvo í a budova obchodu bez p/ e na pozemku p. . 4103/4 zast. plocha a nádvo í obsahující z ásti administrativní charakter a z ásti pr myslový charakter (pneuservis) dále obslužných pozemk p. . 4103/5, p. .4103/6, p. .4101/1-vše ost. plocha,ost. komunikace a p. . 4103/2 ost. plocha,jiná plocha. Oba oce ované celky jsou situovány poblíž centra m sta Karviná p ístupné z ul. Bohumínské. Sou ástí obou celků jsou inž.sít , úpravy na pozemcích. Sou ástí erpací stanice (S) je krom p íslušenství obslužné budovy (inž. sít a úpravy) také p íslušná technologie tvo ená nadzemními nádržemi na pohonné hmoty, umíst ná v jiné stavb bez p/ e na p. . 4101/3-p íst eškem ohrani eným zídками. Podzemní potrubí je vedeno až pod výdejní stojan PHM typu Adast, který je t íproduktový oboustranný a je umíst n na nadst ešené refýži až p ed obslužným objektem na pozemku p. . 4101/4. Technologická ást stá ení je ešena pomocí uzavíracích armatur a bezpe nostních prvk pro hlídání hladin PHM. Na pozemku p. . 4101/3 vedle nadzemních nádrží PHM s p íst eškem je také nádrž pro výdej LPG. Tato nádrž je však pojízdná a mobilního charakteru, je jen v pronájmu a nespadá do nemovitého majetku zapsaného na LV .3346. S je p ístupná vjezdem z komunikace ul. Bohumínská, který je zárove í výjezdem z z S. V obslužné budov bez p/ e na pozemku p. . 4101/4 je v ínnosti obsluha PHM s navazující drobnou

prodejnou zejména pohotovostním obestavením bez možnosti hygienického zázemí pro klienty. Vedle vlastní prodejní plochy je chodba zpřístupující technické zázemí a to hygienické zázemí (WC) pro personál, kotelnu s kotlem ÚT na zemní plyn a bojlerem pro teplou vodu. Budova je přístupná se sedlovou střechou, krytou pálenou krytinou, Obvodové konstrukce vyzdívané, dveře a okna do ocel. zárubní, podlahy - dlažby v hygien. zázemí ker. dlažba. Okna jsou plastová, omítky štukové. Před obslužným objektem je podélně situován výdejní stojan PHM s nadstřešením. Zpevněná plocha přístupového pozemku p. č. 4101/10 zajišťuje bezpečný příjezd a odjezd S, s možností odběru PHM, obsluhy, včetně parkování a přístupu k obslužnému objektu. Areál je osvětlen pouze venkovními svítidly pod zastřešením nad výdejním stojanem. Osvětlení je také reklamní totem poblíž přístupu od ul. Bohumínská. Další živěné parkovací plochy se zpřístupněním napojením na výjezd jsou také na pozemku p. č. 4101/1 a zejména 4103/2 ost. plochy, které jsou určeny pro využití budovy diskotéky v rámci ocenění tohoto celku. část zpevněných ploch je provedena ze zámkové dlažby, jak u S, tak u budovy obchodu s diskotékou. Venkovní kanalizace je dešťová a splašková. Součástí dešťové kanalizace u S je odluštění ropných látek včetně sorpčního filtru. Tento odlušťa havarijní, bezodtoková jímka jsou cenově jako součást úprav. Havarijní kanalizace eší bezpečný odvod případných úkap ropných látek. Pípojka „nn“ zemním kabelem CYKY 4.50. Vodovodní pípojka je napojena z pívodní vodoměrné šachty ve správě SMVaK. Areál je plynofikován. Veškeré pozemky pod budovami i ostatní plochy jsou rovněž majetkem vlastnického subjektu. Podnikatelskou činnost vlastníka představuje zejména prodej vybraných produktů PHM, aktuálně benzín Natural, Etanol, dále motorové nafty DIESEL na zpevněné asfaltové ploše se stojanem pod zastřešením. Jiné služby spojené s S nejsou ve výjimečnosti nabízeny. Nadzemní uložišť nádrží je na ploše p. č. 4101/3 na ohraničeném prostoru zídka s nadstřešením. Nadstřešení je cenově v rámci „stavby“. Je pípevně k zemi okolo a vedle stojanu PHM. Technologie S je cenově samostatná a to z porovnatelných cen, nebo výchozí ceny nebyly doloženy. Nadzemní nádrže umístěné v nadstřešeném ohrazení na p. č. 4101/3 jsou s výdejními stojany spojeny podzemním potrubím. Vedlejší výdejní stojan na naftu je nefunkční, nevykazuje další životnost. Výd. provoz je oboustranný, výdejní stojan typu Adast výrobce Adamov s hadicemi o maxim. průtoku 50 l/min s minimálním odběrem 2 l/min. vedle obslužné budovy S. Doprovodným píslušenstvím technologie je ukazatel cen Totem, ocelového provedení s prosklením, do něho je vsazen světelný display s informacemi o cenách PHM. Ceny uvedeny v rámci technologické části S.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Tímto posudkem je provedena verifikace obvyklé ceny nemovitých v cí k datu r. 2017, když tržní cena (obvyklá cena) majetku byla již určena posudkem č. 58/2016 ke dni 7.12.2016. Pro zjištění tržní ceny nemovitého majetku je upuštěno od určování obecné ceny dle Negeliho metody i od výpočtu výnosové ceny, nebo na trhu s píedmetným nemovitým majetkem nedošlo k výraznému poklesu nebo vzestupu poptávky. Výsledná prodejnost z výcné ceny se oproti posudku č. 58/2016 ze dne 7.12.2016 nezmenila. Je proto proveden výpočet výcných cen (bez koef. prodejnosti) se zohledněním další amortizace k datu verifikace a obvyklá cena je stanovena porovnáním na trhu, když porovnávané ekvivalenty zůstaly shodné s výše uvedeným posudkem.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Jiná stavba bez pí/e- budova obestavení vybavenosti " S" na pozemku p. č. 4101/4
2. Zpevněná plocha živěné - vozovky S na p. č. 4101/10
3. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby S
4. Jiná stavba bez pí/e - stavební část uložišť nadzemních nádrží pro S na pozemku p. č. 4101/3

