

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 6273-42/2021

o ceně pozemku p.č.788, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 352 m², jehož součástí je objekt bydlení v obci Uhlířské Janovice, ulice Jungmannova č.p.138, vše zapsáno na LV č.10569 pro k.ú.Uhlířské Janovice, a p.č.789, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 389 m², jehož součástí je objekt bydlení v obci Uhlířské Janovice, ulice Jungmannova č.p.133, včetně příslušenství a pozemku p.č.790/1, zahrada, o velikosti 46 m², vše zapsáno na LV č.1643 pro k.ú.Uhlířské Janovice

| | |
|----------------------|--|
| NEMOVITÁ VĚC: | Objekty bydlení |
| Katastrální údaje : | Kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Uhlířské Janovice, k.ú. Uhlířské Janovice |
| Adresa: | Jungmannova 138 a 133, 285 04 Uhlířské Janovice |

| | |
|--------------------|---------------------------------|
| OBJEDNATEL: | Pan JUDr. Petr Konečný |
| Adresa: | U Sluncové 666/12, 180 00 Praha |

| | | |
|--------------------|------------------------------|----------------------------|
| ZHOTOVITEL: | Ing. Jan Šíma | |
| Adresa: | Hostkovice 46, 783 57 Tršice | |
| IČ: 63679477 | telefon: 602719124 | e-mail: hon.sima@seznam.cz |
| DIČ: CZ6907055320 | | |

| | |
|----------------------|---|
| ÚČEL OCENĚNÍ: | Pro stanovení obvyklé ceny k.č.j.KSPH 72INS 21612/2014 (ocenění stávajícího stavu) |
|----------------------|---|



| | |
|---|---------------------|
| OBVYKLÁ CENA (TRŽNÍ HODNOTA) | 6 360 000 Kč |
|---|---------------------|

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .

Stav ke dni: 16.3.2021 Datum místního šetření: 26.2.2018 a 16.3.2021

Za přítomnosti: znalce a vlastníka objektu č.p.138, p.Macháčka

Počet stran: 61 stran Počet příloh: 29

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo:1

V Tršicích, dne 17.3.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.788, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 352 m², jehož součástí je objekt bydlení v obci Uhlířské Janovice, ulice Jungmannova č.p.138, vše zapsáno na LV č.10569 pro k.ú.Uhlířské Janovice, a p.č.789, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 389 m², jehož součástí je objekt bydlení v obci Uhlířské Janovice, ulice Jungmannova č.p.133, včetně příslušenství a pozemku p.č.790/1, zahrada, o velikosti 46 m², vše zapsáno na LV č.1643 pro k.ú.Uhlířské Janovice. Ocenění se provádí jako aktualizace vlastního ZP č.5440-47/2018

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". 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.

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.

Přehled podkladů

- LV č.10569 pro k.ú.Uhlířské Janovice
- LV č.1643 pro k.ú.Uhlířské Janovice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- vlastní ZP č.5440-47/2018

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 10569:

Milan Macháček, Jungmannova 138, 28504 Uhlířské Janovice

LV č. 1643:

TOMI, spol. s r.o., Jungmannova 138, 28504 Uhlířské Janovice

NÁLEZ**Místopis**

Uhlířské Janovice leží 17km jihozápadně od Kutné Hory na mírně zvlněné planině, stoupající pozvolna z Polabské nížiny. Do okolí města zasahují poslední výběžky Českomoravské vrchoviny a Středočeské pahorkatiny. Nejvyšší bod okolí je vrch Březina (555m) mezi obcemi Sudějov a Žandov. Průměrnou výšku zdejší krajiny 427m má i janovické náměstí. Město leží na soutoku dvou potoků Kochánovského a Lhoteckého, k nimž se níže připojuje potok Sudějovský (Anenský). Spojené toky napájejí Vavřínecký rybník. Tento potok za Vavříneckým rybníkem dostává postupně několik názvů: Vavřinec, Kouřimka, Plaňanka. Jako Výrovka se vlévá do Labe poblíž Nymburka. Hlavní pramen Výrovky je v obci Kochánov u autobusové zastávky. V janovickém okolí je hojnost rybníků, z nichž největší je Vavřínecký s plochou přes 71ha, založený již v roce 1472.

