

Znalecký posudek č. 2020/326

o ceně nemovitého majetku v katastrálním území Mošnov, obec Mošnov, okres Nový Jičín, kraj Moravskoslezský, pozemků, parcely č. st.460, jejíž součástí je stavba, budova s číslem popisným 305, a parcel č. 822/125, 822/126, 1488, zapsaných na LV č. 493 pro katastrální území Mošnov.

Objednatel: Společnost pro využití letiště Ostrava - Mošnov, a.s.
č. p. 316
742 51 Mošnov

Účel: Stanovení ceny nemovitého majetku pro potřeby spojené s převodem vlastnických práv.

Vypracoval: Ing. Pavel Krämer
Edisonova 668/87
700 30 Ostrava - Hrabůvka

Zpracováno ke dni: 19. 11. 2020

Datum místního šetření: 19. 11. 2020

Znalecký posudek obsahuje 25 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, 4. 12. 2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem zpracovatele posudku je stanovení obvyklé, obecné, neboli tržní, ceny nemovitého majetku, to je ceny, kterou by bylo možno za tento majetek, jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Ve smyslu zákona o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 19. 11. 2020.

3. Podklady pro vypracování

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb.
- Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.
- Nájemní smlouva evidenční číslo SOM 1/2016, uzavřená mezi Společností pro využití letiště Ostrava-Mošnov, a.s., se sídlem v Mošnově č.p. 316, 74251 Mošnov, jako pronajímatelem, a společností DFH s.r.o., se sídlem Družstevní I. ev.č. 0238, 76321 Slavičín - Hrádek na Vlárské dráze, jako nájemcem.
- Nájemní smlouva evidenční číslo SOM 4/2019, uzavřená mezi Společností pro využití letiště Ostrava-Mošnov, a.s., se sídlem v Mošnově č.p. 316, 74251 Mošnov, jako pronajímatelem, a společností PEK.TK s.r.o., se sídlem Hogerova 677/2, 15200 Praha, jako nájemcem.
- Informace o pozemku, parcele č. st. 460 v katastrálním území Mošnov, zapsané na LV č. 659 pro katastrální území Mošnov, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Nový Jičín.
- Informace o pozemku, parcele č. 822/125 v katastrálním území Mošnov, zapsané na LV č. 659 pro katastrální území Mošnov, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Nový Jičín.
- Informace o pozemku, parcele č. 822/126 v katastrálním území Mošnov, zapsané na LV č. 659 pro katastrální území Mošnov, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Nový Jičín.

- Informace o pozemku, parcele č. 1488 v katastrálním území Mošnov, zapsané na LV č. 659 pro katastrální území Mošnov, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Nový Jičín.
- Kopie katastrální mapy.
- Ortofotomapa.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Moravskoslezský
Okres	Nový Jičín
Obec	Mošnov
Katastrální území	Mošnov (699934)
PSC	742 51

List vlastnictví číslo	659
Vlastník	Společnost pro využití letiště Ostrava-Mošnov, a.s. č. p. 316, 74251 Mošnov

5. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je nemovitý majetek v katastrálním území Mošnov, obec Mošnov, v okrese Nový Jičín, kraj Moravskoslezský, pozemky, parcely č. st. 460, 822/125, 822/126 a 1488, zapsané ve prospěch vlastníka na LV č. 659 pro katastrální území Mošnov, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Nový Jičín.

Parcela č. st.460 v katastrálním území Mošnov je pozemkem o výměře 1491 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Součástí pozemku, parcely č. st.460 v katastrálním území Mošnov, je stavba, budova s číslem popisným 305, jiná stavba.

Účelem užití stavby je prodej, údržba a garážování motorových vozidel a zemědělské techniky.

Parcela č. 822/125 je pozemkem o výměře 3475 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha.

Jedná se o pozemek nezastavěný v jednotném funkčním celku ve smyslu ustanovení § 9 odstavec (2) písmeno a) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění účinném ke dni ocenění, kdy jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky druhu pozemků zahrada nebo ostatní plocha, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, a se společným účelem jejich využití.

