

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4384-66/2022

Znalecký posudek je podán v oboru obor E k o n o m i k a, odvětví Ceny a odhady nemovitostí, se specializací Oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Budova č.p.118 na pozemku st.p.č.98, pozemku p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3 včetně příslušenství v k.ú. Brandov

Znalec: Ing. Petr Bicenc
Koldům 1581
436 01 Litvínov
telefon: 603748486
e-mail: pbicenc@volny.cz

Zadavatel: Mgr. Petr Brož
Nad Malým Mýtem 615/4
147 00 Praha 4 - Braník

TRŽNÍ HODNOTA	5 295 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 36 a 9 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 8.8.2022

Vyhotoveno: V Litvínově 16.8.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

zjištěná cena a tržní hodnota - budovy č.p.118 na pozemku st.p.č.98, pozemku p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3 včetně příslušenství v k.ú. Brandov

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro insolvenční řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny žádné skutečnosti zadavatelem, které mají vliv na přesnost závěru.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.8.2022 za přítomnosti vlastníka Košlera.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- informace zjištěné(předložené) zadavatelem(projektová dokumentace, nájemní smlouvy, pachtovní smlouvy, předkupní práva, geometrický plán, starší znalecký posudek nebo odhad, starší fotografická dokumentace, evidenční list bytu...)
- informace zjištěné z dostupných veřejných zdrojů(katastr nemovitostí, územní či regulační plán, místě příslušný obecní úřad, databáze nemovitostí, inzertní nabídky realitních kanceláří...)
- informace získané při místním šetření(měření a fotodokumentace)

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Informace získané od vlastníka nemovitostí

Vyjádření z územního plánu města Brandov

Znalecký posudek vypracovaný Ing. Dobromírem Kaplanem, Razice 25, 41801 Bílina pod č.878-02/2006 ze dne 13.2.2006

Kolaudační rozhodnutí zn. 544/79/5446/Hol/Ma ze dne 12.12.1979 (kolaudováno těl zařízení a ubytovna)

Databáze nemovitostí společnosti Valuo

Internetová inzerce realitních kanceláří

Zjištění na místě samém(měření a fotodokumentace)

Jelikož aktuální realitní inzerce neposkytuje ve většině případů dostatečné množství potřebných podkladů, jsou dalším zdrojem dat databáze vytvářené různými subjekty na základě archivace realitní inzerce.

K vyhledání potřebných porovnatelných nemovitostí používám databáze vytvořené firmou Valuo Technologies s.r.o., třída T. G. Masaryka 1078, Mladá Boleslav 111, 293 01 Mladá Boleslav, IČO: 06403492. Konkrétně nástroj Valuo Profi, který je provázán s údaji z katastru nemovitostí a umožňuje tak zjištění inzerované nabídkové ceny včetně její historie a konečné kupní ceny zapsané v katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data poskytnuté zadavatelem jsou dle mého názoru věrohodná

Data potřebná k vypracování posudku byla získána z ověřených zdrojů jsou věrohodná

Při místním šetření byly porovnány předložené podklady se skutečností a nebyl zjištěn rozpor

Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vypracování posudku. Zpracovatel posudku proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené v ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydové látky nebo jiné potenciálně nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbor, geologické ani hydrogeologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování a účetnictví a daní platné v době zpracování resp. k datu ocenění. Znalecký posudek nemovitých věcí je zpracován podle podmínek trhu k datu ocenění. Zpracovatel si vyhrazuje právo na vyhotovení dodatku k tomuto posudku, pokud dodatečně vyjdou najevo skutečnosti, mající vliv na ocenění a které zpracovatel nemohl v době ocenění zjistit. To se týká především případů, kdy nebyla znalci umožněna prohlídka a zaměření nemovitých věcí.

Na těchto zásadách je vypracováno toto ocenění. Určená obvyklá cena, tržní hodnota a cena zjištěná podle cenového předpisu jsou platné k datu ocenění uvedeném na titulní straně.

Uvedené ceny jsou vždy cenami konečnými, tj. včetně příslušné DPH podle daňových předpisů platných k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota

Ve smyslu §52 odst. 4 Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění „pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. ”

Definice tržní hodnoty podle komunitárního práva (práva Evropské unie) uvádí že: „ Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy (stavby) mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Výnosový způsob: vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti. Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Nákladový způsob: stanoví se náklady na pořízení stavby v současné cenové úrovni snížené o opotřebení přiměřené stáří stavby, jejímu stavu a předpokládané další životnosti (časová cena vystihující reálný technický stav v čase ohodnocení). K ceně stavby se připočte cena pozemků.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Závěrem provede znalec odborný odhad tržní hodnoty na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data byla předaná zadavatelem, nebo získána z veřejně přístupných informačních zdrojů či při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Shromážděná data byla zpracovaná v souladu cenovými předpisy a metodikami MF a standardy pro oceňování.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Most, obec Brandov, k.ú. Brandov
Adresa nemovité věci: Rudé armády

Vlastnické a evidenční údaje

510128/104, Jiří Košler, Rudé armády 118, 43547 Brandov, podíl 1 / 1

Nemovitost - budova(obč. vyb.) č.p.118 na pozemku st.p.č.98, pozemek p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3 v k.ú. Brandov. Nemovitosti jsou vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj. Katastrální pracoviště Most v listě vlastnictví č.260.

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní ve výši

450.000,-Kč s

příslušenstvím

Oprávnění pro

**Macháček Martin, Podkrušnohorská 2053, Horní Litvínov,
43601 Litvínov, RČ/IČO: 680921/0034**

Povinnost k

Parcela: 534/1, Parcela: 534/3, Parcela: 539/3

Stavba: Brandov, č.p. 118

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.04.2012.

V-1481/2

012-508 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo nemá vliv na ocenění

Ostatní omezení nejsou uvedena na výpisu z listu vlastnictví ani nebyla zjištěna

Dokumentace a skutečnost

Znalec vychází z porovnání podkladů a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření a přepokládá, že stav v rozhodném období byl částečně totožný a částečně změněný se stavem ke dni místního šetření. Při porovnání skutečnosti a snímku z katastrální mapy nebyly zjištěny částečné nesrovnalosti.

K nemovitosti nepředložil vlastník žádné vyžádané doklady(projektovou dokumentaci, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí). Proto nemohlo být porovnáno skutečné provedení stavby s projektem. Nemovitost je užívána v souladu s právním stavem a ke dni ocenění není běžně užívána(je volná).

Pozemek a stavba na něm umístěná, která je předmětem ocenění, jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a barevně vyznačeny na kopii katastrální mapy.

Podle výpisu z katastru nemovitostí nejsou pro oceňované pozemky uvedené plomby, nebo jiná ustanovení, jako např. nedořešené právní stavy.

Místopis

Oceňované nemovitosti se nachází v střední zastavěné části v ulici Rudé armády naproti Kostelu Sv, Michaela. Jedná se o samostatně stojící budovu(obč. vyb.) č.p.118. Stavba stojí na pozemku na st.p.č.98, který má jiného vlastníka, a proto není předmětem ocenění. Jižně a severně od budovy se nachází pozemky p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3. Na částech pozemků jsou trvalé porosty(okrasné rostliny). Trvalé porosty vzniklé přirozeným způsobem jsou v neošetřovaném stavu. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci. Stavba je napojena na přípojku vody, elektřiny a kanalizace je svedena do veřejné kanalizace. Přípojka plynu je podél komunikace.

V obci je minimální občanská vybavenost obchod a restaurace. Rozšířená občanská vybavenost(pošta, škola, školka, obchod, restaurace, lékař, domov pro seniory...) v sousední Hoře Svaté Kateřiny. Veškerá občanská vybavenost je v Litvínově(cca 25km). Dopravní obslužnost je zajišťována jen autobusovou dopravou a individuálně. Pracovní příležitosti nejsou příležitosti žádné, za prací se dojíždí především do větších měst(Litvínova, Mostu) a okolních průmyslových podniků případně do Německa. Klidná okrajová lokalita pro umístění rodinných domů, která je vhodná pro nerušené bydlení.

Obec se nachází se v pohraničním výběžku tvořeném vodními toky Svidnice, Flájský potok a Načetínský potok. Dnes je Brandov rekreační oblastí, mnoho zdejších domů slouží k individuální rekreaci. Vede sem modře značená turistická stezka z pohraničního Zeleného Dolu, která pokračuje do Rudolic v Horách a Horního Jiřetína. Lokalita nabízí v zimě možnost lyžování v horských střediscích Klíny a v místě, v létě řadu stezek pro pěší i cyklisty. Výhodou je také blízkost hraničního přechodu s Německem.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
 Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: úzké centrum - jiný typ zástavby
 Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

713/4	manželé Panochovi
534/2	manželé Panochovi
723/9	Obec Brandov
759	Obec Brandov

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti se nachází v střední zastavěné části v ulici Rudé armády. Jedná se o samostatně stojící budovu(obč. vyb.) č.p.118. Stavba stojí na pozemku na st.p.č.98, který má jiného vlastníka, a proto není předmětem ocenění. Jižně a severně od budovy se nachází pozemky p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3. Pozemky jsou uvedené v zóně BJ plochy smíšené obytné. Na části pozemků jsou trvalé porosty(okrasné rostliny). Trvalé porosty jsou vzniklé přirozeným způsobem(náletem, odpadem semen...) a v částečném či úplném zápoji a jsou neošetřovaném stavu. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci. K sousedním pozemkům jsou přivedené přípojky vody, elektřiny, plynu a kanalizace. Stavba je napojená na vodovodní, kanalizační a elektro přípojku.