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

Přístup přes pozemky:

5

Město Uhlířské Janovice, Václavské náměstí 6, 28504 Uhlířské Janovice

Celkový popis

Oceňují se dva vzájemně stavebně zcela propojené objekty s převažujícím účelem využití jako provoz restaurace. Jde původně o hotel ze 40.let 20.století, který byl rozdělen v průběhu životnosti na dva objekty se samostatnými č.p. Nynější majitel v letech 2004-2012 provedl rekonstrukci objektů a opětovné stavební propojení. Na žádost objednatele ocenění bude provedeno ocenění obou objektů jako celku, a následně pouze levé části - č.p.138.

LV č.10569:

Jde o levou část dvojdomu. Je zděná, nepodsklepená, se dvěma nadzemními podlažními. Střecha je sklonitá s krytinou z osinkocementových šablon, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je vápenná hladká. Okna jsou dřevěná zdvojená, jedno plastové, vnitřní dveře jsou náplňové, podlahy jsou z dlažby a OSB desek. WC jsou splachovací. Koupelna je s vanou, sprchový kout, umyvadlo. Kuchyň je s linkou, plynový sporák. V přízemí je kompletně vybavená kuchyň restaurace. Vytápění je ústřední, kotel na pevná paliva, plynový kotel. Teplá voda je z boileru. Dispozičně jde o v patře o byt 4+1. V přízemí je kuchyň restaurace, lokál, salonek a WC muži. Tyto prostory jsou propojeny se zbytkem restaurace v č.p.133. Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. U domu se dále nachází zděná vedlejší stavba - místnost k zabíjačkám a příprava na chladírenský box.

LV č.1643:

Jde o pravou část dvojdomu, která je stavbě technickým stavem určena k provozu restaurace. Do této části nebyl znalec vpuštěn. Byla pořízena pouze fotodokumentace zvenku. Výměry byly převzaty ze ZP č.15708-576/2017 Oceňovací a znalecké kanceláře s.r.o., ze dne 29.3.2017. Veškeré rozvody v domě vč.topení jsou protaženy ze sousedního objektu č.p.133.

Dle sdělení p.Macháčka není restaurace v současné době provozována. Nájemní vztahy údajně nejsou.

V případě samostatného prodeje musí být objekt č.p.138 stavebně upraven a oddělen od č.p.133. V tom případě lze konstatovat, že po oddělení obou objektů by nebyl objekt č.p.133 v provozuschopném stavu.

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)

ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

Komentář: Zjištěn nesoulad mezi evidencí v KN a skutečným využitím objektu

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Zástavní práva smluvní, exekutorská, zákonná a z rozhodnutí správního orgánu a s tím související zápisy, Zahájení exekucí, Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti a s tím související zápisy, Dražební vyhláška a Rozhodnutí o úpadku, vše podrobně rozepsáno na příloženém LVč.10569 pro k.ú. Uhlířské Janovice a LVč.1643 pro k.ú. Uhlířské Janovice. Tyto závady budou případným prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV č. 10569

1. Pozemek s objektem č.p.138

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Objekt č.p.138

LV č. 1643

1. Pozemek s objektem č.p.133

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Objekt č.p.133

Obsah tržního ocenění majetku

Bez zařazení do částí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekty č.p.138 a č.p.133

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Objekty bydlení
Adresa předmětu ocenění: Jungmannova 138 a 133
285 04 Uhlířské Janovice
LV: 10569 a 1643
Kraj: Středočeský
Okres: Kutná Hora
Obec: Uhlířské Janovice
Katastrální území: Uhlířské Janovice
Počet obyvatel: 3 118