5. Technologické zařízení S
6. Inž. sít , další úpravy S
7. Jiná stavba Fryštát .p. 1950 - budova diskotéky na pozemku p. . 4101/7
8. Budova obchodu bez p/ e na pozemku p. . 4103/4
9. Zpevněné plochy živině areálu budov diskotéky a obchodu
10. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby areálu diskotéky a obchodu
11. Inž. sít , úpravy k areálu diskotéky a obchodu
12. Pozemky areálu erpací stanice
13. Pozemky areálu budovy .p.1950 -diskotéky a budovy obchodu bez .p/ e

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Oceňování provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp

Index trhu s nemovitými v cmi

Název znaku	.	P_i
1. Situace na dílím trhu s nemovitými v cmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_9 * (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Obanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě v cí je dostupná obanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Píjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m v etn, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - obecná cena	III	0,10

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 1,000$$

1. Jiná stavba bez p/ e- budova obanské vybavenosti " S" na pozemku p. . 4101/4

Obslužná budova areálu S na pozemku p. . 4101/4 je p ízemní se sedlovou st echou s pálenou krytinou bramac. Budova je d lena na vlastní prodejní ást PHM p es pokladnu za prodejním pultem, kde se uskute uje i prodej pohotovostního ob erstvení z vystaveného zboží na prodejn v etn dopl k pro motoristickou ve ejnost. Za prodejním pultem je malé technické zázemí, v rohu prodejny pak kout s d ezem. P íkou je odd leno sociální zázemí budovy, obsahující chodbu, na konci s umyvadlem se studenou a teplou vodou, WC pro zam stnance, a kotelnu s nást nným kotlem ÚT na zemní plyn. Podlahy objektu jsou z keramické dlažby, keramické obklady st n jsou jak v zázemí prodejny, tak na soc. za ízení a chodb u umyvadla. Konstrukce a vybavení je z ejmé z vý tu prvku . Objekt je napojen na sí nn, splaškovou kanalizaci, vodovodní ád a p ípojku zemního plynu. Opat ebení odpovídá dob užívání.

Venkovní kanalizace v areálu je jen deš ová pomocí vpustí v napojení na trativod a do místní vodote e. Splaškové odpadní vody vzhledem k absenci m stské síti je z hygienických za ízení prodejny potravin svedena do t íkomorového septiku. Deš ové vody ze zpevn ěných ploch, kde m že docházet k úkap m ropných látek jsou svedeny do úkapové nádrže. Septik a jímka jsou cen ny odd len .

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zd ná
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC:	123
Nemovitá v c je sou ástí pozemku	

Výpo et jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
vrchní stavba	14,20*7,95	=	112,89

Zastav ěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastav ěná plocha	Konstr. výška	Sou in
----------------	--------------------------	----------------------	---------------

vrchní stavba	112,89 m ²	3,40 m	383,83
Součet	112,89 m²		383,83

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	383,83 / 112,89	= 3,40 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	112,89 / 1	= 112,89 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	(14,20*7,95)*(3,40)	=	383,83 m ³
zastěšení	112,89*3,9*0,5	=	220,14 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	383,83 m ³
zastěšení	Z	220,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		603,97 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	část [%]
1. Základy v . zemních prací	beton. s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	vyzdívané	S	100
3. Stropy	polospalné	S	100
4. Krov, stěcha	sedlová stěcha	S	100
5. Krytiny stěch	pálená bramac	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozink. plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrch	štuková om.	S	100
8. Úprava vnějších povrch	mokká fasáda .	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	u soc. zařízení	S	100
10. Schody	nejsou	C	100
11. Dveře	plné a náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plast. zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	ker. dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední - kotel na zemní plyn	S	100
16. Elektroinstalace	světla a motor.	S	100
17. Bleskosvod	inst.	S	100
18. Vnitřní vodovod	plast. potrubí	S	100
19. Vnitřní kanalizace	napojená na splašk. kanalizaci	S	100
20. Vnitřní plynovod	ke zdroji ÚT	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	umyvadlo	S	100

23. Vnit ní hygienické vyb.	WC mísa	S	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	m íže,hydrant, ídící jednotka	S	100
26. Instala ní pref. jádra		X	100

Výpo et koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	ást [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, st echa	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny st ech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempí ské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnit ních povrch	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vn jších povrch	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnit ní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dve e	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytáp ní	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnit ní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnit ní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnit ní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Oh ev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnit ní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instala ní pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Sou et upravených objemových podíl					96,00
Koeficient vybavení K_4 :					0,9600

Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 8) [K /m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle p íl. . 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92+(6,60/PZP)$:	*	0,9785
Koeficient $K_3 = 0,30+(2,10/PVP)$:	*	0,9176
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpo tu):	*	0,9600
Polohový koeficient K_5 (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient zm ny cen staveb K_i (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,1610
Základní cena upravená [K /m ³]	=	5 135,08
Plná cena: 603,97 m ³ * 5 135,08 K /m ³	=	3 101 434,27 K

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 67 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 rok

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 13 / 80 = 16,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 16,3 \% / 100)$

* 0,837

Jiná stavba bez přebudova obanské vybavenosti " S" na pozemku p. . 4101/4 - zjištěná cena = 2 595 900,48 K

2. Zpevněné plochy živice - vozovky S na p. .4101/10

Zpevněné plochy S PHM z kameniva obalov. živice s mocností vrstev 600 mm s odvodněním k dešovým vpustím lemované obrubníky. Plochy zajišťují vjezd, přejezd a výjezd ze zřízení S-slouží pro přejezd vozidel, manipulaci a parkování. Izolovaná plocha pod přejezdem kolem výdejních stojanů je zahrnuta do ceny přejezdu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): z kameniva prolévaný živice

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství: 620,00 m² plochy komunikace

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle plochy . 15: = 796,-

Polohový koeficient K₅ (příl. . 20 - dle významu obce): * 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. . 41 - dle SKP): * 2,2720

Základní cena upravená cena K /m² = **1 989,36**

Plná cena: 620,00 m² * 1 989,36 K /m² = **1 233 403,20 K**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 rok

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 70 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$