Součástí oceňované budovy je vodovodní, kanalizační a elektro přípojka, revizní a usazovací šachty, zpevněné plochy, opěrné zdi a ploty. Součástí oceňované nemovitosti je oplocené sportovní hřiště se zpevněným povrchem, které je ale vybudováno na pozemkové parcele č. 534/1 - ostatní ploše a částečně na pozemkové parcele č. 951 ostatní ploše, která je ale jiného vlastníka.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář: budova č.p.118 stojí na pozemku st.p.č.98, který má jiného vlastníka(manželé Panochovi)

ostatní nebyla zjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: nebyla zjištěna

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
Komentář: Zástavní právo smluvní ve prospěch Martina Macháčka nemá vliv na ocenění(viz výpis z katastru nemovitostí)

nebyla zjištěna

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: nebyla zjištěna

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova č.p.118
2. Kanalizační přípojka
3. Vodovodní přípojka
4. Kanalizační revizní šachta
5. Kanalizační usazovací šachta
6. Přípojka elektro
7. Zpevněná plocha asfaltová
8. Opěrné zdi z monolitického betonu
9. Oplocení
10. Pozemek p.č.534/5, p.č.534/3 a p.č.539/3
11. Trvalé porosty na pozemcích p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova č.p.118

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Vodovodní přípojka
- 2.2. Kanalizační přípojka
- 2.3. Kanalizační revizní šachta
- 2.4. Kanalizační usazovací šachta
- 2.5. Přípojka elektro
- 2.6. Zpevněná plocha asfaltová
- 2.7. Opěrné zdi z monolitického betonu
- 2.8. Oplocení

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3

4. Porovnávací hodnota

4.1. Budova č.p.118 s pozemky a příslušenstvím

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Ocenění je provedeno v souladu s předpisy a metodikami platných k datu ocenění(se standardy oceňování) nemovitostí stejného či podobného charakteru.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Budova č.p.118 na pozemku st.p.98, pozemku p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3 včetně příslušenství v k.ú. Brandov
Adresa předmětu ocenění:	Rudé armády
LV:	260
Kraj:	Ústecký
Okres:	Most
Obec:	Brandov
Katastrální území:	Brandov
Počet obyvatel:	272
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 023,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 188,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než	I	-0,06

nabídka - v dané lokalitě převažuje nabídku nad poptávkou		
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) - stavba se nachází na pozemku st.p.č.98 jiného vlastníka	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - přístup k objektu č.p.118 je přes pozemek jiného vlastníka a není právně zajištěný	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - několikrát vykradený objekt bez funkčního vnitřního vybavení	I	-0,30
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	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,570}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,570}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
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. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,091$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,622$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,622$$

1. Budova č.p.118

Technický stav objektu je velmi špatný a nelze jej tedy pronajmout, a proto není ocenění provedené výnosovou metodou ale jen nákladovou.

Objekt je samostatně stojící stavbou s dvěma nadzemními podlažimi. Přízemí je dispozičně členěno na vinárnu se samostatným vchodem, kuchyni se zázemím, sociálním zařízením, šatna pro hosty se samostatným vchodem, spojovací chodba, Z chodby je vstup do I. patra. kde je spojovací chodba, taneční sál, šatna u jeviště, sklady, přípravná studených jídel a kanceláře.

Základy jsou betonové s porušenou izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je zděná o tl. 80-55cm. Stropy jsou rovné omítnuté a klenuté v 1. patře. Střeška je sedlová a částečně valbová. Střešní konstrukce jsou dřevěné vaznicové. Střešní krytina je z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce převážně chybí nebo jsou nefunkční. Sokl je obložený kabřincem. Fasádní omítka je vápenná břizolitová značně poškozená či opadaná. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné značně poškozené a částečně dřevěný obklad. Vnitřní obklady jsou keramické částečně provedeny v kuchyni, koupelně a sociálkách. Schody jsou ocelové s betonovými stupni. Dveře jsou dřevěné prkénkové do ocelových zárubní, většina dveřních křídel chybí. Okna jsou dřevěná zdvojená(částečně vysklená). Podlahy v místnostech jsou z keramické a cihelné dlažby, dřevotřískových desek. Vytápění je etážové nefunkční. Elektroinstalace je světelného i motorového proudu(nefunkční). Bleskosvod je osazen. V objektu je proveden rozvod studené a teplé vody. Zdroj teplé vody chybí. Rozvody kanalizace jsou provedeny ze všech zařizovacích předmětů a svedeny do veřejné kanalizace. K základním technickým zařízením náleží umyvadlo a splachovací záchody, jinak částečně chybí nebo jsou značně poškozené. Vybavení kuchyní chybí. Ostatní vybavení chybí.

Stáří budovy se nepodařilo zjistit a proto se vychází ze znaleckého posudku, kde je uvedeno, že stavba byla uvedena do užívání v roce 1920, což odpovídá stáří 102 let. V roce 1979 byla provedena celková rekonstrukce objektu(objekt občanské vybavenosti) a ten byl uveden do užívání na základě kolaudačního rozhodnutí SP. zn. OVÚP 544/79/5446/Hol/Ma ze dne 12.12.1979(tělovýchovné zařízení a ubytovnu v Brandově). Restaurační zařízení, které bylo provedeno a dáno do užívání v rámci II. etapy rekonstrukce, dle odborného předpokladu znalce v roce 1980.

Budova není cca osmnáct roků užívána a veškeré technologické zařízení již není funkční. (vybavení kuchyni, elektro boilery, zdravotní zařízení a kotle na tuhá paliva jsou nefunkční nebo chybí). Na objektu není prováděna pravidelná údržba a jeho stav je zhoršený(do budovy zatéká zejména v jihovýchodním průčelí - zatékání je způsobeno zejména chybějícími svody, vlhké a částečně opadané omítky v 1.NP, několikrát vykradený objekt, částečně chybějící vnitřní vybavení). Stavba není zabezpečena proti vniknutí cizích osob.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	Zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	18,15*18,75	=	340,31
2.NP	18,15*18,75	=	340,31

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	340,31 m ²	4,25 m	1 446,32
2.NP	340,31 m ²	7,40 m	2 518,29
Součet	680,62 m²		3 964,61

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,964,61 / 680,62 = 5,82$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $680,62 / 2 = 340,31$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(18,15*18,75)*(4,25)	=	1 446,33 m ³
2.NP	(18,15*18,75)*(5,20)	=	1 769,63 m ³
zastřešení	18,15*18,75*4,80/2-18,15*4,80/2*9,30/3	=	681,71 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 446,33 m ³
2.NP	NP	1 769,63 m ³
Zastřešení	Z	681,71 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 897,67 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy neizolované	P	100
2. Svislé konstrukce	zdivé tl. 80-55 cm	S	100
3. Stropy	rovné omítnuté	S	50
3. Stropy	Klenuté	P	50
4. Krov, střecha	dřevěný krov, umožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	P	100
6. Klempířské konstrukce	Chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné poškozené	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové omítky částečně (poškozené)	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	Chybí	C	100
10. Schody	ocelové s betonovými stupni	S	100
11. Dveře	Chybí	C	20
11. Dveře	dřevěné prkénkové	C	80
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	P	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, dřevotřískové desky	P	100
15. Vytápění	etážové nefunkční	C	100

16. Elektroinstalace	světelná třífázová(odpojená)	P	100
17. Bleskosvod	Ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, chybí baterie	P	100
19. Vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné rozvody, chybí většina zařizovacích předmětů	P	100
20. Vnitřní plynovod	Chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	Chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	Chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	Chybí	C	100
24. Výtahy	Chybí	C	100
25. Ostatní	Chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	100	0,46	2,81
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	50	1,00	4,05
3. Stropy	P	8,10	50	0,46	1,86
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,30	100	0,46	3,36
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady keramické	C	3,20	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	C	3,70	20	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,70	80	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,80	100	0,46	2,67
14. Povrchy podlah	P	3,30	100	0,46	1,52
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,90	100	0,46	2,71
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,00	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					49,23
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4923

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	100,00	0,46	2,81	5,71	102	150	68,00	3,8828

2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	31,08	102	110	92,73	28,8205
3. Stropy	S	8,10	50,00	1,00	4,05	8,23	102	110	92,73	7,6317
3. Stropy	P	8,10	50,00	0,46	1,86	3,78			0,00	0,0000
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	12,59	102	110	92,73	11,6747
5. Krytiny střech	P	2,90	100,00	0,46	1,33	2,70	43	102	42,16	1,1383
7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,30	100,00	0,46	3,36	6,83	43	45	95,56	6,5267
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100,00	0,46	1,52	3,09	43	45	95,56	2,9528
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	5,48	102	102	100,00	5,4800
13. Okna	P	5,80	100,00	0,46	2,67	5,42	43	45	95,56	5,1794
14. Povrchy podlah	P	3,30	100,00	0,46	1,52	3,09	43	45	95,56	2,9528
16. Elektroinstalace	P	5,90	100,00	0,46	2,71	5,50	43	45	95,56	5,2558
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,61	102	102	100,00	0,6100
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100,00	0,46	1,47	2,99	102	102	100,00	2,9900
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100,00	0,46	1,43	2,90	43	80	53,75	1,5588

Opotřebení: **86,7 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9394
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6608
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4923
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 551,99
Plná cena: 3 897,67 m ³ * 1 551,99 Kč/m ³	=	6 049 144,86 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 86,7 % /100)	*	0,133
Nákladová cena stavby CS_N	=	804 536,27 Kč
Koeficient pp	*	0,622
Cena stavby CS	=	500 421,56 Kč
Budova č.p.118 - zjištěná cena	=	500 421,56 Kč

2. Kanalizační přípojka

Přípojka je kameninová DN 150mm. Rozměry: 11bm, stáří 43 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 11,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 573,34
Plná cena: 11,00 m * 2 573,34 Kč/m	=	28 306,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 90 = 47,8 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 47,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,522
=	14 776,12 Kč
*	0,622
=	9 190,75 Kč

Kanalizační přípojka - zjištěná cena

= **9 190,75 Kč**

3. Vodovodní přípojka

Přípojka je ocelová DN 50mm. Rozměry: 23bm, stáří 43 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 23,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 420,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **929,04**

Plná cena: 23,00 m * 929,04 Kč/m = **21 367,92 Kč**

= **21 367,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 50 = 86,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	3 205,19 Kč
*	0,622
=	1 993,63 Kč

Vodovodní přípojka - zjištěná cena

= **1 993,63 Kč**

4. Kanalizační revizní šachta

Betonová kanalizační šachta hloubky 2bm. Rozměry: 6ks, stáří 43 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 6,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	16 356,-
Plná cena: 6,00 ks * 16 356,- Kč/ks	=	98 136,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 90 = 47,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 47,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,522
=	51 226,99 Kč
*	0,622
=	31 863,19 Kč
=	31 863,19 Kč