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 133,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel | II | 0,80 |
| 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 a autobusová zastávka | II | 0,95 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) | II | 0,98 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 763,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 488/2020 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 je vyšší než nabídka | III | 0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nucený prodej | I | -0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech | VII | 0,80 |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,734}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

Index polohy

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

| Název znaku | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,65 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,08 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce | I | 0,10 |
| 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, | V | -0,02 |

| | | |
|--|-----|------|
| špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | | |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností | IV | 0,10 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji | I | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,832}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,611}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,849}$$

LV č. 10569

vlastník Milan Macháček

1. Pozemek s objektem č.p.138

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,832}$

Výpočet indexu cenového porovnání

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 |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,832 = 0,849$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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] | |
|---|---------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | | |
| § 4 odst. 1 | 763,- | 0,849 | | 647,79 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 788 | 352 | 647,79 | 228 022,08 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 352 | | 228 022,08 |

1.2. Objekt č.p.138

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova č.p.138

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 | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|----------------|-----------------------------|--------------------------|---------------|
| 1.NP | 171,00 m ² | 3,00 m | 513,00 |
| 2.NP | 171,00 m ² | 2,80 m | 478,80 |
| Součet | 342,00 m² | | 991,80 |

| | | | |
|--|-------|-----------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 991,80 / 342,00 | = 2,90 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 342,00 / 2 | = 171,00 m ² |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|--------------------|---------------------------|---|-------------------------|
| obestavěný prostor | 1322 | = | 1 322,00 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|------------|-------------------------------|
| obestavěný prostor | NP | 1 322,00 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 1 322,00 m ³ |

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 | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné | S | 100 |
| 3. Stropy | rovné | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný vázaný | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | osinkocementové šablony | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenné dvouvrstvé omítky, členité | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | železobetonové monolitické s běžným povrchem | S | 100 |
| 11. Dveře | náplňové | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | dřevěná zdvojená okna | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | standardní | S | 100 |
| 15. Vytápění | ústřední | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | bleskosvod | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | plastové trubky | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | rozvod zemního plynu | S | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | bojler | P | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | běžné | S | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla, vany, sprchové kouty | S | 100 |
| 24. Výtahy | | C | 100 |
| 25. Ostatní | běžné digestoře a odvětrání | P | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K_4

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,30 | 100 | 1,00 | 15,30 |
| 3. Stropy | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 10. Schody | S | 2,70 | 100 | 1,00 | 2,70 |
| 11. Dveře | S | 3,70 | 100 | 1,00 | 3,70 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 15. Vytápění | S | 4,80 | 100 | 1,00 | 4,80 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 21. Ohřev teplé vody | P | 2,00 | 100 | 0,46 | 0,92 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,90 | 100 | 1,00 | 1,90 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,20 | 100 | 1,00 | 4,20 |
| 24. Výtahy | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | P | 4,40 | 100 | 0,46 | 2,02 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 95,24 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9524 |

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): | * | 0,9586 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 1,0241 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,9524 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3440 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 5 492,51 |
| Plná cena: 1 322,00 m ³ * 5 492,51 Kč/m ³ | = | 7 261 098,22 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 140 = 57,1 %

Koeficient opotřebení: (1- 57,1 % / 100)

* 0,429

Budova č.p.138 - zjištěná cena

= **3 115 011,14 Kč**

Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná tl. nad 15 cm |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|------------------------------------|--------|
| 1.NP | 43,20 | 3,20 m |
| | 43,20 m² | |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|--------------------|----------|--------------------------------------|
| NP | obestavěný prostor | 153,02 = | 153,02 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 153,02 m³ |

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,80 | 100 | 1,00 | 31,80 |
| 3. Stropy | S | 19,80 | 100 | 1,00 | 19,80 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 4. Krov | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 10. Okna | S | 1,10 | 100 | 1,00 | 1,10 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 12. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 100,00 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 1,0000 |