Pozemkem druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří je v daném případě parcela č. st.460 v katastrálním území Mošnov, stavbou je budova s číslem popisným 305, jiná stavba, která je součástí parcely č. st. 460 v katastrálním území Mošnov.

Parcela č. 822/126 je pozemkem o výměře 6079 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha.

Jedná se o pozemek nezastavěný v jednotném funkčním celku ve smyslu ustanovení § 9 odstavec (2) písmeno a) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění účinném ke dni ocenění, kdy jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky druhu pozemků zahrada nebo ostatní plocha, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, a se společným účelem jejich využití.

Pozemkem druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří je v daném případě parcela č. st.460 v katastrálním území Mošnov, stavbou je budova s číslem popisným 305, jiná stavba, která je součástí parcely č. st. 460 v katastrálním území Mošnov.

Parcela č. 1488 je pozemkem o výměře 150 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha.

Jedná se o pozemek nezastavěný v jednotném funkčním celku ve smyslu ustanovení § 9 odstavec (2) písmeno a) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění účinném ke dni ocenění, kdy jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky druhu pozemků zahrada nebo ostatní plocha, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, a se společným účelem jejich využití.

Pozemkem druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří je v daném případě parcela č. st.460 v katastrálním území Mošnov, stavbou je budova s číslem popisným 305, jiná stavba, která je součástí parcely č. st. 460 v katastrálním území Mošnov.

Předmětem ocenění jsou dále venkovní úpravy na pozemcích v jednotném funkčním celku, které jsou příslušenstvím stavby č.p. 305 na parcele č. st.460 v katastrálním území Mošnov.

Nemovitosti se nacházejí v zastavěném území obce, na území průmyslové zóny, v místě křižovatky ulic Gen. Fajtla a Průmyslová, v lokalitě bezprostředně sousedící s plochami letiště v Mošnově.

Nemovitosti jsou přístupné z veřejně provozované pozemní komunikace se zpevněným povrchem, stavba, budova s číslem popisným 305 na parcele č. st.460 v katastrálním území Mošnov, je napojena na rozvod elektrické energie, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu.

6. Obsah

1. Část A – Ocenění dle cenového předpisu

1.1. Oddíl 1

- 1.1.1. Pozemek, parc.č. st. 460 v k.ú. Mošnov, obec Mošnov, okr. Nový Jičín, kraj Moravskoslezský - plocha zastavěná stavbou pro výnosové ocenění – § 4
- 1.1.2. Stavba na pozemku, parc.č. st.460 v k.ú. Mošnov, obec Mošnov, okr. Nový Jičín, kraj Moravskoslezský - budova s č.p. 305 – § 12
- 1.1.3. Zpevněné plochy s povrchem betonovým, monolitickým – § 18
- 1.1.4. Zpevněné plochy s povrchem tvořeným litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obalované živící – § 18
- 1.1.5. Oplocení - plot ze strojového pletiva potaženého plastickou hmotou – § 18
- 1.1.6. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva – § 18
- 1.1.7. Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – § 31 a § 32

1.2. Oddíl 2

- 1.2.1. Pozemky, parc.č. st.460, 822/125, 822/126, 1488, v k.ú. Mošnov, obec Mošnov, okr. Nový Jičín, kraj Moravskoslezský – § 4

2. Část B – Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací metoda

3. Obvyklá, obecná, tržní cena

B. Posudek

1. Část A – Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění podle Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.

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	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
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

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

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

	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	IV. Výrobní objekty	0,02
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	III. Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,03
5	Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,02
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná poloha	0,08
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,920$$

1.1 Oddíl 1

1.1.1 Pozemek, parc.č. st. 460 v k.ú. Mošnov, obec Mošnov, okr. Nový Jičín, kraj Moravskoslezský - plocha zastavěná stavbou pro výnosové ocenění – § 4

Plochou zastavěnou stavbou je parcela č. st.460 v katastrálním území Mošnov.
Výměra pozemku činí 1491 m².