Kanalizační revizní šachta - zjištěná cena

= **31 863,19 Kč**

5. Kanalizační usazovací šachta

Betonová kanalizační odkalovací nádrž. Rozměry: $2 \times 1 \times 1,2 \text{ m}^3$ OP, stáří 43 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.6.1. Odkalovací nádrž do 2 m³ OP

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

2,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	7 940,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	17 315,55
Plná cena: 2,00 m ³ * 17 315,55 Kč/m ³	=	34 631,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 90 = 47,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 47,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,522
=	18 077,43 Kč
*	0,622
=	11 244,16 Kč
=	11 244,16 Kč

Kanalizační usazovací šachta - zjištěná cena

= **11 244,16 Kč**

6. Přípojka elektro

Elektro přípojka AL 4×16mm. Rozměry: 10 bm, stáří 43 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	290,75
Plná cena: 10,00 m * 290,75 Kč/m	=	2 907,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 90 = 47,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 47,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přípojka elektro - zjištěná cena

*	0,522
=	1 517,72 Kč
*	0,622
=	944,02 Kč
=	944,02 Kč

7. Zpevněná plocha asfaltová

Zpevněná plocha na pozemku p.č.534/1 je provedena z asfaltového betonu. Rozměry: 520 m², stáří 50 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	520,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	360,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	764,06
Plná cena: 520,00 m ² * 764,06 Kč/m ²	=	397 311,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$	* 0,167
Nákladová cena stavby CS_N	= 66 350,97 Kč
Koeficient pp	* 0,622
Cena stavby CS	= 41 270,30 Kč
Zpevněná plocha asfaltová - zjištěná cena	= 41 270,30 Kč

8. Opěrné zdi ze žulových kostek

Opěrná zeď je provedená z žulových kostek. Rozměry: 10,13 m³ OP, stáří 43 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.3. Opěrné zdi z lomového kamene
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 10,13 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	= 1 850,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	= 4 175,08
Plná cena: 10,13 m ³ * 4 175,08 Kč/m ³	= 42 293,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 50 = 86,0 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 6 344,03 Kč
Koeficient pp	* 0,622
Cena stavby CS	= 3 945,99 Kč
Opěrné zdi z monolitického betonu - zjištěná cena	= 3 945,99 Kč

9. Oplocení

Plot ohraničuje hřiště a je provedený z ocelových plotových rámu na ocelové sloupky. Rozměry: 3,75×99 = 371,25m² ZP, stáří 43 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových rámu na ocel. sloupky do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:
3,75*99 = 371,25 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	981,36
Plná cena: 371,25 m ² * 981,36 Kč/m ²	=	364 329,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 90 = 47,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 47,8 % / 100)	*	0,522
Nákladová cena stavby CS_N	=	190 180,21 Kč
Koeficient pp	*	0,622
Cena stavby CS	=	118 292,09 Kč
Oplocení - zjištěná cena	=	118 292,09 Kč

10. Pozemek p.č.534/5, p.č.534/3 a p.č.539/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,570**

Index polohy pozemku **I_P = 1,091**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	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 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_0 * I_P = 0,570 * 1,000 * 1,091 = 0,622}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	188,-	0,622	0,300	35,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	534/5	2 237	35,08	78 473,96
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	534/3	682	35,08	23 924,56
§ 9 odst. 4 a)	Zahrada	539/3	79	35,08	2 771,32
Stavební pozemky – celkem			2 998		105 169,84

Pozemek p.č.534/5, p.č.534/3 a p.č.539/3 - zjištěná cena celkem = 105 169,84 Kč

11. Trvalé porosty na pozemcích p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3

Na části pozemků se nachází trvalé porosty(okrasné rostliny). Většina porostů vznikla přirozeným způsobem(náletem, odpadem semen...). Trvalé porosty jsou v trvalé či částečném zápoji a nejsou ošetřované. Z druhového složení převládají jasan, javory, břízy a topoly. Na pozemku p.č.534/1 stojí u křížku dvě mohutné lípy v částečném zápoji.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
lípa srdčitá na pozemku p.č.: 534/1 Listnaté stromy III	40 160,-	- 30 %	60 roků 28 112,-	2,00 ks 56 224,-
Součet:				56 224,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	33 734,40 Kč

Nelesní porosty: § 44.

JS - jasan ztepilý (JS - jasan ztepilý) na pozemku p.č.: 531/1, 534/3 a 539/3

stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 2 998 m ² * 16,23 Kč/m ²	=	48 657,54
součinitel srovnávací bonity	*	0,90
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	35,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
JS - jasan ztepilý celkem	=	14 369,18 Kč

TPX - ostatní topoly (TPX - ostatní topoly) na pozemku p.č.: 531/1, 534/3 a 539/3

stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 2 998 m ² * 16,63 Kč/m ²	=	49 856,74
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	15,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
TPX - ostatní topoly celkem	=	8 062,77 Kč

KL - javor klen (KL - javor klen) na pozemku p.č.: 531/1, 534/3 a 539/3

stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $2\,998\text{ m}^2 * 16,63\text{ Kč/m}^2$	=	49 856,74
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	35,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,50
KL - javor klen celkem	=	19 631,09 Kč

BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: 531/1, 534/3 a 539/3

stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $2\,998\text{ m}^2 * 16,-\text{ Kč/m}^2$	=	47 968,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	15,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,50
BR - bříza bradavičnatá celkem	=	1 686,38 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44 = 43 749,42 Kč

Trvalé porosty na pozemcích p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3 - zjištěná cena celkem = 77 483,82 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p.118

Věcná hodnota dle THU

Objekt je samostatně stojící stavbou s dvěma nadzemními podlažními. Přízemí je dispozičně členěno na vinárnu se samostatným vchodem, kuchyni se zázemím, sociálním zařízením, šatna pro hosty se samostatným vchodem, spojovací chodba, Z chodby je vstup do I. patra. kde je spojovací chodba, taneční sál, šatna u jeviště, sklady, přípravná studených jídel a kanceláře.

Základy jsou betonové s porušenou izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je zděná o tl. 80-55cm. Stropy jsou rovné omítnuté a klenuté v 1. patře. Střeška je sedlová a částečně valbová. Střešní konstrukce jsou dřevěné vaznicové. Střešní krytina je z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce převážně chybí nebo jsou nefunkční. Sokl je obložený kabřincem. Fasádní omítky jsou vápenné břízolitové značně poškozené či opadané. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné značně poškozené a částečně dřevěný obklad. Vnitřní obklady jsou keramické částečně provedeny v kuchyni, koupelně a sociálkách. Schody jsou ocelové s betonovými stupni. Dveře jsou dřevěné prkénkové do ocelových zárubní, většina dveřních křídel chybí. Okna jsou dřevěná zdvojená(částečně vysklená). Podlahy v místnostech jsou z keramické a cihelné dlažby, dřevotřískových desek. Vytápění je etážové nefunkční. Elektroinstalace je světelného i motorového proudu(nefunkční). Bleskosvod je osazen. V objektu je proveden rozvod studené a teplé vody. Zdroj teplé vody chybí. Rozvody kanalizace jsou provedeny ze všech zařizovacích předmětů a svedeny do veřejné kanalizace. K základním technickým zařízením náleží umyvadlo a splachovací záchody, jinak částečně chybí nebo jsou značně poškozené. Vybavení kuchyní chybí. Ostatní vybavení chybí.

Stáří budovy se nepodařilo zjistit a proto se vychází ze znaleckého posudku, kde je uvedeno, že stavba byla uvedena do užívání v roce 1920, což odpovídá stáří 102 let. V roce 1979 byla provedena celková rekonstrukce objektu (objekt občanské vybavenosti) a ten byl uveden do užívání na základě kolaudačního rozhodnutí SP. zn. OVÚP 544/79/5446/Hol/Ma ze dne 12.12.1979 (tělovýchovné zařízení a ubytovnu v Brandově). Restaurační zařízení, které bylo provedeno a dáno do užívání v rámci II. etapy rekonstrukce, dle odborného předpokladu znalce v roce 1980.

Budova není cca osmnáct roků užívána a veškeré technologické zařízení již není funkční. (vybavení kuchyni, elektro boilers, zdravotní zařízení a kotle na tuhá paliva jsou nefunkční nebo chybí). Na objektu není prováděna pravidelná údržba a jeho stav je zhoršený (do budovy zatéká zejména v jihovýchodním průčelí - zatékání je způsobeno zejména chybějícími svody, vlhké a částečně opadané omítky v 1.NP, několikrát vykradený objekt, částečně chybějící vnitřní vybavení). Stavba není zabezpečena proti vniknutí třetích osob.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
1.NP	$340,31 * 0,8 =$	272,25 m ²
2.NP	$340,31 * 0,85 =$	289,26 m ²
		561,51 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$18,15 * 18,75 =$	340,31	4,25 m
2.NP	$18,15 * 18,75 =$	340,31	7,40 m
		680,63 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(18,15 * 18,75) * (4,25) =$	1 446,33
NP	2.NP	$(18,15 * 18,75) * (5,20) =$	1 769,63
Z	zastřešení	$18,15 * 18,75 * 4,80 / 2 - 18,15 * 4,80 / 2 * 9,30 / 3 =$	681,71
Obestavěný prostor - celkem:			3 897,67 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy bez izolace
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 80-55cm
3. Stropy	rovné omítnuté, klenuté
4. Krov, střecha	sedlová a částečně valbová
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	Chybí
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné silně poškozené
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné silně poškozené
9. Vnitřní obklady keramické	Chybí
10. Schody	ocelové s betonovými stupni
11. Dveře	převážně chybí, poškozené
12. Vrata	Chybí
13. Okna	dřevěná zdvojená značně poškozená
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba, poškozen
15. Vytápění	etážové nefunkční
16. Elektroinstalace	Nefunkční

17. Bleskosvod	Chybí
18. Vnitřní vodovod	Nefunkční
19. Vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné rozvody, chybí většina zařízení
20. Vnitřní plynovod	Ne
21. Ohřev teplé vody	Chybí
22. Vybavení kuchyní	Chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	Chybí
24. Výtahy	Chybí
25. Ostatní	Chybí
26. Instalační pref. jádra	Chybí