Ocenění

| | | | |
|--|--|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 1,0000 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,2850 |
| Základní cena upravená [Kč/m³] | | = | 2 856,25 |
| Plná cena: | 153,02 m ³ * 2 856,25 Kč/m ³ | = | 437 063,38 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|---|--|---|----------------------|
| Stáří (S): 80 roků | | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků | | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků | | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 110 = 72,7 % | | | |
| Koeficient opotřebení: (1 - 72,7 % / 100) | | * | 0,273 |
| Vedlejší stavba - zjištěná cena | | = | 119 318,30 Kč |

Rekapitulace nákladových cen:

| | | |
|--------------------------------|---|------------------------|
| Budova č.p.138 | = | 3 115 011,14 Kč |
| Vedlejší stavba | = | 119 318,30 Kč |
| Nákladové ceny - celkem | = | 3 234 329,44 Kč |

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---|---|
| Druh objektu: | Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování |
| Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): | 7,50 % |
| Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): | 0,5 % |
| Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): | 8,00 % |

Výnosy z nepronajatých částí

| Název | Plocha [m ²] | Nájemné [Kč/m ² /rok] | Nájemné [Kč/měsíc] | Roční výnos [Kč] |
|------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|------------------|
| restaurace a byt | 233,00 | 900,- | 17 475,- | 209 700,- |
| Výnosy celkem | | | | 209 700,- |

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 209 700,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 228 022,08 Kč
- výměra stavebního pozemku: 352,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 171,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 110 772,09 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 5 538,60 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

209 700,00 * 40 % - 83 880,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 120 281,40 Kč

Míra kapitalizace 8,00 % / 8,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 503 517,50 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařídění do skupiny D):

Stabilizovaná oblast

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 234 329,44 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 503 517,50 Kč

Rozdíl R = 1 730 811,94 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 1 676 598,69 Kč

Objekt č.p.138 - zjištěná cena = 1 676 598,69 Kč

Pozemek s objektem č.p.138 – rekapitulace

1.1. Pozemky: 228 022,08 Kč

Pozemek s objektem č.p.138 - zjištěná cena celkem = 1 904 620,77 Kč

LV č. 1643

vlastník TOMI, spol.s r.o.

1. Pozemek s objektem č.p.133

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 0,832$

Výpočet indexu cenového porovnání

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 |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,832 = 0,849$$

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] | |
|---|---------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | | |
| § 4 odst. 1 | 763,- | 0,849 | | 647,79 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 789 | 389 | 647,79 | 251 990,31 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 790/1 | 46 | 647,79 | 29 798,34 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 435 | | 281 788,65 |

1.2. Objekt č.p.133

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova č.p.133

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 | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------|-----------------------------|------------------|---------------|
| 1.NP | 179,00 m ² | 3,00 m | 537,00 |
| Součet | 179,00 m² | | 537,00 |

| | | | |
|--|-------|-----------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 537,00 / 179,00 | = 3,00 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 179,00 / 1 | = 179,00 m ² |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|--------------------|--------------------|---|-------------------------|
| obestavěný prostor | 1495,74 | = | 1 495,74 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------|
| obestavěný prostor | NP | 1 495,74 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 1 495,74 m ³ |

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 | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné | S | 100 |
| 3. Stropy | rovné | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný vázaný | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | osinkocementové šablony | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenné dvouvrstvé omítky, členité | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | železobetonové monolitické s běžným povrchem | S | 100 |
| 11. Dveře | náplňové | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | dřevěná zdvojená okna | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | standardní | S | 100 |
| 15. Vytápění | ústřední | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | bleskosvod | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | plastové trubky | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | rozvod zemního plynu | S | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | bojler | P | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | běžné | S | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla, vany, sprchové kouty | S | 100 |
| 24. Výtahy | | C | 100 |
| 25. Ostatní | běžné digestoře a odvětrání | P | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K_4