* 0,700

Zpevněné plochy živice - vozovky S na p. .4101/10 - zjištěná cena = 863 382,24 K

3. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby S

Zpevněná plocha zájmov. území S PHM ze zámkové pojízdné dlažby s folií na beton. desce vedle

refýže s výdejním stojanem pod zastěšením v etn odkapové plochy u stojanu , dále vedle stavby s uložiš m nadzemních nádrží

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 5. Komunikace pozemní
 Objekt: Komunikace pozemní(silnice)
 Konstruk ní charakteristika (materiálová dlážd ný konstrukce krytu):
 Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC: 211
 Množství: 88,00 m² plochy komunikace
 Nemovitá v c je sou ástí pozemku

Ocen ní

Základní cena dle p ílohy . 15:	=	1 299,-
Polohový koeficient K ₅ (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient zm ny cen staveb K _i (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena K /m ²	=	3 246,46
Plná cena: 88,00 m ² * 3 246,46 K /m ²	=	285 688,48 K

Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 21 rok
 P edpokládaná další životnost (PDŽ): 19 rok
 P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 rok
 Opot ebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 40 = 52,5 %
 Koeficient opot ebení: (1- 52,5 % / 100) * 0,475

Zpevn né plochy ze zámkové dlažby S - zjišt ná cena = 135 702,03 K

4. Jiná stavba bez p/ e - stavební ást uložiš nadzemních nádrží pro S na pozemku p. . 4101/3

Stavební ást uložiš 3 ks nadzemních nádrží složené z betonové základ. desky tl. 0,30 m ohrani ené zídkami s uzamykatelným vstupem, dále p íst ešek p esahující až k vozovce a k výdeji LPG

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Vedlejší stavba § 16: typ G
 Svislá nosná konstrukce: p íst ešky
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
 Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC: 1274
 Nemovitá v c je sou ástí pozemku

Výpo et jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
-------	--------	-------------------

vrchní stavba - p íst . 8,30*12,0 = 99,60

Zastav né plochy a výšky podlaží

Název	Zastav ná. plocha	Konstr. výška
vrchní stavba - p íst .	99,60 m ²	4,00 m

Obestav ný prostor

Výpo et jednotlivých vým r

Název	Obestav ný prostor	[m ³]
vrchní stavba - p íst .	(8,30*12,0)*(4,00)	= 398,40 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Název	Typ	Obestav ný prostor
vrchní stavba - p íst .	NP	398,40 m ³
Obestav ný prostor - celkem:		398,40 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpo et koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	ást [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové st ny	S	31,00	25	1,00	7,75
2. Obvodové st ny	C	31,00	75	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempí ské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrch	P	6,30	100	0,46	2,90
8. Schodišt	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dve e	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Sou et upravených objemových podíl					73,35
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7335

Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 14):	[K /m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpo tu):		*	0,7335
Polohový koeficient K ₅ (p íl. . 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient zm ny cen staveb K _i (p íl. . 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [K /m³] = **1 278,66**

Plná cena: 398,40 m³ * 1 278,66 K /m³ = **509 418,14 K**

Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 21 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 rok

Opotřebením: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 45 = 46,7 %

Koeficient opotřebením: (1 - 46,7 % / 100) * 0,533

Jiná stavba bez p/ e - stavební část uložení nadzemních nádrží pro S na pozemku p. . 4101/3 - zjištěná cena = **271 519,87 K**

5. Technologické zařízení S

Hodnocení ze 7.12.2016:

Technologické vybavení čerpací stanice, jako součást oceňovaných nemovitostí - opotřebením zahrnuto pro 32-38-letý průměrný technický život u nadzemních nádrží. PC - řídicí systém jen pro řízení ukazatele cen na totému vzhledem k zastaralému „HW“ hodnocen z výchozí porovnatelné hodnoty pro tento aspekt majících vliv na prodejnost v etn kmo (morální opotřebením) k datu ocenění. Pro řídicí systém „SW“ je převzata porovnatelná cena, nebo výchozí není doložena. Tato cena je bez koeficientu, nebo nepodléhá vlivům opotřebením ani deprese prodejnosti, když technologie přináší výnosy.

Určení v ceně reprodukční ceny je provedeno z porovnatelné ceny na trhu dle vzorce: $C = VC \times ka$
Určení obvyklé ceny je provedeno z časové ceny v relaci poptávky - nabídky na trhu, tedy v etn koeficientu prodejnosti dle vzorce: $OC = C \times kp$, u řídicího systému (SW) pomocí vzorce: $OC = VC \times 1,0$

kde: OC obvyklá cena, C... časová cena k datu ocenění (reprodukční v etn opotřebením), VC..... výchozí cena (k datu ocenění na trhu porovnáním jako nové věci), ka ... koef. amortizace, kp.... koef. prodejnosti je uplatněn 0,865 dle cenového předpisu

Součástí technologie jsou 3 ks dvouplášťových ocelových nádrží umístěných pod zastřešenou stavbou na p. .4101/3 celkového objemu 25 m³ k datu ocenění po revizi, výchozí cena k datu ocenění porovnáním 940 tis K, dále výdejní stojan Adast Adamov oboustranný typ 4603/BLD/ET.VR4. Výchozí cena u oboustranného v.s. činí 250 tis K. Do technologie je započten i totem s řídicím syst.HW

Ocenění:

1. Dvouplášť . nadzemní nádrže v etn montáže, potrubí a litování
740 000,- K (VC) x 0,45 (ka) x 0,865 (kp) = 288 050,-K
2. Výdejní stojan PHM Adast výše uvedeného typu
250 000,-K (VC) x 0,5 (ka) x 0,865 (kp) 108
130,-K
3. Totem- ocelový s elektrickým ovládním nastavování cen PHM
25 000,-K (VC) x 0,45(ka) x 0,865 (kp) 9
730,-K
4. řídicí systém sestávající z HW porovn. 30 tis K a SW 10 tis K
t.j. 15 tis K x 0,4 (kmo) x 0,5 (ka) x 0,865 (kp) = 2 600,-K
2 tis K x 1,0 = 2 000,-K tj. úhrnem: 5 600,-K

Obvyklá cena (reprodukční cena v . opotřebení a prodejnosti)
technologie S celkem: 411 510,-K