Jednotková cena	7 325 Kč/m ³
Množství	3 897,67 m ³
Reprodukční cena	28 550 412 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,10	1 741 575	950 509	7,60
2. Svislé konstrukce	15,30	4 368 213	4 368 213	34,93
3. Stropy	8,10	2 312 583	1 262 150	10,09
4. Krov, střecha	6,20	1 770 126	1 770 126	14,15
5. Krytiny střech	2,90	827 962	451 881	3,61
6. Klempířské konstrukce	0,60	171 302	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	7,30	2 084 180	1 137 494	9,10
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	942 164	514 210	4,11
9. Vnitřní obklady keramické	3,20	913 613	0	0,00
10. Schody	2,70	770 861	150 000	1,20
11. Dveře	3,70	1 056 365	0	0,00
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,80	1 655 924	903 762	7,23
14. Povrchy podlah	3,30	942 164	514 210	4,11
15. Vytápění	4,80	1 370 420	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,90	1 684 474	0	0,00
17. Bleskosvod	0,30	85 651	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	3,20	913 613	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	3,10	885 063	483 045	3,86
20. Vnitřní plynovod	0,40	114 202	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,00	571 008	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	1,90	542 458	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,20	1 199 117	0	0,00
24. Výtahy	1,30	371 155	0	0,00
25. Ostatní	4,40	1 256 218	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			12 505 600 Kč	
Množství			3 897,67 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 208 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení OP Část UP PP Stáří Živ. Opotř. Opotř. z

		[%]	[%]	[%]	[%]			části	celku
1. Základy vč. zemních prací	X	7,60	100,00	7,60	7,61	102	150	68,00	5,1748
2. Svislé konstrukce	S	34,93	100,00	34,93	34,93	102	120	85,00	29,6905
3. Stropy	X	10,09	100,00	10,09	10,09	102	120	85,00	8,5765
4. Krov, střecha	S	14,15	100,00	14,15	14,15	102	120	85,00	12,0275
5. Krytiny střech	X	3,61	100,00	3,61	3,61	43	45	95,56	3,4497
7. Úprava vnitřních povrchů	X	9,10	100,00	9,10	9,10	43	45	95,56	8,6960
8. Úprava vnějších povrchů	X	4,11	100,00	4,11	4,11	43	45	95,56	3,9275
10. Schody	X	1,20	100,00	1,20	1,20	102	120	85,00	1,0200
13. Okna	X	7,23	100,00	7,23	7,23	43	45	95,56	6,9090
14. Povrchy podlah	X	4,11	100,00	4,11	4,11	43	45	95,56	3,9275
19. Vnitřní kanalizace	X	3,86	100,00	3,86	3,86	43	60	71,67	2,7665
Součet upravených objemových podílů:				99,99	Opotřebení:			86,2000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	340
Užitná plocha (UP)	[m ²]	562
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	3 897,67
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 208
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 208
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	12 503 716
Stáří	roků	102
Další životnost	roků	23
Opotřebení	%	86,20
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 725 513

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vodovodní přípojka

Přípojka je ocelová DN 50mm. Rozměry: 23bm, stáří 43 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 23,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	929,04
Plná cena: 23,00 m * 929,04 Kč/m	=	21 367,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 50 = 86,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 86,0 % / 100)	*	0,140
--	---	-------

Vodovodní přípojka - zjištěná cena	=	2 991,51 Kč
---	---	--------------------

2.2. Kanalizační přípojka

Přípojka je kameninová DN 150mm. Rozměry: 11bm, stáří 43 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	11,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 573,34
Plná cena: 11,00 m * 2 573,34 Kč/m	=	28 306,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 90 = 47,8 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 47,8 \% / 100)$

* 0,522

Kanalizační přípojka - zjištěná cena = **14 776,12 Kč**

2.3. Kanalizační revizní šachta

Betonová kanalizační šachta hloubky 2bm. Rozměry: 6ks, stáří 43 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Výměra:	6,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	16 356,-
Plná cena: 6,00 ks * 16 356,- Kč/ks	=	98 136,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 90 = 47,8 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 47,8 \% / 100)$

* 0,522

Kanalizační revizní šachta - zjištěná cena = **51 226,99 Kč**

2.4. Kanalizační usazovací šachta

Betonová kanalizační odkalovací nádrž. Rozměry: $2 \times 1 \times 1,2 \text{m}^3$ OP, stáří 43 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.6.1. Odkalovací nádrž do 2 m ³ OP
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Výměra:	2,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	7 940,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	17 315,55
Plná cena: 2,00 m ³ * 17 315,55 Kč/m ³	=	34 631,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 90 = 47,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 47,8 % / 100)	*	0,522
Kanalizační usazovací šachta - zjištěná cena	=	18 077,43 Kč

2.5. Přípojka elektro

Elektro přípojka AL 4×16mm. Rozměry: 10 bm, stáří 43 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Délka:	10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	290,75
Plná cena: 10,00 m * 290,75 Kč/m	=	2 907,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 90 = 47,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 47,8 % / 100)	*	0,522
Přípojka elektro - zjištěná cena	=	1 517,72 Kč

2.6. Zpevněná plocha asfaltová

Zpevněná plocha je na pozemku p.č.534/1 a je provedena z asfaltového betonu. Rozměry: 520 m², stáří 50 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Výměra: 520,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	360,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	764,06
Plná cena: 520,00 m ² * 764,06 Kč/m ²	=	397 311,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)	*	0,167
Zpevněná plocha asfaltová - zjištěná cena	=	66 350,97 Kč

2.7. Opěrné zdi z žulových kostek betonu

Opěrná zeď je provedená z žulových kostek. Rozměry: 10,13 m³ OP, stáří 43 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.3. Opěrné zdi z lomového kamene
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Výměra: 10,13 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 850,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	4 175,08
Plná cena: 10,13 m ³ * 4 175,08 Kč/m ³	=	42 293,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 50 = 86,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 86,0 % / 100)	*	0,140
Opěrné zdi z monolitického betonu - zjištěná cena	=	5 921,10 Kč

2.8. Oplocení

Plot ohraničuje hřiště a je provedený z ocelových plotových rámu na ocelové sloupky. Rozměry: 3,75×99 = 371,25m² ZP, stáří 43 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových rámu na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Výměra:

$$3,75 \cdot 99 = 371,25 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	981,36
Plná cena: 371,25 m ² * 981,36 Kč/m ²	=	364 329,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 50 = 86,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 86,0 % / 100)

* 0,140

Oplocení - zjištěná cena

= **51 006,19 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3

Porovnávací metoda

Oceňované nemovitosti se nachází v rozšířené střední zastavěné části v ulici Rudé armády. Jižně a severně od budovy č.p.118 se nachází pozemky p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3. Pozemky jsou uvedené v zóně BJ plochy smíšené obytné. Na části pozemků jsou trvalé porosty(okrasné rostliny). Trvalé porosty jsou vzniklé přirozeným způsobem(náletem, odpadem semen...) a v částečném či úplném zápoji a jsou neošetřovaném stavu. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci. K sousedním pozemkům jsou přivedené přípojky vody, elektřiny, plynu a kanalizace.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Stavební pozemek

Lokalita: Mníšek ev.72, Most

Popis: Stavební pozemek Mníšek v Krušných horách s výměrou 2 591 m² Pozemek se nachází na slunném místě v klidné části obce a je přímo přístupný z pozemní komunikace. Je zde bude přípojka elektřiny. Na pozemku stál rekreační dům s číslem evidenčním, jenž je již mnoho let zbourán. Zůstal zde sklep, ve kterém se nachází studna s vlastním zdrojem kvalitní pitné vody. K pozemku je projekt rodinného domu s prodejnou. Bylo zřízeno i stavební povolení, které by bylo nutno prodloužit. Nový majitel si může samozřejmě postavit rodinný či rekreační dům dle svých představ. Z pozemku je krásný výhled do krajiny. Pozemek se hodí jak pro milovníky horských sportů jako jsou lyžování, snowboarding a běžky, ale i pro lidi, kteří chtějí bydlet v přírodě a zároveň mít pár metrů do městečka Seiffen v Německu, a nebo cca 4,3 km ke sjezdovce na Klínech. Klíny jsou velice pěkně udržované lyžařské středisko.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - databáze Valuo	1,00
velikost pozemku - mírně menší	0,95
poloha pozemku - výhodnější	0,90
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - ano	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - částečně IS	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - projektová dokumentace	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 897 000	2 591	1 890,00	0,94	1 776,60

Název: **Stavební pozemek**

Lokalita: Blatno 1, Chomutov

Popis: Prodej pozemku k bydlení, 2480 m², Blatno. Rovinatý pozemek, který se nachází v zastavěné oblasti a je vhodný pro výstavbu rodinného domu nebo dvougeneračního domu. Na pozemek je přivedena elektřina a dlouhodobě se využívá k podnikání pro výkup zvěřiny. Na pozemku se nachází mrazák, který dle dohody je možné ponechat nebo odstranit.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - databáze Valuo	0,95
velikost pozemku - mírně menší	0,95
poloha pozemku - méně výhodná	1,05
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - částečně IS	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 200 000	2 480	1 693,55	1,04	1 761,29

Název: **Stavební pozemek**

Lokalita: Vysoká Pec 8, Chomutov

Popis: Pozemek k výstavbě rodinného domu 2035 m² v obci Vysoká Pec. Pozemek byl využíván jako zahrada s malou chatkou. Tento pozemek je v platném územním plánu obce Vysoká Pec součástí ucelené plochy č. V3 jako plocha pro bydlení. Plochy pro bydlení jsou určeny pro obytnou výstavbu-rodinné a rekreační domy. Základní funkci - bydlení - lze doplnit o objekty spojené s vykonáváním živnosti, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny. Příklad k pozemku je po veřejné komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - databáze Valuo	0,95
velikost pozemku - mírně menší	0,90
poloha pozemku - výhodnější	0,90
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - žádné IS	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 999 000	2 035	1 473,71	0,92	1 355,81

Název: **Stavební pozemek**

Lokalita: Orasín 16, Boleboř

Popis: Stavební parcela o rozloze 1288m², Orasín u obce Boleboř. Rozvody elektroinstalace(antoníček) bude instalován od ČEZu do jednoho roku (již podaná žádost). Možnost připojení na místní vodovodní řád. Kanalizace není v obci a je nutná ČOV. Pozemek je v hodný k výstavbě rekreačního objektu, chalupy či chaty. V územním plánu je pozemek vedený k výstavbě stavby smíšené obytné. Hlavní komunikace je vedena k pozemku .Velmi klidná lokalita v blízkosti lesa s výhled do okolí.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - databáze Valuo	0,95
velikost pozemku - menší	0,80

poloha pozemku - méně výhodná	1,05
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - zatím bez IS	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 382 800	1 288	1 850,00	0,96	1 776,00