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce Mošnov

Název okresu Nový Jičín

Základní cena výchozí ZC_v = 728,– Kč/m²

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
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	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 258,–$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

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	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost 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 chráněná území a ochranné pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

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

	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	IV. Výrobní objekty	0,02
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	III. Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,03
5	Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,02
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná poloha	0,08
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$	=	0,920
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	0,920

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 237,3600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st.460	zastavěná plocha a nádvoří	1 491	353 903,76

Pozemek, parc.č. st. 460 v k.ú. Mošnov, obec Mošnov, okr. Nový Jičín, kraj Moravskoslezský - plocha zastavěná stavbou pro výnosové ocenění – zjištěná cena **353 903,76 Kč**

1.1.2 Stavba na pozemku, parc.č. st.460 v k.ú. Mošnov, obec Mošnov, okr. Nový Jičín, kraj Moravskoslezský - budova s č.p. 305 – § 12

Stavba s číslem popisným 305 na pozemku, parcele č. st.460 v katastrálním území Mošnov je halou pro garážování, opravy a údržbu motorových vozidel.

Jedná se o objekt nepodsklepený, o jednom nadzemním podlaží, zastřešený šikmým sedlovým krovem.

Dispoziční uspořádání stavby způsob využití:

1. nadzemní podlaží stavby je tvořeno dvěma, vzájemně nepropojenými vnitřními prostory o shodné velikosti.

Jeden z vnitřních prostorů haly, v její severní části, je prostorem užívaným k opravám motorových vozidel a zemědělské techniky. V podlaze místnosti se nacházejí montážní jámy. V této části haly je se nachází nevelká vnitřní jednopodlažní vestavba, která sloužila jako kancelář a sklad a dále vestavba zahrnující sociální zařízení. Z vnější strany objektu navazuje na tuto část haly jednopodlažní, nepodsklepená, v níž se nacházejí prostory kanceláří, prodejní místnost sloužící pro prodej zemědělské techniky, sociální zařízení a skladovací prostory.

Druhý z vnitřních prostorů haly, nacházející se v její jižní části, slouží pro potřeby oprav a údržby nákladních motorových vozidel. V podlaze této části objektu se rovněž nacházejí montážní jámy, v hale se rovněž nachází vnitřní vestavba, která je vestavbou o dvou nadzemních podlažích, 1. podlaží slouží jako kanceláře, 2. podlaží vestavby zahrnuje kancelář, odpočívárnu, šatnu a sociální zařízení (záchody a koupelnu) a kuchyňku. Jedná se o vybavení vybudované nájemcem prostor.

Popis jednotlivých konstrukcí objektu:

Oceňovaný objekt je stavbou montované ocelové konstrukce vybudované na betonových základových patkách.

Obvodové stěny, vyzděné mezi sloupy ocelové konstrukce haly, mají tloušťku 30 cm a jsou opatřeny vnitřními a vnějšími dvouvrstvými vápennými omítkami.

Podlahy místností jsou betonové, stropy chybí.

Objekt je zastřešen šikmým sedlovým krovem opatřeným bleskosvodem a dále krytinou a klempířskými konstrukcemi z pozinkovaného plechu.

Schodiště ocelové konstrukce se nachází v jižním křídle haly u výše uvedené dvoupodlažní vestavby.

Dveře jsou dřevěné i ocelové, vrata jsou ocelová a hliníková s elektropohonem.

Okna jsou ocelové konstrukce s jednoduchým prosklením.

Prostor v severní části haly je temperován plynovými topidly, prostor v jižní části hala je vytápěn ústředním topením se dvěma plynovými kotli.

V objektu je provedena světelná i motorová elektroinstalace.

V prostorech vestavby, nacházející se v jižní části haly, i v prostorech vestavby, nacházející se v severní části haly, zahrnujících mimo jiné i sociální zařízení, jakož i prostorech přístavby, navazující na severní část objektu haly, jsou provedeny rozvody studené i teplé vody a rozvody vnitřní kanalizace.

Zdrojem teplé vody jsou elektrické bojler.

V celém objektu je dále proveden rozvod zemního plynu.

Sociální zařízení v objektu jsou tvořena standardními splachovacími záchody a koupelnami vybavenými umývadly a sprchovými kouty.

Stáří objektu a stavebně technický stav:

Vzhledem k nedostatku podkladů je na základě charakteru a stavu jednotlivých konstrukcí haly uvažováno, že objekt byl vybudován v 70-tých letech minulého století.