Verifikace hodnocení k datu r. 2017:

Obvyklá cena (reprodukční cena v . opotřebení a prodejnosti koef. 0,9)
technologie S celkem: 411 510,-K x 0,9 **370 360,-K**

Zatímání pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Technologické zařízení S - základní cena: = 370 360,- K

Koeficient změny cen staveb K_i : * 1,000

Technologické zařízení S - upravená cena = **370 360,- K**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 rok

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

Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$ * 1,000

Technologické zařízení S - zjištěná cena = 370 360,- K

6. Inž. sítě, další úpravy S

Inž. sítě k samoobslužné budově PHM (připojky vody, plynu, elektro v . rozvaděče), kanalizační šachty a vpus na odvod dešťové vody, záchytná jímka $5m^3$, havarijní bezodtoková jímka, odlučovač ropných látek, střešní šachty $0,65*0,80m$, úkapový žlábek, cenová jako soubor procent odhadem

Zatímání pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 1,00 soubor

Ocenění

Základní cena (dle příl. 17): [K /soubor] = 280 000,-

Základní cena upravená cena [K /soubor] = **280 000,-**

Plná cena: 1,00 soubor * 280 000,- K /soubor = **280 000,- K**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 rok

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 60 = 26,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 26,7 \% / 100)$ * 0,733

Inž. sítě, další úpravy S - zjištěná cena = 205 240,- K

7. Jiná stavba Fryštát .p. 1950 - budova diskotéky na pozemku p. . 4101/7

P vodní budova .p. 1952 s vydaným stav. povolením ze dne 20.10.1999 ÚPaS /3524/99/Tom na stavbu skladovací a prodejní haly byla dána do užívání v r. 2000, později v důsledku požáru také uzavřena, po adaptaci a úpravách pro vyleněné restaurační provozy, vyzdívanými dřevěnými pilířky, úpravách el. instalace, úpravách v 1. NP zřízením skladu nealko nápojů, úpravách ve 2.NP změnou dispozice na místo banketky zřízením skladu, instalována skleněná výplň v kovových rámech a zřízením průchodu z kanceláře do galerie byl objekt dán do užívání pro provoz diskotéky. Jedná se o pozemní úložný objekt obvodových kovových konstrukcí včetně kovové konstrukce krovu sedlového zastřešení bez stropu, s viditelným svítlovým prosvětlením v hřebenu stěchy. Jen přístup ze štítové strany a dvoupodlažní přístavba zázemí z podélné strany jsou vyzdívaných konstrukcí s pultovou stěchou. Hlavní prostor diskotéky tvoří halový taneční sál, který přechází v zadní části v podium pro úložný objekt. Vlevo je v přístavbě obslužný bar s bavením, skladovým zázemím, podélná chodba se vstupem do sociálního zázemí pro hosty a z chodby v zadní části také vstup do kotelně s kotlem ÚT na zemní plyn včetně TUV. Rozvody ÚT jsou z kotelně provedeny i do navazující budovy obchodu. Další provozní prostory jsou jen ve 2.NP přístavby: Postranní salonek typu banketky s průhledem přes zasklení na taneční parket v pozemí, dále sociální zázemí pro personál i pro hosty. Vlastní sál diskotéky v pozemí nemá okenní otvory, je jen prosvětlen stěsnými svítly, které při produkci s zatemuje. Okna plastového provedení jsou jen z podélné strany přístavby v obou podlažích. Součástí stavby jsou instalace plynu, vody, plynu. Úložky jsou provedeny rozvody elektro na ocel. rampách včetně osvětlovacích těles a části technologie na produkci. Konstrukce a vybavení jsou zejména z výše uvedených prvků. Opatření je určeno analyticky vzhledem k provedení stavebních stav. změn v průběhu užívání a s provedenou přístavbou dvoupodlažního zázemí k hale-sálu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
 Svislá nosná konstrukce: kovová
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
přístavba zázemí diskotéky	dvoupodl. přístavba zázemí restaurace a soc. zázemí

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Přístavby	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součet
vrchní stavba	P vodní část	539,00 m ²	5,60 m	3 018,40
1.NP přístavby	přístavba zázemí diskotéky	98,00 m ²	2,80 m	274,40
2. NP přístavby	přístavba zázemí diskotéky	98,00 m ²	2,80 m	274,40
Součet		735,00 m²		3 567,20

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,567,20 / 735,00 = 4,85$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $735,00 / 3 = 245,00$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	(539)*(5,60)	=	3 018,40 m ³
1.NP p ístavby	(98)*(2,80)	=	274,40 m ³
2. NP p ístavby	(98)*(2,80)	=	274,40 m ³
zastěšení	539,0*1,20*0,5	=	323,40 m ³

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

Podlaží	P ístavby	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	P vodní ást	NP	3 018,40 m ³
1.NP p ístavby	p ístavba zázemí diskotéky	NP	274,40 m ³
2. NP p ístavby	p ístavba zázemí diskotéky	NP	274,40 m ³
zastěšení	P vodní ást	Z	323,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			3 890,60 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy v . zemních prací	beton.	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové nezatepl, p íst. vyzdívané	P	100
3. Stropy	u diskotéky schází	C	85
3. Stropy	v p íst. nespalné	S	15
4. Krov, stěcha	sedlová stěcha u diskotéky, pultová u zázemí	S	100
5. Krytiny stěch	hlin. plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozink. plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátory kovových prvků, mřížková fasáda u p íst.	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	plech. pohledový obklad	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	v soc. zařízeních	S	100
10. Schody	v hale nejsou	C	85
10. Schody	betonové v p ístavb	S	15
11. Dveře	plně a prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	v hale nejsou	S	85
13. Okna	plast. v p ístavb	S	15
14. Povrchy podlah	dlažby a textilie	S	100
15. Vytápění	ÚT zemní plyn	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100
17. Bleskosvod	inst.	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvody k zařiz. p edním t m	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ležatá a svislá	S	100
20. Vnitřní plynovod	do kotelny a zázemí	S	100

21. Oh ev teplé vody	TUV	S	100
22. Vybavení kuchyní	v zázemí	S	100
23. Vnit ní hygienické vyb.	stand. provedení	S	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	zabezpe ovací prvky diskot., klimat.	S	100
26. Instala ní pref. jádra		X	100