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,30 | 100 | 1,00 | 15,30 |
| 3. Stropy | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 10. Schody | S | 2,70 | 100 | 1,00 | 2,70 |
| 11. Dveře | S | 3,70 | 100 | 1,00 | 3,70 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 15. Vytápění | S | 4,80 | 100 | 1,00 | 4,80 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 21. Ohřev teplé vody | P | 2,00 | 100 | 0,46 | 0,92 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,90 | 100 | 1,00 | 1,90 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,20 | 100 | 1,00 | 4,20 |
| 24. Výtahy | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | P | 4,40 | 100 | 0,46 | 2,02 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 95,24 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9524 |

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): | * | 0,9569 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 1,0000 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,9524 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3440 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 5 353,75 |
| Plná cena: 1 495,74 m ³ * 5 353,75 Kč/m ³ | = | 8 007 818,03 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 140 = 57,1 %

Koeficient opotřebení: (1- 57,1 % / 100)

* 0,429

Budova č.p.133 - zjištěná cena

= **3 435 353,93 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p.133 = 3 435 353,93 Kč

Nákladové ceny - celkem = **3 435 353,93 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,60 %

Výnosy z nepronajatých částí

| Název | Plocha [m ²] | Nájemné [Kč/m ² /rok] | Nájemné [Kč/měsíc] | Roční výnos [Kč] |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|------------------|
| restaurace s letním posezením | 179,00 | 900,- | 13 425,- | 161 100,- |
| Výnosy celkem | | | | 161 100,- |

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 161 100,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 281 788,65 Kč
- výměra stavebního pozemku: 435,00 m²

| | | |
|---|-----------------------|--------------------------|
| - skutečně zastavěná plocha: | 179,00 m ² | |
| - cena skutečně zastavěné plochy: | 115 954,41 Kč | |
| Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: | | - 5 797,72 Kč |
| Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného: | | |
| | 161 100,00 * 40 % | - 64 440,- Kč |
| Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: | | = 90 862,28 Kč |
| Míra kapitalizace 7,60 % | | / 7,60 % |
| Cena stanovená výnosovým způsobem | | = 1 195 556,30 Kč |

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařídění do skupiny D):

Stabilizovaná oblast

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 435 353,93 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 195 556,30 Kč

Rozdíl R = 2 239 797,63 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 1 419 536,06 Kč

Objekt č.p.133 - zjištěná cena = 1 419 536,06 Kč

Pozemek s objektem č.p.133 – rekapitulace

1.1. Pozemky: 281 788,65 Kč

Pozemek s objektem č.p.133 - zjištěná cena celkem = 1 701 324,71 Kč

Tržní ocenění majetku

Bez zařazení do částí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekty č.p.138 a č.p.133

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Užitná plocha: | 412,00 m ² |
| Plocha pozemku: | 787,00 m ² |

Srovnatelné nemovité věci:

| | |
|--|--|
| Název: | Prodej restaurace 250 m2 |
| Lokalita: | náměstí Obránců míru, Velim |
| Popis: | <p>Celá nemovitost je teprve nedávno zrekonstruovaná v exteriéru i interiéru tak, aby splňovala všechny nejmodernější a hygienické standardy - například jen nová vzduchotechnika stála 860 000,-.Restaurace má plně vybavenou novou kuchyň pro vaření velkého objemu jídel s výkonem při dvou kuchařích zhruba 400 jídel na oběd. Dále zde najdete lokál, bar, kancelář a zázemí pro personál.</p> <p>V okolí je hned několik firem, které si rádi objednávají jídlo a patří mezi nejoblíbenější hostinec v okolí. Konají se zde často večerní akce s živou hudbou, oslavy i svatební hostiny. V současnosti je kapacita sálu zhruba 75 osob, ale stoly jsou umístěné poměrně daleko od sebe, takže je prostor pro více lidí a nebo lze stoly uspořádat tak, že se vytvoří prostor pro taneční parket.Kromě toho všeho dům nabízí i možnost přestavby podkroví k dalšímu využití.</p> |
| Pozemek: | 441,00 m ² |
| Užitná plocha: | 250,00 m ² |
| Použité koeficienty: | |
| K1 Redukce pramene ceny - včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu | 0,92 |
| K2 Velikosti objektu - menší objekt | 0,95 |
| K3 Poloha - srovnatelná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší | 0,95 |
| K5 Celkový stav - lepší | 0,95 |
| K6 Vliv pozemku - menší pozemek | 1,05 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|-------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| k 16.3.2021 | [m ²] | Kč/m ² | K_c | [Kč/m ²] |
| 4 470 000 | 250,00 | 17 880 | 0,83 | 14 840 |