Stáří stavby je uvažováno 45 let.

Jedná se o objekt udržovaný, nacházející se v dobrém stavebně technickém stavu.

Novými konstrukcemi stavby je krytina krovů a klempířské konstrukce krovů včetně bleskosvodů a dále vestavby v obou částech haly, jakož i přístavba navazující na severní část objektu haly.

Stáří vestaveb a přístavby, včetně všech konstrukcí, které zahrnují, je uvažováno 15 let.

Nájemní vztahy:

Objekt je zcela pronajat dvěma nájemcům.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala	typ I ₂ . (oprava, údržba)
Svislá nosná konstrukce	kovová
Polohový koeficient K _s	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	123 Budovy pro obchod
Kód SKP	46.21.14.2..2 haly pro obchod, prodejny
Koeficient změny cen staveb K _i	2,243

Podlaží

I.NP	
Výška	6,90 m
Zastavěná plocha 18,30×60,40+3,25×6,30	= 1 125,79 m ²
Průměrná výška podlaží PVP	= 6,90 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	= 1 125,79 m ²

Obestavěný prostor OP

Vrchní stavba	$((5,10+6,90)/2 \times 18,30 \times 60,40) + ((3,30+3,40)/2 \times 3,25 \times 6,30)$	= 6 700,51 m ³
---------------	---	---------------------------

Vybavení

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací – základové pásy a patky	11,30 %	Standardní	
2.	Svislé nosné konstrukce – kovová konstrukce	23,90 %	Standardní	
3.	Stropy	9,20 %	Nevyskytuje se	

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
4.	Krov, střecha – krov sedlový, ocelové konstrukce	10,10 %	Standardní	
5.	Krytiny střech – pozinkovaný plech	2,90 %	Standardní	
6.	Klempířské konstrukce – žlaby a svody z pozinkovaného plechu	0,60 %	Standardní	
7.	Úprava vnitřních povrchů – omítky vnitřní, vápenné, dvouvrstvé, keramické obklady stěn	6,30 %	Standardní	50 %
	– omítky vnitřní, vápenné, dvouvrstvé, keramické obklady stěn		Standardní	50 %
8.	Úprava vnějších povrchů – vápenná dvouvrstvá	3,20 %	Standardní	
9.	Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se	
10.	Schody – kovové se zábradlím	0,80 %	Standardní	
11.	Dveře – ocelové, plastové, dřevěné, plné i prosklené	3,10 %	Standardní	
12.	Vrata – ocelová	2,40 %	Standardní	60 %
	– hliníková s pohonem		Nadstandardní	40 %
13.	Okna – kovová jednoduchá	5,10 %	Standardní	
14.	Povrchy podlah – beton, cementový potěr	4,90 %	Standardní	
15.	Vytápění – temperování lokálními plynovými topidly	1,10 %	Standardní	50 %
	– ústřední, kotel plynový		Standardní	50 %
16.	Elektroinstalace – světelná i motorová	6,30 %	Standardní	
17.	Bleskosvod	0,30 %	Standardní	
18.	Vnitřní vodovod – rozvod studené i teplé vody	1,00 %	Nadstandardní	
19.	Vnitřní kanalizace – odpady ze všech hygienických zařízení, kuchyně, koupelny, WC	0,90 %	Nadstandardní	
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21.	Ohřev vody – bojler	0,40 %	Standardní	
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23.	Vnitřní hygienická vybavení – WC splachovací, pisoáry, umývadla, sprchové kouty	2,20 %	Nadstandardní	
24.	Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se	
25.	Ostatní	4,00 %	Nadstandardní	
26.	Vnitřní plynovody – rozvody zemního plynu 200 000,- / (OP × ZC × K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₅ × K _i) =	1,26 %		