Název: Stavební pozemek

Lokalita: Bečov 1, Blatno

Popis: Pozemek 2494 m², Bečov u Blatna. Na pozemek je přivedena přípojka vody a elektřiny. Přípojky se nachází na hranici pozemku. Odpad je nutný řešit přes vlastní ČOV. Pozemek se nachází v obci Bečov nedaleko Krušných hor. Občanská vybavenost se nachází v obci Blatno. Pozemek se prodává pouze jako celek.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - databáze Valuo	0,95
velikost pozemku - mírně menší	0,95
poloha pozemku - méně výhodná	1,10
dopravní dostupnost - méně výhodná	1,10
možnost zastavění poz. - ano	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - částečně IS	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 300 000	2 494	1 323,18	1,20	1 587,82

Minimální jednotková porovnávací cena	1 356 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 652 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 777 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro pozemky(stavební či určené k zastavění) byly použité ceny z databáze Valuo ve stejné či sousední lokalitě. Ceny pozemků se pohybují v intervalu 1360 - 1780Kč/m². V daném případě se uvažuje cena mírně pod v průměru intervalu 1500Kč/m². Důvodem je umístění v klidné horské lokalitě, dostatečná výměra pozemků a možnost napojení na IS(sousední pozemek), přístup po zpevněné komunikaci, avšak minimální občanská vybavenost a neudržované trvalé porosty na pozemcích.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	534/1	2 237	1 500,00		3 355 500
trvalý travní porost	534/3	682	1 500,00		1 023 000
zahradka	539/3	79	1 500,00		118 500
Celková výměra pozemků		2 998	Hodnota pozemků celkem		4 497 000

4. Porovnávací hodnota

4.1. Budova č.p.118 s pozemky a příslušenstvím

Oceňovaná nemovitá věc

Oceňované nemovitosti se nachází v rozšířené střední zastavěné části v ulici Rudé armády. Jedná se o samostatně stojící budovu(obč. vyb.) č.p.118. Stavba stojí na pozemku na st.p.č.98, který má jiného vlastníka, a proto není předmětem ocenění. Jižně a severně od budovy se nachází pozemky p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3. Pozemky jsou uvedené v zóně BJ plochy smíšené obytné. Na částech pozemků jsou trvalé porosty(okrasné rostliny). Trvalé porosty vzniklé přirozeným způsobem jsou v neošetřovaném stavu. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci. Stavba je napojena na přípojku vody, elektřiny a kanalizace je svedena do veřejné kanalizace. Přípojka plynu je podél komunikace.

Objekt je samostatně stojící stavbou s dvěma nadzemními podlažími. Přízemí je dispozičně členěno na vinárnu se samostatným vchodem, kuchyni se zázemím, sociálním zařízením, šatna pro hosty se samostatným vchodem, spojovací chodba, Z chodby je vstup do I. patra. kde je spojovací chodba, taneční sál, šatna u jeviště, sklady, příprava studených jídel a kanceláře.

Budova není cca osmnáct roků užívána, a veškeré technologické zařízení již není funkční. Vybavení kuchyni, elektro boilers, zdravotní zařízení a kotle na tuhá paliva jsou nefunkční nebo chybí. Do budovy zatéká zejména v jihovýchodním průčelí. Zatékání je způsobeno zejména chybějícími svody. Vnější omítky a obklady jsou ve zhoršeném technickém stavu. Zaměření venkovních úprav bylo zjištěno zejména z dostupné projektové dokumentace a z údajů sdělených objednatelem posudku. Stavba je velmi špatném technickém stavu bez jakékoliv údržby a byla několikrát vykradena. Ke dni ocenění byl demontován vodoměr a odpojen elektroměr spotřeby el. energie. Budova není k datu ocenění pronajata.

Užitná plocha:	561,51 m ²
Obestavěný prostor:	3 905,85 m ³
Zastavěná plocha:	340,31 m ²
Plocha pozemku:	2 998,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro srovnání jsou použity koeficienty, která se vztahují k porovnání srovnatelných nemovitostí. Nejpodstatnějšími faktory, které ovlivňují cenu je poloha nemovitosti, technický stav a vybavení, možnost přístupu k pozemku, možnost napojení na inženýrské sítě, výměra pozemků a vliv vedlejších staveb.

Srovnatelné nemovité věci:

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Protože nejsou k dispozici žádné jiné zrealizované převody srovnatelných nemovitostí a nebyly dohledány ani smlouvy v katastru nemovitostí, pak by mohla být cena nemovitosti stanovena na základě průzkumu trhu. Stavba je natolik atypická (budova není cca osmnáct roků užívána, a veškeré technologické zařízení již není funkční. Stavba je velmi špatném technickém stavu bez jakékoliv údržby a byla několikrát vykradena. Ke dni ocenění byl demontován vodoměr a odpojen elektroměr spotřeby el. energie, a budova není pronajata), že nebylo možné dohledat ani nabídkové ceny podobných nemovitostí ve stejné či sousední lokalitě. Z tohoto důvodu ke zjištění ceny porovnáním nebylo možné použít.

Minimální jednotková porovnávací cena	0 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	0 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	0 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota	0 Kč
Jednotková cena	0 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	0 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p.118	500 421,60 Kč
2. Kanalizační přípojka	9 190,80 Kč
3. Vodovodní přípojka	1 993,60 Kč
4. Kanalizační revizní šachta	31 863,20 Kč
5. Kanalizační usazovací šachta	11 244,20 Kč
6. Přípojka elektro	944,- Kč
7. Zpevněná plocha asfaltová	41 270,30 Kč
8. Opěrné zdi z monolitického betonu	3 946,- Kč
9. Oplocení	118 292,10 Kč
10. Pozemek p.č.534/5, p.č.534/3 a p.č.539/3	105 169,80 Kč
11. Trvalé porosty na pozemcích p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3	77 483,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 901 819,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 901 820,- Kč

slovy: Devětsetjedentisícosmsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
901 820 Kč
včetně DPH
slovy: Devětsetjedentisícosmsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Budova č.p.118	1 725 512,80 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Vodovodní přípojka	2 991,50 Kč
2.2. Kanalizační přípojka	14 776,10 Kč
2.3. Kanalizační revizní šachta	51 227,- Kč
2.4. Kanalizační usazovací šachta	18 077,40 Kč
2.5. Přípojka elektro	1 517,70 Kč
2.6. Zpevněná plocha asfaltová	66 351,- Kč
2.7. Opěrné zdi z monolitického betonu	5 921,10 Kč
2.8. Oplocení	51 006,20 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	211 868,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemek p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3	4 497 000,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Budova č.p.118 s pozemky a příslušenstvím	0,- Kč

Věcná hodnota	6 434 381 Kč
z toho hodnota pozemku	4 497 000 Kč

Silné stránky

klidná lokalita v centru obce
nadměrná výměra pozemků
možnost parkování na vlastním pozemku
přístup po zpevněné komunikaci

Slabé stránky

neudržovaný technický stav
prvky krátkodobé životnosti před výměnou
chybějící většina vnitřního vybavení
minimální občanská vybavenost v okolí
neudržované trvalé porosty na pozemcích
objekt není zabezpečený proti vzniku cizích osob

Tržní hodnota

5 295 000 Kč

včetně DPH

slovy: Pětmilionůdvěstědevadesátčetřicet tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Předmětem ocenění je dost specifická budova s příslušenstvím (budova není cca osmnáct roků užívána, veškeré technologické zařízení již není funkční, stavba je velmi špatném technickém stavu bez jakékoliv údržby a byla několikrát vykradena, ke dni ocenění byl demontován vodoměr a odpojen elektroměr spotřeby el. energie). Protože nejsou k dispozici žádné jiné zrealizované převody srovnatelných nemovitostí a nebyly dohledány ani smlouvy v katastru nemovitostí, pak by mohla být cena nemovitosti stanovena na základě průzkumu trhu. Stavba je natolik atypická, že nebylo možné dohledat ani nabídkové ceny podobných nemovitostí ve stejné či sousední lokalitě a tak zjistit obvyklou cenu nemovitostí.

Obvyklá cena se stanoví ve smyslu § 2 odstavce 1 zákona č. 151/97 Sb. ve znění p.p.: Ocenění se provádí za účelem zjištění obvyklé ceny tak, jak je definována v § 2, odst. 1 z.č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů: Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

1. Při určení „obvyklé ceny“ se vždy preferuje porovnávací způsob ocenění, vycházející ze **skutečně dosahovaných sjednávaných cen** na tuzemském trhu v daném místě a čase.

2. V odůvodněných případech a na základě objektivních příčin lze při porovnání vycházet pouze z **nabídkových cen**.

3. V případě, že na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen, provede se ocenění dle **vyhlášky**; v případě nájemného odvozením z ceny pronajímané věci.

Oceňované nemovitosti se nachází v střední zastavěné části v ulici Rudé armády naproti Kostelu Sv, Michaela. Jedná se o samostatně stojící budovu(obč. vyb.) č.p.118. Stavba stojí na pozemku na st.p.č.98, který má jiného vlastníka, a proto není předmětem ocenění. Jižně a severně od budovy se nachází pozemky p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3. Na částech pozemků jsou trvalé porosty(okrasné rostliny). Trvalé porosty vzniklé přirozeným způsobem jsou v neošetřovaném stavu. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci. Stavba je napojena na přípojku vody, elektřiny a kanalizace je svedena do veřejné kanalizace. Přípojka plynu je podél komunikace.

Budova není cca osmnáct roků užívána, a veškeré technologické zařízení již není funkční. Vybavení kuchyni, elektro boilers, zdravotní zařízení a kotle na tuhá paliva jsou nefunkční nebo chybí. Do budovy zatéká zejména v jihovýchodním průčelí. Zatékání je způsobeno zejména chybějícími svody. Vnější omítky a obklady jsou ve zhoršeném technickém stavu. Zaměření venkovních úprav bylo zjištěno zejména z dostupné projektové dokumentace a z údajů sdělených objednatelem posudku. Stavba je velmi špatném technickém stavu bez jakékoliv údržby a byla několikrát vykradena. Ke dni ocenění byl demontován vodoměr a odpojen elektroměr spotřeby el. energie, a budova není pronajata.