Výpo et koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	ást [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	P	15,30	100	0,46	7,04
3. Stropy	C	8,10	85	0,00	0,00
3. Stropy	S	8,10	15	1,00	1,21
4. Krov, st echa	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny st ech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempí ské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnit ních povrch	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vn jších povrch	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnit ní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	85	0,00	0,00
10. Schody	S	2,70	15	1,00	0,41
11. Dve e	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	85	1,00	4,93
13. Okna	S	5,80	15	1,00	0,87
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytáp ní	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnit ní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnit ní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnit ní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Oh ev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnit ní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instala ní pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Sou et upravených objemových podíl					81,26
Koeficient vybavení K_4 :					0,8127

Výpo et opot ebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z p ílohy . 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na d lení konstrukce, PP = p epo ítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	ást [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. ásti	Opot. z celku
1. Základy v . zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,51	17	170	10,00	0,7510
2. Svislé konstrukce	P	15,30	100,00	0,46	7,04	8,67	17	90	18,89	1,6378

3. Stropy	S	8,10	15,00	1,00	1,21	1,49	17	90	18,89	0,2815
4. Krov, st echa	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,63	17	90	18,89	1,4413
5. Krytiny st ech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,57	17	45	37,78	1,3487
6. Klempí ské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,74	17	40	42,50	0,3145
7. Úprava vnit ních povrch	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,98	17	50	34,00	3,0532
8. Úprava vn jších povrch	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,06	17	50	34,00	1,3804
9. Vnit ní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,94	17	30	56,67	2,2328
10. Schody	S	2,70	15,00	1,00	0,41	0,50			0,00	0,0000
11. Dve e	S	3,70	100,00	1,00	3,70	4,55	17	40	42,50	1,9338
13. Okna	S	5,80	85,00	1,00	4,93	6,07	17	47	36,17	2,1955
13. Okna	S	5,80	15,00	1,00	0,87	1,07			0,00	0,0000
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,06	17	50	34,00	1,3804
15. Vytáp ní	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,91	17	25	68,00	4,0188
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	7,26	17	40	42,50	3,0855
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,37	17	40	42,50	0,1573
18. Vnit ní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,94	17	45	37,78	1,4885
19. Vnit ní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,81	17	65	26,15	0,9963
20. Vnit ní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,49	17	53	32,08	0,1572
21. Oh ev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,46	17	25	68,00	1,6728
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,34	17	20	85,00	1,9890
23. Vnit ní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,17	17	40	42,50	2,1973
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	5,41	12	20	60,00	3,2460
Opot ebení:										37,0 %

Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 8) [K /m ³):	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle p íl. . 10):	*	1,0320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9469
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7330
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpo tu):	*	0,8127
Polohový koeficient K ₅ (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient zm ny cen staveb K _i (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,1610
Základní cena upravená [K /m ³]	=	3 693,30
Plná cena: 3 890,60 m ³ * 3 693,30 K /m ³	=	14 369 152,98 K
Koeficient opot ebení: (1- 37,0 % /100)	*	0,630

Jiná stavba Fryštát .p. 1950 - budova diskotéky na pozemku p. . 4101/7 - zjišt ná cena = 9 052 566,38 K

8. Budova obchodu bez p/ e na pozemku p. . 4103/4

Objekt dle právního stavu budova obchodu na pozemku p. . 4103/4 byl dán do užívání v r. 2002 jako patrová stavba s pultový zast ešením, v zadní ásti díle s mírn sedlovou st echou. Dle vyzna ené dispozice p ízemí i patra m la být využívána podle p vodního zám ru pro dvojí charakter užívání. V p ízemí byl vytvo en v tší prostor autosalonu s kancelá í pro prodej a malým skladem. Vstup byl orientován jak do autosalonu, pak také ze dvora p ímo do p íjmací kancelá e. Zbylé prostory p ízemí tvo í dílna a zázemí , p vodn pro využití autoservisu nebo obdobných služeb (nyní prostory pro pronájem pneuservisu). Tato ást dílen je p evážn jednopodlažní, ve 2.NP p ístupném jen ocel. schodišt m bez podstupnic je kancelá , soc. za ízení k dílnám a sklad k dílnám. Patro je také

ve st ední a p edsunuté ásti autosalonu, je p ístupné z p ízemí beton. schodišt m do chodby naproti skladu dílen. Vlevo z chodby je soc za ízení patra- viz dále uvedeno. Podlahy dílen a zázemí jsou betonové, v pat e soc. za ízení dílen opat eno b lninovými obklada kami, umyvadlo, dále kancelá . Vstup do dílen v p ízemí sek ními vraty. Další administr. prostory patra jsou jen nad prostorem autosalonu s prodejnou a p ij. kancelá í. I když dle PD-p dorysu 2. nadz.podlaží jsou tyto jednotlivé místnosti uvedeny jako kancelá e, je z ejmé že celé podlaží bylo koncipováno stavebn í vybavením pro ú el poskytování erotických služeb. St edem podlaží p ístupném po výše uvedeném sto eném schodišti vede vpravo chodba se vstupy vlevo i vpravo do jednotlivých pokoj , celkem 6. eln ke schodišti je jedna místnost uvád na jako kancelá . Každý pokoj je vybaven nadstandardn velkým zd ným sprchovým koutem s barevn r zn provedenými keramickými obklady a sprchovým za ízením. Podlahy pokoj jsou z textilií, dlažba kout í prostoru p ed nimi keramická. Všem pokoj m je k dispozici jen sociální za ízení, WC muži a WC ženy s p edsíní a umyvadlem, kde je podlaha z keramické dlažby a jsou provedeny keram. obklady st n vlevo od vstupního schodišt . Budova k datu ocen ní je p evážn v pronájmu a to pro ást dílen v p ízemí, ást jejich zázemí v pat e (kanc. WC, sklad), dále pak kancelá ve st ední ásti p ízemí pro finan ní služby. Dílny jsou využity pro poskytování služeb pneuservisem, kancelá s p edsíní jinému podnikatelskému subjektu - viz ocen ní výnosovou cenou.