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K₄

1,0000

Úprava koeficientu K₄

3.	Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 9,20 \%$	–	0,0920
12.	Vrata	$0,54 \times 2,40 \% \times 40 \%$	+	0,0052
18.	Vnitřní vodovod	$0,54 \times 1,00 \%$	+	0,0054
19.	Vnitřní kanalizace	$0,54 \times 0,90 \%$	+	0,0049
23.	Vnitřní hygienická vybavení	$0,54 \times 2,20 \%$	+	0,0119
25.	Ostatní	$0,54 \times 4,00 \%$	+	0,0216
26.	Vnitřní plynovody	$0,54 \times 1,852 \times 1,26 \%$	+	0,0126

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄

= 0,9696

Ocenění

Základní cena ZC

2 124,- Kč/m³

Koeficient konstrukce K₁

× 0,9480

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)

× 0,9259

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6

× 0,7058

Koeficient vybavení stavby K₄

× 0,9696

Polohový koeficient K₅

× 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i

× 2,2430

Základní jednotková cena upravená

= 2 289,39 Kč/m³

Základní cena upravená 6 700,51 m³ × 2 289,39 Kč/m³

= 15 340 080,59 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou

Konstrukce

1. Základy včetně zemních prací – standardní opotřebení $45 / (45 + 100) \times 100 = 31,034 \%$ $31,034 \% \times 11,30 \% / 0,9696$	+	3,617 %
2. Svislé nosné konstrukce – standardní opotřebení $45 / (45 + 100) \times 100 = 31,034 \%$ $31,034 \% \times 23,90 \% / 0,9696$	+	7,650 %
4. Krov, střecha – standardní opotřebení $45 / (45 + 100) \times 100 = 31,034 \%$ $31,034 \% \times 10,10 \% / 0,9696$	+	3,233 %
5. Krytiny střech – standardní opotřebení $15 / (15 + 35) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 2,90 \% / 0,9696$	+	0,897 %
6. Klempířské konstrukce – standardní opotřebení $15 / (15 + 35) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 0,60 \% / 0,9696$	+	0,186 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 50 % opotřebení $45 / (45 + 5) \times 100 = 90,000 \%$ $90,000 \% \times 6,30 \% \times 50 \% / 0,9696$	+	2,924 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 50 % opotřebení $15 / (15 + 35) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 6,30 \% \times 50 \% / 0,9696$	+	0,975 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení $45 / (45 + 10) \times 100 = 81,818 \%$ $81,818 \% \times 3,20 \% / 0,9696$	+	2,700 %
10. Schody – standardní opotřebení $15 / (15 + 100) \times 100 = 13,043 \%$ $13,043 \% \times 0,80 \% / 0,9696$	+	0,108 %
11. Dveře – standardní opotřebení $15 / (15 + 35) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 3,10 \% / 0,9696$	+	0,959 %
12. Vrata – standardní 60 % opotřebení $45 / (45 + 10) \times 100 = 81,818 \%$ $81,818 \% \times 2,40 \% \times 60 \% / 0,9696$	+	1,215 %
12. Vrata – nadstandardní 40 % opotřebení $15 / (15 + 30) \times 100 = 33,333 \%$ $33,333 \% \times 2,40 \% \times 40 \% \times 1,54 / 0,9696$	+	0,508 %
13. Okna – standardní opotřebení $45 / (45 + 15) \times 100 = 75,000 \%$ $75,000 \% \times 5,10 \% / 0,9696$	+	3,945 %
14. Povrchy podlah – standardní opotřebení $45 / (45 + 15) \times 100 = 75,000 \%$ $75,000 \% \times 4,90 \% / 0,9696$	+	3,790 %
15. Vytápění – standardní 50 % opotřebení $45 / (45 + 10) \times 100 = 81,818 \%$ $81,818 \% \times 1,10 \% \times 50 \% / 0,9696$	+	0,464 %
15. Vytápění – standardní 50 % opotřebení $15 / (15 + 25) \times 100 = 37,500 \%$ $37,500 \% \times 1,10 \% \times 50 \% / 0,9696$	+	0,213 %
16. Elektroinstalace – standardní opotřebení $45 / (45 + 5) \times 100 = 90,000 \%$ $90,000 \% \times 6,30 \% / 0,9696$	+	5,848 %
17. Bleskosvod – standardní opotřebení $15 / (15 + 35) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 0,30 \% / 0,9696$	+	0,093 %
18. Vnitřní vodovod – nadstandardní		