Analýza trhu a posouzení tržního segmentu

Objekt je natolik specifický, že nejsou k dispozici žádné porovnatelné nemovitosti. Vzhledem k tomu, že není na trhu k dispozici žádný vzorek podobných typů nemovitostí (málo obchodované, resp. neobchodované, specifické, zvláštní) může se blížit obvyklá cena ceně zjištěné dle cenového předpisu. U podobných, zřídka obchodovaných nemovitostí se smluvní strany často uchylují max. k cenám administrativním, což bývá někdy jediné měřítko v dané situaci, a dle uveřejněných, a sledovaných, výsledků obecného trendu vývoje cen nemovitostí.

Stanovení postupu ocenění, výklad znalce k vlastnímu zpracování a použitým metodám Je nutné předeslat že fundamentem stanovení hodnoty je cenová prognóza. Tato se zakládá na hypotéze, že v rozhodný den stanovení hodnoty se za určitých okolností a rámcových podmínek uskuteční obchodní případ s nemovitostmi. Ze strany znalce dochází k simulaci trhu, při němž se v kupní ceně setkává nabídka s poptávkou, přičemž tato cena odpovídá hledanému pojmu hodnoty předmětných nemovitostí. Obvyklá hodnota nemovitostí je tedy prognózou na trhu dosažitelné ceny při koupi, případně prodeji a je interindividuální, tzn.objektivně pro každého logicky doložitelná. (Toto vše samozřejmě s odvoláním na rozdíl mezi hodnotou a cenou)

Dle ověření a informací obecního a úřadu a místních obyvatel, vl.zrojů, real.serverů jsou podobné nemovitosti málo obchodované.

Proto je třeba zdůraznit neobvyklé okolnosti a specifika, které se u předmětných nemovitostí vyskytují a mohou budoucí kupní cenu, ke dni ocenění obvyklou hodnotu, zvyšovat nebo snižovat, resp.ovlivnit obchodní případ.

Odhad hodnoty předmětu ocenění při zachování jeho nynějšího možného užití (bez) jak z výše uvedeného vyplývá nelze či lze z několika důvodů:

- I. Při odhadu obvyklé hodnoty ke dni ocenění nemůže znalec předpokládat alternativní užití, z toho očekávanou hodnotu, tedy užití pouze v souladu s územním plánem a zápisem v KN
- II. Pozemky specifické - prostranství výrobního areálu, okraje komunikací ve svahu, okraje komunikací, zastavěné pozemky veřejných komunikací a chodníky, lesní pozemky a pozemky zastavěné budovami, plochami čerpací stanice...

Odhad tržní hodnoty nemovitosti:

Dle § 2 odst. 3 uvedeného zákona by se dalo provést zjištění ceny obvyklé cenovým porovnáním s pozemky stejného charakteru v daných podmínkách, čase a místě. Dle ověření v dostupných kupních smlouvách, informací Obce či Magistrátu jsou podobné nemovitosti málo obchodované a zjištěním u realitních kanceláří, soukromých vlastníků i města se obvyklé ceny liší.

Tyto ceny jsou obvyklé a reálné, jsou nabízené, v rámci omezených možností zjištění, doložitelné. Pro danou lokalitu neexistuje cenová mapa, dle podkladů a informací a zdrojů, ale především realitních kanceláří (zdroj : sreality, lokální RK, vlastní databáze), dle uskutečněných obchodů s těmito nemovitostmi v okolí a hlavně dle databáze cen a nájmu nemovitostí vytvářená členy AZO, znalostí prostředí a místního trhu, pro použití srovnávací metody nebylo v místě a čase zjištěno dostatečné množství, ale především relevantních vzorků realizovaných smluvních (tržních) cen stejných, nebo obdobných nemovitých věcí ve smyslu Komentáře MF ČR k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014 splňující podmínku přezkoumatelnosti posudku. K dispozici jsou pouze nabídky a poptávky nemovitých věcí inzerované na realitním trhu pro danou oblast. Z těchto důvodů ocenění nemovitostí vychází jednak z cenových předpisů MF ČR, které provádí některá ustanovení zákona o oceňování majetku, a určují způsoby ocenění, kdy cenový předpis v případě oceňované nemovité věci vychází rovněž z tržních principů jako je porovnávací metoda, hodnocení indexu trhu a indexu polohy včetně indexu omezujících vlivů pozemku, a též z vyhodnocení současné nabídky na realitním trhu. Výsledná hodnota se ve smyslu zadaného úkolu po vyhodnocení obou způsobů stanoví podle následujících zásad za podmínky, že zjištěná cena dle cenových předpisů se od vyhodnocené nabídky a poptávky na realitním trhu od sebe výrazně neodchylují na základě dosažitelné přesnosti odhadu ceny nebo hodnoty, vyjádřené jednou částkou z rozpětí cenového intervalu, a to rozdílem maximálně do 15%.

Na druhou stranu je přibližně stejný cenový trend u oceňovaných nemovitostí (málo obchodované, resp. neobchodované, svým způsobem specifické, zvláštní) a blíží se ceně zjištěné dle cenového předpisu(u podobných, zřídka obchodovaných nemovitostí se smluvní strany často uchylují k cenám administrativním, což je jediné měřítko v dané situaci). Vzhledem k tomu, že tento druh nemovitostí není běžně obchodován, pozemky jsou specifické (viz „Nález“) ani nebyly zjištěny skutečnosti, které by tento názor vyvracely, přiklání se znalec k názoru, že obvyklá cena podobných nemovitostí se bude pohybovat(a v případě event.prodeje by se pravděpodobně i pohybovala) v mezích cen zjištěných dle cen.předpisu, který nám zaručuje jednotnost, kontrolovatelnost a max.vyloučení subjektivních složek, jsou výsledky max.objektivní a reálné.

Po zvážení všech faktorů, přístupů a dílčích výsledků a jejich následné analýze, se jeví reálné, že optimální a objektivní obvyklá cena předmětných nemovitostí se bude pohybovat kolem hodnot zjištěných dle cen.předpisu a porovnávacích trendů, dá se předpokládat obvyklá cena předmětné nemovitosti kolem hodnot uvedeného rozmezí.

Tržní hodnota je stanovena částečně z ceny dle oceňovacího předpisu(CNop) a z ceny pozemků zjištěné porovnáním(CPpz). Cena zjištěná dle oceňovacího předpisu(CNop) je ponížena o cenu pozemků(CPop), a to protože tato cena pozemků neodpovídá tržní hodnotě pozemků v dané lokalitě. Výsledná tržní hodnota(TH) je součtem ceny dle oceňovacího předpisu(CNop) bez vlivu ceny pozemku(CPop) a ceny pozemků zjištěné porovnávacím způsobem(CPpz).

$$\begin{aligned} TH &= (CNop - CPop) + CPpz \\ TH &= (901\,820 - 105\,170) + 4\,497\,000 \\ TH &= 5\,293\,650,-Kč \\ TH &= 5\,295\,000,- (po zaokrouhlení) \end{aligned}$$

Odhadnutá obvyklá cena(tržní hodnota) odpovídá realitě, poloze, trhu, a i přes celkovou situaci(rozuměj ekonomickou a politickou) a slabé stránky, zůstává a prodejní ceny se pohybují ve zjištěných mezích. Je ještě třeba upozornit, že uvedená obvyklá cena, resp. tržní hodnota(definice pojmu Hodnota vs. Cena) předmětných nemovitých věcí, které by se mohly stát předmětem obchodní transakce, je cenou (hodnotou) v daném čase a je omezena platností podmínek na trhu s podobnými nemovitostmi ke dni ocenění, a proto tuto cenu v drtivé většině případů uplynutím i jenom několika měsíců lze zpochybňovat, pokud není možno prokázat stabilitu tržního prostředí. V důsledku je třeba připustit, že každá obchodní transakce, a tedy i nákup či prodej nemovitého majetku je dohodou stran a cenu prodeje je nutno vyjednat, odhad obvyklé ceny je potom jednoznačně trendovou hodnotou, kterou strany vyjádří v našem případě v korunách. Při vyjednávání prodejní ceny, není tato vázána žádnou horní ani dolní hranicí.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výše uvedené analýzy dat lze učinit závěr že výsledná

Zjištěná cena činí **901 820,- Kč**

Slovy: Devětsetjedentisícosmsetdvacet Kč

Obvyklá cena činí **5 295 000,- Kč**

Slovy: Pětmilionůdvěstědevadesátpěttisíc Kč

Značný rozdíl výsledků výsledků(zjištěné ceny a tržní hodnoty) je způsobený rozdílným přístupem ocenění nemovité věci. U zjištěné ceny se vychází ze základní ceny z cenového předpisu, která upravená u různé vlivy(srážky a přírážky) dle konkrétního případu. Konkrétní vlivy mající vliv na cenu nemovité věci a jejich rozpětí jsou uvedeny v příloze oceňovacího předpisu. Do určité míry základní cena vychází z historických dat shromažďovaných a zpracovávaných MF, které byly získány převodem obdobných nemovitostí a registrovaných katastrálním úřadem. U tržní hodnoty jsou použita aktuální data ať z vlastní databáze, databáze různých společností, informací realitních kanceláří či částečně z nabídkových cen realitních kanceláří. Výsledek tržní hodnoty výstižněji zobrazuje aktuální stav na realitním trhu v daném segmentu nemovité věci, v daném místě a čase.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

zjištěná cena a tržní hodnota - budova č.p.118 na pozemku st.p.č.98, pozemku p.č.534/1, p.č.534/3 a p.č.539/3 včetně příslušenství v k.ú. Brandov

TRŽNÍ HODNOTA

5 295 000 Kč

včetně DPH

slovy: Pětmilionůdvěstědevadesátpěttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Žádné podmínky správnosti závěru či skutečnosti snižující jeho přesnost nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy + Ortofoto mapa	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Územní plán	1
Kolaudace	1

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jako znalec jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 27.9.1996 Spr. 4741 pro obor E k o n o m i k a, odvětví Ceny a odhady nemovitostí, se specializací Oceňování nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4384-66/2022 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

V Litvínově 16.8.2022

Ing. Petr Bicenc
Koldům 1581
436 01 Litvínov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 4384-66/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy + Ortofoto mapa	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Územní plán	1
Kolaudace	1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.08.2020 11:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 74 INS 28596 / 2014 pro Petr Brož, Mgr.