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
 Svislá nosná konstrukce: zd ná
 Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC: 123
 Nemovitá v c je sou ástí pozemku

P ístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
p ístavba dílen	p íjem aut a dílny

Výpo et jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	36,15*11,0	=	397,65
dílny	6,50*13,80	=	89,70
2.NP	397,65-89,70	=	307,95

Zastav né plochy a výšky podlaží

Podlaží	P ístavby	Zastav ná plocha	Konstr. výška	Sou in
1.NP	P vodní ást	397,65 m ²	3,20 m	1 272,48
dílny	p ístavba dílen	89,70 m ²	6,20 m	556,14
2.NP	P vodní ást	307,95 m ²	3,20 m	985,44
Sou et		795,30 m²		2 814,06

Pr m rná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 814,06 / 795,30 = 3,54 m
 Pr m rná zastav ná plocha všech podlaží: PZP = 795,30 / 3 = 265,10 m²

Obestav ný prostor

Výpo et jednotlivých vým r

Podlaží	Obestav ný prostor		
1.NP	(36,15*11,0)*(3,20)	=	1 272,48 m ³
dílňy	(6,50*13,80)*(6,20)	=	556,14 m ³
2.NP	(397,65-89,70)*(3,20)	=	985,44 m ³
zast ešení	89,70*0,5*0,5	=	22,43 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Podlaží	P ístavby	Typ	Obestav ný prostor
1.NP	P vodní ást	NP	1 272,48 m ³
dílňy	p ístavba dílen	NP	556,14 m ³
2.NP	P vodní ást	NP	985,44 m ³
zast ešení	p ístavba dílen	Z	22,43 m ³
Obestav ný prostor - celkem:			2 836,49 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy v . zemních prací	beton.	S	100
2. Svislé konstrukce	vyzdív.	S	100
3. Stropy	nespalné	S	75
3. Stropy	nespalné , v dílnách není	C	25
4. Krov, st echa	pultová, v ásti dílen mírn sedlová	S	100
5. Krytiny st ech	plechová	S	100
6. Klempí ské konstrukce	z pozink. plechu	S	100
7. Úprava vnit ních povrch	štuk. omítky	S	100
8. Úprava vn ějších povrch	fas. omítka	S	100
9. Vnit ní obklady keramické	v ásti 2.NP etné obklady sprch. kout	N	100
10. Schody	v dílnách jen podstupnice, v salonu bet. s techt.	S	100
11. Dve e	plné a dýchované	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	výkladce, a plastová	S	100
14. Povrchy podlah	v dílnách beton, v soc. za . dlažby, v pokojích textilie	S	100
15. Vytáp ní	ÚT kotel ZP v budov disk.	S	100
16. Elektroinstalace	sv t. a motorová	S	100
17. Bleskosvod	inst.	S	100
18. Vnit ní vodovod	rozvody do dílen i adm. ásti	S	100
19. Vnit ní kanalizace	svislé a vodorovné	S	100
20. Vnit ní plynovod	nejsou rozvody (jen do bud. disk.)	C	100
21. Oh ev teplé vody	zásobník z budovy disk. - rozvody	S	100
22. Vybavení kuchyní	schází	C	100
23. Vnit ní hygienické vyb.	WC muží a ženy v 2.NP + WC mísa v 2.NP dílen, dále umyv.	S	100

24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	sek ní vrata dílen, zabezp. prvky, pož. hydrant	S	100
26. Instala ní pref. jádra		X	100

Výpo et koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	ást [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	75	1,00	6,07
3. Stropy	C	8,10	25	0,00	0,00
4. Krov, st echa	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny st ech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempí ské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnit ních povrch	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vn jších povrch	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnit ní obklady keramické	N	3,20	100	1,54	4,93
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dve e	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytáp ní	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnit ní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnit ní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnit ní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Oh ev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnit ní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instala ní pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Sou et upravených objemových podíl					96,10
Koeficient vybavení K_4 :					0,9611

Výpo et opot ebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z p ílohy . 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na d lení konstrukce, PP = p epo ítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	ást [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. ásti	Opot. z celku
1. Základy v . zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,35	15	160	9,38	0,5956
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	15,92	15	100	15,00	2,3880
3. Stropy	S	8,10	75,00	1,00	6,07	6,32	15	99	15,15	0,9575
4. Krov, st echa	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,45	15	100	15,00	0,9675
5. Krytiny st ech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,02	15	60	25,00	0,7550
6. Klempí ské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,62	15	55	27,27	0,1691

7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,60	15	55	27,27	2,0725
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,43	15	45	33,33	1,1432
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,20	100,00	1,54	4,93	5,13	15	40	37,50	1,9238
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,81	15	100	15,00	0,4215
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,85	15	65	23,08	0,8886
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,04	15	60	25,00	1,5100
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,43	15	45	33,33	1,1432
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,99	15	30	50,00	2,4950
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,14	15	47	31,91	1,9593
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	15	40	37,50	0,1163
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,33	15	35	42,86	1,4272
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,23	15	70	21,43	0,6922
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,08	15	40	37,50	0,7800
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,37	15	45	33,33	1,4565
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,58	15	30	50,00	2,2900
Opot ebení:										26,2 %

Ocenění

Základní cena (dle p. 8) [K /m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle p. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9449
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8932
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9611
Polohový koeficient K ₅ (p. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (p. 41 - dle SKP):	*	2,1610
Základní cena upravená [K /m ³]	=	4 832,42
Plná cena: 2 836,49 m ³ * 4 832,42 K /m ³	=	13 707 111,01 K
Koeficient opot ebení: (1- 26,2 % /100)	*	0,738

Budova obchodu bez p/ e na pozemku p. . 4103/4 - zjištěná cena = 10 115 847,93 K

9. Zpevněné plochy živičné areálu budov diskotéky a obchodu

na pozemcích p. . 4101/9, p. . 4101/8 , p. . 4101/1 a p. . 4103/2

Zatížení pro potěby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	2 038,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle p. 17): [K /m ²]	=	400,-
Polohový koeficient K ₅ (p. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (p. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená [K /m ²]	=	999,68

Plná cena: $2\,038,00\text{ m}^2 * 999,68\text{ K /m}^2 = 2\,037\,347,84\text{ K}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 rok