Okres: CZ0425 Most Obec: 567078 Brandov
Kat.území: 609030 Brandov List vlastnictví: 260
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Košler Jiří, Rudé armády 118, 43547 Brandov	510128/104	

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
534/1	2237	ostatní plocha	jiná plocha	
534/3	682	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
539/3	79	zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Brandov, č.p. 118			obč.vyb.	St. 98, LV 237	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 450.000,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Macháček Martin, Podkrušnohorská 2053, Horní Litvínov,
43601 Litvínov, RČ/IČO: 680921/0034

Povinnost k

Parcela: 534/1, Parcela: 534/3, Parcela: 539/3
Stavba: Brandov, č.p. 118

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.04.2012.

V-1481/2012-508

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, 750 00 Přerov

Povinnost k

Košler Jiří, Rudé armády 118, 43547 Brandov, RČ/IČO:
510128/104

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mostě 43 EXE-18013/2012 -11 ze dne 01.11.2012; uloženo na prac. Most

Z-2801/2013-508

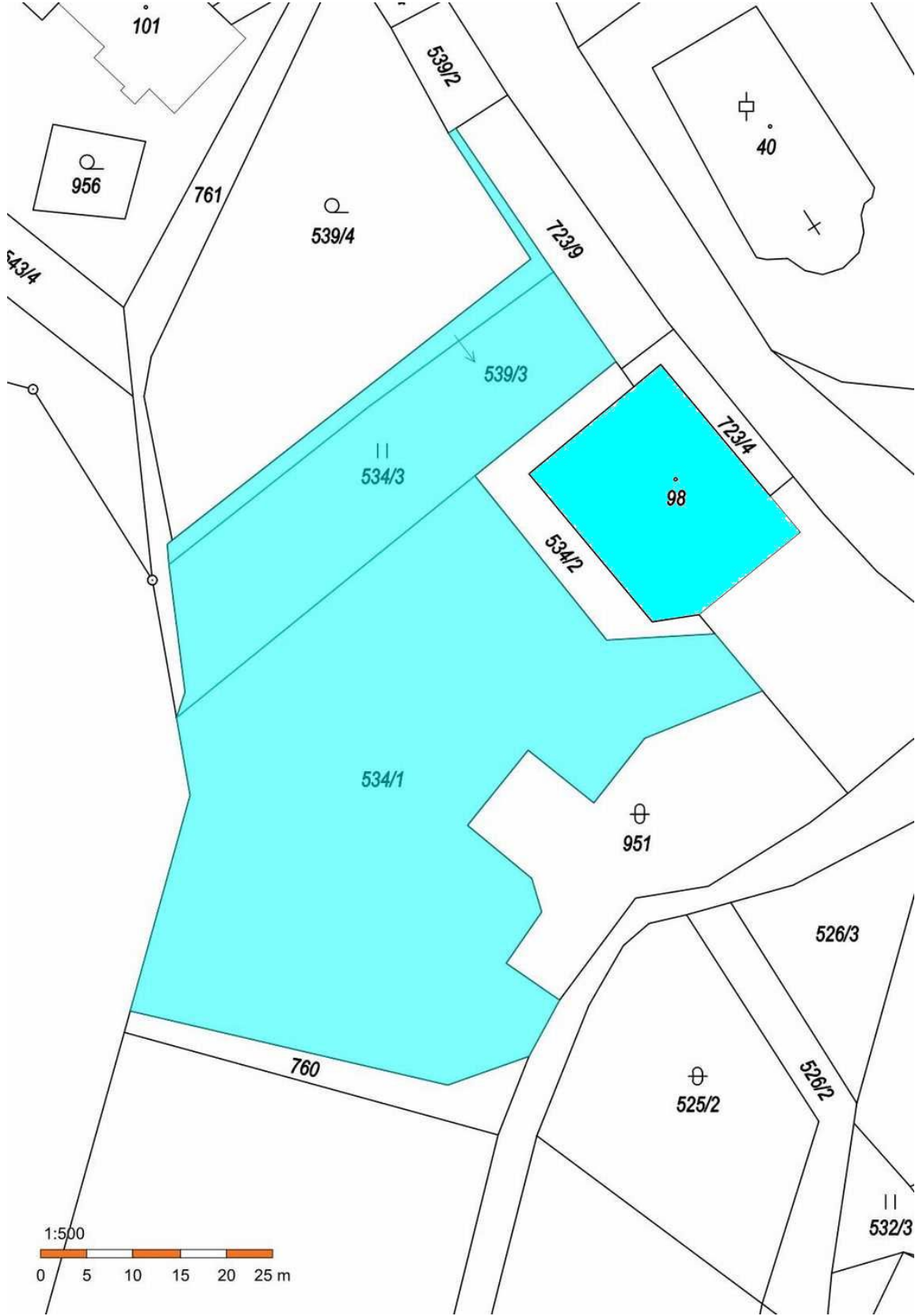
o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18,

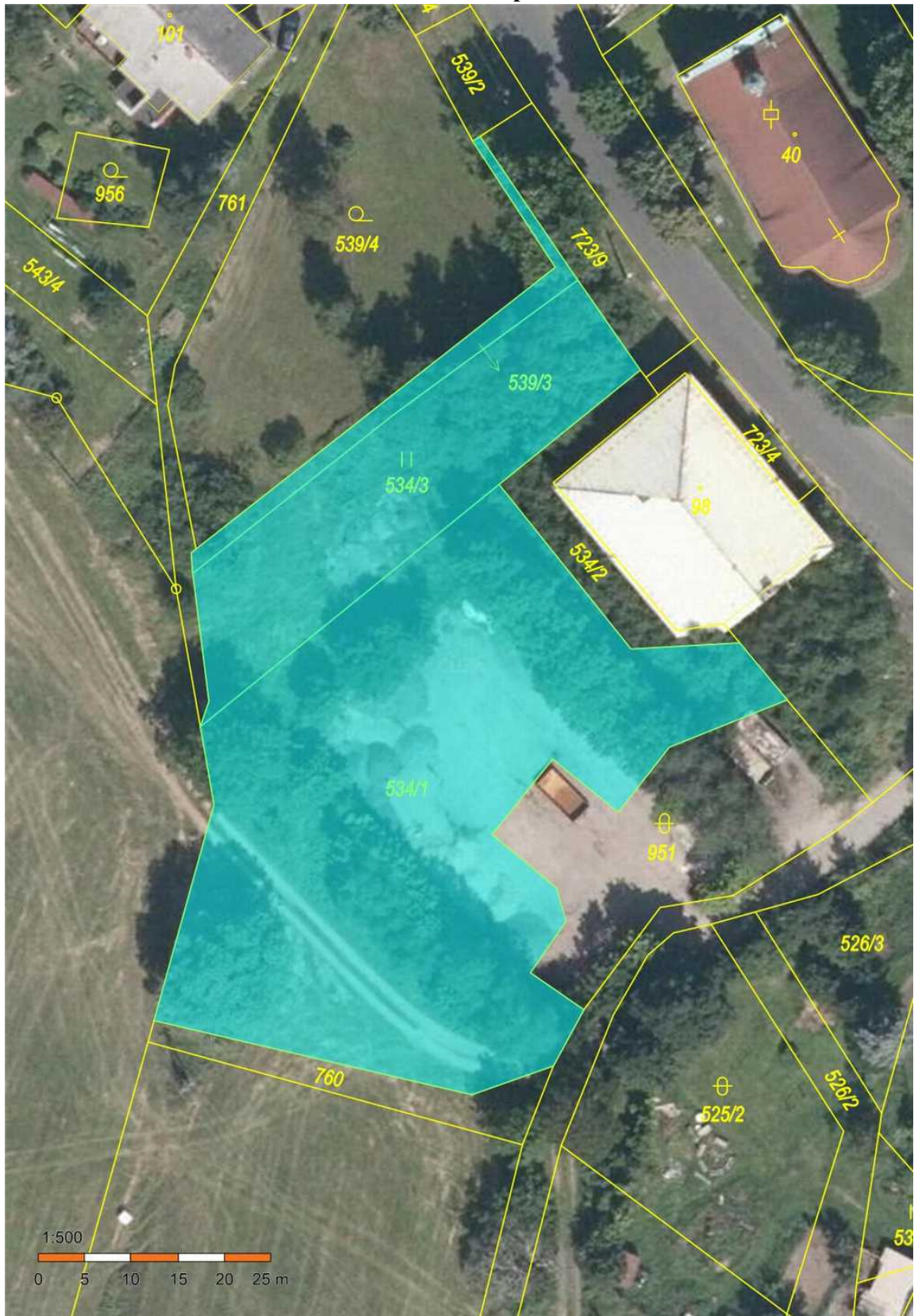
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