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 15 / 50 = 30,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0\% / 100)$ * 0,700

Zpevněné plochy živičné areálu budov diskotéky a obchodu - zjištěná cena = 1 426 143,49 K

10. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby areálu diskotéky a obchodu

na pozemku p. 4101/1, p. 4103/5 a p. 4101/9

Zatížení pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 425,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. 17): [K /m²] = 515,-

Polohový koeficient K₅ (příl. 20 - dle významu obce): * 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. 41 - dle SKP): * 2,2720

Základní cena upravená cena [K /m²] = **1 287,09**

Plná cena: $425,00\text{ m}^2 * 1\,287,09\text{ K /m}^2 = 547\,013,25\text{ K}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 rok

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 13 / 60 = 21,7\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 21,7\% / 100)$ * 0,783

Zpevněné plochy ze zámkové dlažby areálu diskotéky a obchodu - zjištěná cena = 428 311,37 K

11. Inž. sít, úpravy k areálu diskotéky a obchodu

napojení budov na přípojky plynu, kanalizace, na vodu, další úpravy: oplocení, beton. obrubníky a drobná vedlejší doplňková stavba s ohrazením před budovou diskotéky, drobný plechový sklad před dílnami - procent. odhadem ceny souboru

Zatížení pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - po et
Nemovitá v c je sou ástí pozemku

Po et: 1,00 soubor

Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 17): [K /soubor]

= 275 000,-

Základní cena upravená cena [K /soubor]

= 275 000,-

Plná cena: 1,00 soubor * 275 000,- K /soubor

= 275 000,- K

Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 15 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 45 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 rok

Opot ebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 60 = 25,0 \%$

Koeficient opot ebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$

* 0,750

Inž. sít , úpravy k areálu diskotéky a obchodu - zjišt ná cena

= 206 250,- K

12. Pozemky areálu erpací stanice

Ocen ní

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,930$

Výpo et indexu cenového porovnání

Index omezujících vliv pozemku

Název znaku

	.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % v etn ; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chrán ná území a ochranná pásma: Mimo chrán né území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vliv	II	0,00

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

Celkový index I $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,930 = 0,930$

Stavební pozemky zastav né plochy a nádvo í ocen né dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

P ehled použitých jednotkových cen stavebních pozemk

Zat íd ní	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastav ná plocha a nádvo í				
§ 4 odst. 1	513,-	0,930		477,09
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastav ný, ur ený k zastav ní - bez p ivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	513,-	0,930	0,800	381,67

Typ	Název	Parcelní íslo	Vým ra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 1	zastav ná plocha a nádvo í	4101/4	114,00	477,09	54 388,26
§ 4 odst. 1	zastav ná plocha a nádvo í	4101/3	283,00	477,09	135 016,47
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - ostatní komunikace	4101/10	840,00	381,67	320 602,80
Stavební pozemky - celkem			1 237,00		510 007,53

Pozemky areálu erpací stanice - zjišt ná cena = 510 007,53 K

13. Pozemky areálu budovy .p.1950 -diskotéky a budovy obchodu bez .p/ e

Ocen ní

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,930$

Výpo et indexu cenového porovnání

Index omezujících vliv ů pozemku

Název znaku	.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % v etn ; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chrán ná území a ochranná pásma: Mimo chrán né území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vliv ů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vliv ů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,930 = 0,930$

Stavební pozemky zastav né plochy a nádvo í ocen né dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

P ehled použitých jednotkových cen stavebních pozemk ů

Zat íd ní	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastav ná plocha a nádvo í				
§ 4 odst. 1	513,-	0,930		477,09
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastav ný, ur ený k zastav ní - bez p ivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	513,-	0,930	0,800	381,67

Typ	Název	Parcelní íslo	Vým ra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 1	zastav ná plocha a nádvo í	4101/7	637,00	477,09	303 906,33
§ 4 odst. 1	zastav ná plocha a nádvo í	4103/4	488,00	477,09	232 819,92
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - ostatní komunikace	4103/5	327,00	381,67	124 806,09
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - ostatní komunikace	4103/6	5,00	381,67	1 908,35
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - ostatní komunikace	4101/1	952,00	381,67	363 349,84
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - jiná plocha	4103/2	1 720,00	381,67	656 472,40
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - ostatní komunikace	4101/8	95,00	381,67	36 258,65
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná p da	4101/9	344,00	381,67	131 294,48
Stavební pozemky - celkem			4 568,00		1 850 816,06

**Pozemky areálu budovy .p.1950 -diskotéky a budovy obchodu
bez .p/ e - zjišt ná cena = 1 850 816,06 K**

C. REKAPITULACE

1. Jiná stavba bez p/ e- budova ob anské vybavenosti " S" na pozemku p. . 4101/4	2 595 900,50 K
2. Zpevn ěné plochy živi ěné - vozovky S na p. .4101/10	863 382,20 K
3. Zpevn ěné plochy ze zámkové dlažby S	135 702,- K
4. Jiná stavba bez p/ e - stavební ást uložišt nadzemních nádrží pro S na pozemku p. . 4101/3	271 519,90 K
5. Technologické za ízení S	370 360,- K
6. Inž. sít , další úpravy S	205 240,- K
7. Jiná stavba Fryštát .p. 1950 - budova diskotéky na pozemku p. . 4101/7	9 052 566,40 K
8. Budova obchodu bez p/ e na pozemku p. . 4103/4	10 115 847,90 K
9. Zpevn ěné plochy živi ěné areálu budov diskotéky a obchodu	1 426 143,50 K
10. Zpevn ěné plochy ze zámkové dlažby areálu diskotéky a obchodu	428 311,40 K
11. Inž. sít , úpravy k areálu diskotéky a obchodu	206 250,- K
12. Pozemky areálu erpací stanice	510 007,50 K
13. Pozemky areálu budovy .p.1950 -diskotéky a budovy obchodu bez p/ e	1 850 816,10 K

Výsledná cena - celkem:

28 032 047,40 K

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

28 032 050,- K

slovy: Dvacetosmmilion t icetdvatisícpadesát K

II. Tržní ocen ění

Popis metodiky shodný s posudkem . 58/2016. Prodejnost z v ěné ceny se k datu verifikace r. 2017 nezm ěnila.