strana 1

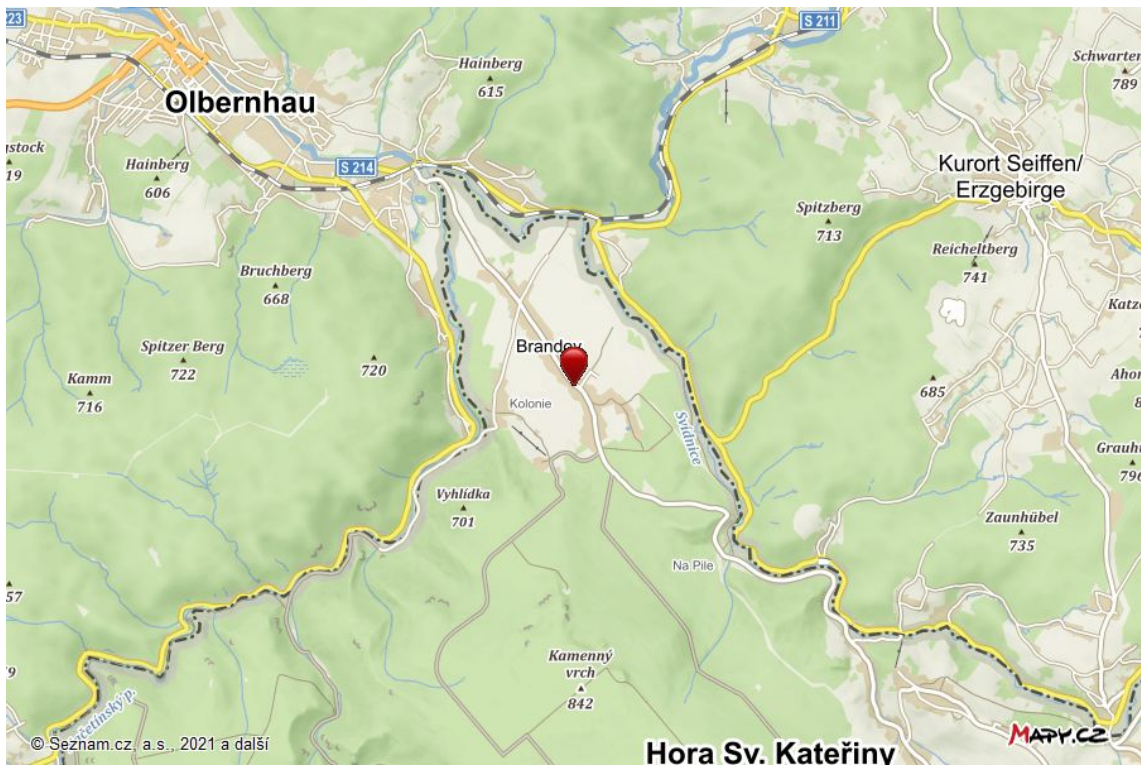
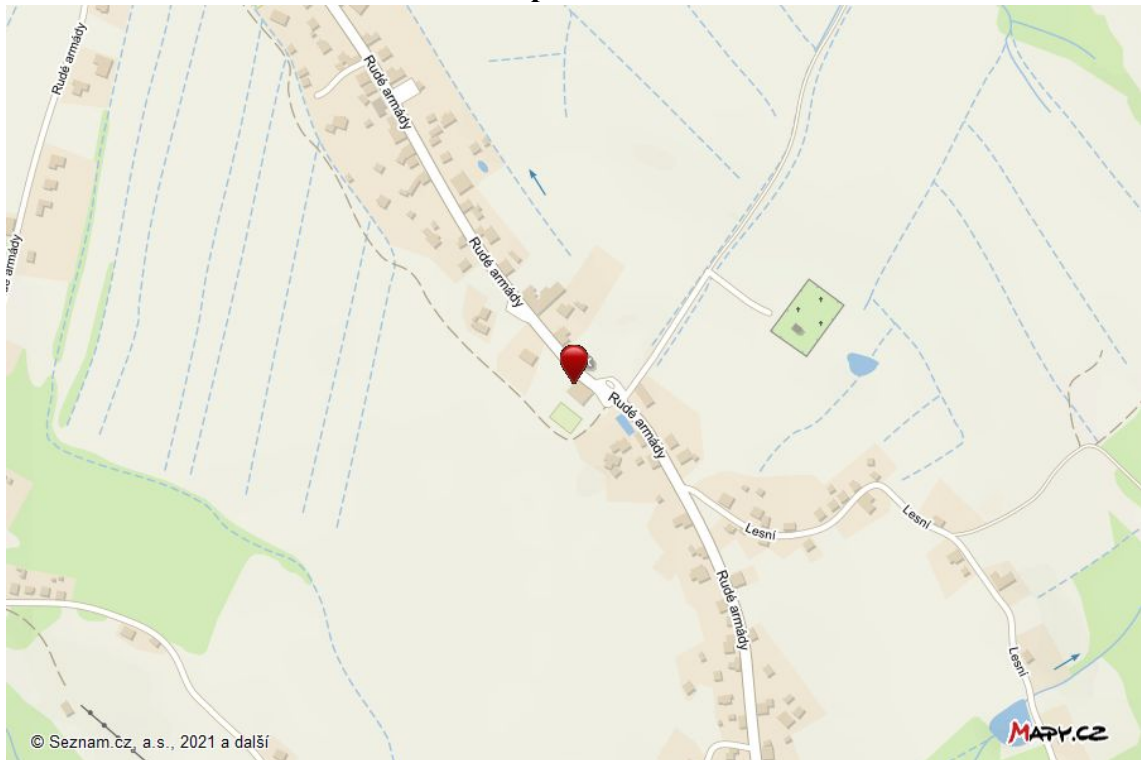
Snímek katastrální mapy



Ortofoto mapa



Mapa oblasti



Fotodokumentace nemovitosti



pozemky



pozemky



pozemky



1.NP



1.NP kuchyně



1.NP restaurace



1.NP detail



1.NP sklad

Fotodokumentace nemovitosti



schodiště do 2.NP



2.NP sál



2.NP sál



2.NP



2.NP



detail fasády

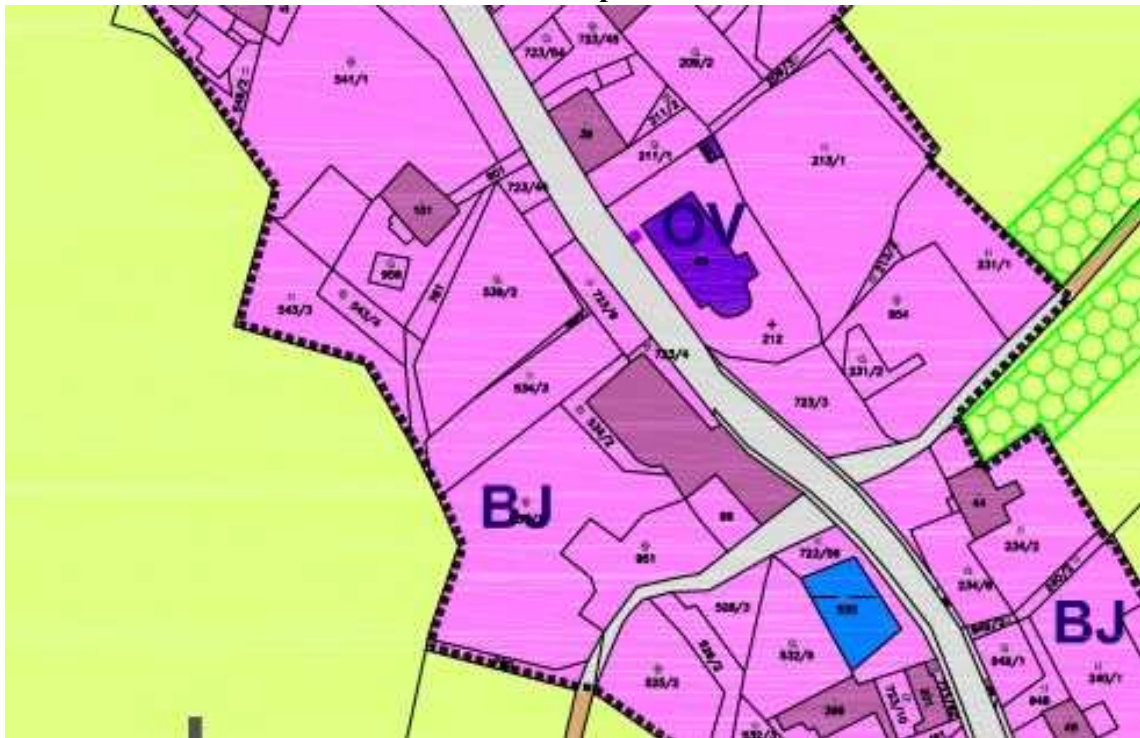


























opěrná zeď



pohled

Územní plán



B			PLOCHY BYDLENÍ
RI			PLOCHY REKREACE
RS			PLOCHY REKREACE - SPORTOVNÍ PLOCHY
RP			PLOCHY REKREACE - PARKOVÁ ZELEŇ
OV			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
VS			SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBNÍ
VX			SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBNÍ - SPECIFICKÉ
VP			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
BS			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
BJ			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - JÁDROVÉ PLOCHY
TV			PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
TX			PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY- HRBITOV

Kolaudace

- 26 -

výstavby a územního plánování

OVÚP 544/79/5446/Mol/Ma

12.12.1979

Vyřizuje: Holmanová
Doporučeně do vl.rukou!

Místní národní výbor Brandov

K o l a u d a č n í r o z h o d n u t í

Po přezkoumání Vašeho návrhu ze dne 20.11.1979 příústním jednání spojeném s místním šetřením, konaným dne 11.12.1979 a na základě kladného stanoviska všech orgánů a organizací ke dni kolaudace o způsobilosti provozovny k provozu odbor výstavby a územního plánování ONV v Mostě podle § 82 odst. 1 zák.č.50/1976 Sb. povoluje užívání stavby rekonstrukce budovy čp.118 na tělovýchovné zařízení v Brandově.

Stavba obsahuje:

Přízemí-vstupní část, soc.zařízení, kulbovna, sál, šatna u jeviště, sklad na nářadí, šatna, sklady, přípravná stud.jidel, kancelář, 1.Patro-ubyt.pokoje, soc.zařízení, sklad, galerie sálů, Suterén-uhelna, kotelna, strojovna, popelnice.

Pro užívání stavby odbor výstavby a územního plánování ONV v Mostě stanoví podle ust. § 82 odst. 2 cit. zákona a § 43 odst. 2 vyhl.č.85/1976 Sb. tyto podmínky:

1) Stavba bude řádně udržována a jakákoliv změna v provozu bude nahlášena stavebnímu úřadu ONV v Mostě.

Při místním šetření nebyly v provedení stavby zjištěny drobné nedostatky.

O d ů v o d ň ě n í :

Zápis z místního šetření byl proveden dne 11.12.1979, kde byly stavebnímu úřadu předloženy veškeré doklady, protokoly, dokumentace. Stavba byla provedena ve vzorné kvalitě dle projektu. Váčení zástupci dali svá kladná vyjádření. Stavba byla provedena v akci "Z".

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí je možné se odvolat do 15 dnů ode dne doručení k odboru výstavby a územního plánování SČKNV v Ústí n.l., podáním u zdejšího odboru výstavby a územ. plánování.



Vedoucí odboru výstavby a územního
plánování ONV v Mostě
Ing. Jiří Černý

D á l e

1) OHS Most, 2) ONV - OVÚP s. Šlajer (akce "Z")

Ing. Jiří Černý