A : Areál erpací stanice PHM

výnosová hodnota nemovitých v ěcí se k datu verifikace r. 2017 nezm ěnila

Výpo ět v ěné ceny S (v ětn pozemk zájmového území):

Uplatn ěny jsou nákladové ceny v . opot ebení k XI/2017 (objekty, technol. a úpravy propo ětem bez koef. prodejnosti - viz výše uvedeno pol. 1 - 6)

1. Obslužná budova S	2 595 900,-K
2. Zpevn ěné plochy-vozovky S	863 380,-K
3. Zpevn ěné plochy - zámk. dlažba S	135 700,-K
4. Uložišt nádrží S nadz. ást	271 520,-K
5. Technologie za ízení S	370 360,-K
6. Inž. sít , úpravy S	<u>205 240,-K</u>

celkem:	4 442 100,-K
Pozemky p. .4101/3, p. .4101/4 a p. .4101/10:	<u>510 010,-K</u>
Úhrnem:	4 952 110,-K

Ur ení hodnoty nemovitosti (erp. stanice s technologií) metodou srovnávací
shodn jako v posudku .58/2016

Analýza komer ních charakteristik, údaje o vlivech na obvyklou cenu, obecná cena:
shodné relace jako v posudku .58/2016

Prodejnost z v cné ceny, shodn jako v posudku .58/2016: **63,6 %**

Vyhodnocení obvyklé ceny areálu erpací stanice PHM Karviná :

Obvyklá cena **erpací stanice PHM** v rozsahu ásti nemovitých v cí **areálu „A”** zapsaných na LV .3346, tj. **budov jiných staveb** bez p/ e na pozemcích p. .4101/3, 4101/4 v etn sou ástí, p ísluženství, technologie S, zastav ných pozemk p. .4101/3, p. .4101/4 a pozemku p. .4101/10 ost. plocha- ost. komunikace pro k.ú. Karviná m sto k datu verifikace XI/2017: 4 952 110,-K x 0,636 = **3 150 tis K**

slovy: t i miliony jedno sto padesát tisíc korun

B : Areál budovy diskotéky .p. 1950 a budovy obchodu na p. .4103/4

V cná cena zjišt na za pomoci oce . p edpisu (bez kp), tj. v cná hodnota nemovitého majetku tj. komplexu budov .p. 1950 - budovy diskotéky, budovy obchodu bez p/ e na pozemku p. .4103/4, v etn sou ástí, p ísluženství a pozemk ve funk ním celku (tržní cena pozemku) p. .4101/1, p. .4101/7, 4101/8, 4101/9, 4103/2, 4103/4, 4103/5 a 4103/6 tedy mimo pozemk p íazených k areálu S (p. .4101/3, 4101/4 a p. .4101/10), tj. ásti nemovitých v cí zapsaných na LV .3346 pro k.ú. Karviná m sto

- výnosová cena nemovitých v cí se k datu verifikace nezm nila
- ocen ní porovnávacím zp sobem:shodné relace jako v posudku .58/2016
- analýza komer ních charakteristik a tržního segmentu - shodná jako v r. 2016

Výpo et v cné ceny S (v etn pozemk zájmového území):

Uplatn ny jsou nákladové ceny v . opot ebení k XI/2017 (objekty a úpravy) propo tem bez koef. prodejnosti - viz výše uvedeno
pol. 7 - 12)

1: Rekapitulace v cné (nákladové) ceny v . opot ebení (CSN)

7. Budova .p. 1950 diskotéka na p. .4101/7	9 052 570,-K	
8. Budova obchodu na p. .4103/4	10 115 850,-K	
9. Zpevn.plochy živi né areálu diskot.	1 426 140,-K	10.
Zpevn. plochy zámk. dlažby areálu diskot.	428 310,-K	
11. Inž. sít a další úpravy v areálu diskot.	<u>206 250,-K</u>	

celkem:	21 229 120,-K
12. Pozemky areálu „B”)	<u>1 850 820,-K</u>
Úhrnem:	23 079 940,-K

Ur ení hodnoty nemovitosti (erp. stanice s technologií) metodou srovnávací
shodn jako v posudku . 58/2016

Analýza komer ních charakteristik, údaje o vlivech na obvyklou cenu, obecná cena:

shodné relace jako v posudku . 58/2016

Prodejnost z v cné ceny, shodn jako v posudku . 58/2016: **43,0 %**

Vyhodnocení obvyklé ceny areálu budovy diskotéky a obchodu v Karviné :

Obvyklá cena **budovy diskotéky .p. 1950 na pozemku p. . 4101/7 a budovy obchodu bez p/** na pozemku p. . 4103/4, tj. nemovitých v cí v rozsahu ásti nemovitých v cí **areálu „B”** zapsaných na LV . 3346, tj. výše uvedených budov v etn sou ástí, p íslušenství, úprav a pozemk ve funk ním celku (mimo pozemky areálu „A” p. . 4101/3, p. . 4101/4 a p. . 4101/10) p. . 4101/1, p. . 4101/7, p. . 4103/4, p. . 4103/5, p. . 4101/9, p. . 4103/2, p. . 4103/6 a p. . 4101/8 pro k.ú. Karviná m sto k datu verifikace XI/2017

23 079 940,-K x 0,43 :

9 924 tis K

slovy: dev t milion dev t set dvacet ty i tisíc korun

Z Á V R :

Obvyklá cena nemovitých v cí zapsaných na LV . 3346 pro k.ú. Karviná m sto (vyhodnocením obvyklé ceny dvou funk ním celk areál „A” a „B”)

v etn všech sou ástí, p íslušenství a pozemk celkem:

areál „A” : 3 150 tis K

areál „B” : 9 924 tis K

iní úhrnem:

13 074 tis K

slovy: t ináct milion sedmdesát ty i tisíc korun

p íloha: Situace - len ní na areál „A” a areál „B”

V Šenov u Nov.Ji ína 30.10.2017

Milan Toman
Malostranská 31
742 42 Šenov u Nov. Jiřína

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.5.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 15.9.1989, j.Spr. 1133/83, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady movitostí + oceňování zboží zahraniční elektrotechniky, nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. 61-2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů tuji dokladem 61-2017.