Název: Prodej restaurace 378 m²

Lokalita: Zbraslavice, okres Kutná Hora

Popis: prodej restaurace o celkové rozloze 378 m² + zahrádka s moderně zařízenou kuchyní v obci Zbraslavice. Restaurace disponuje 100 místy, dále je k dispozici salonek s cca 20 místy a zahrádka se 40 místy. První dochovaná vzpomínka na restauraci je z r. 1815, jednalo se o vůbec první restauraci/zájezdni hostinec ve Zbraslavicích. Budova restaurace prošla v roce 1994 kompletní rekonstrukcí a restaurace je následně v provozu od r. 1996. Je částečně podsklepena. Zázemí a sklady jsou řešené dle požadavků vyplývajících z příslušných norem. Kuchyň je vybavená novými elektrospotřebiči. Součástí vybavení jsou dále jídelní sety, sklo, kávovar, mrazáky, nábytek atd. Prodává se včetně kompletního vybavení, které je již zahrnuto v ceně. K restauraci patří rozsáhlé pozemky o celkové rozloze 3.374 m² a domek z 50. let minulého století. Součástí areálu je i hřiště na nohejbal, kde probíhají pravidelné tréninky.

Výhodné umístění v centru obce. Obec Zbraslavice má 1 400 obyvatel, najdete zde školu, školku, lékaře, lékárnu, poštu, stanici záchranné služby, kadeřnictví, obchody a několik firem. V obci je železniční i autobusová zastávka. V okolí naleznete spoustu cyklostezek, rybníků, v blízkosti je letiště, kde probíhá mistrovství světa v ultralehkém létání.

Pozemek: 550,00 m²

Užitná plocha: 378,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - internet | 0,94 |
| K2 Velikosti objektu - srovnatelná | 1,00 |
| K3 Poloha - srovnatelná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší | 0,95 |
| K5 Celkový stav - lepší | 0,95 |
| K6 Vliv pozemku - menší pozemek | 1,03 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|-------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| k 16.3.2021 | [m ²] | Kč/m ² | K_c | [Kč/m ²] |
| 6 990 000 | 378,00 | 18 492 | 0,87 | 16 088 |

Název: Prodej restaurace 250 m2**Lokalita:** Vrbová Lhota, okres Nymburk**Popis:** Prodej, Motorestu - restaurace, o celkové výměře 300 m², u Poděbrad, okr. Nymburk. Restaurace se nachází na odbočce směr Kolín. Dispozice - restaurace, bar, částečně vybavená kuchyň, salonek, zázemí pro personál, toalety, sprchy, pro veřejnost, vše částečně vybaveno. Možnost velké zahrádky pro 100 hostů. Lze vybudovat přístavbu pro ubytování - Motel. Restaurace se nachází přímo u benzínové pumpy velké parkoviště pro kamiony. Motorest byl v provozu a je nedílnou součástí stravování pro motorkáře, kamiony, řidiče. V okolí se nenachází žádná restaurace.**Pozemek:** 300,00 m²**Užitná plocha:** 250,00 m²**Použité koeficienty:**

| | |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - internet | 0,94 |
| K2 Velikosti objektu - menší objekt | 0,95 |
| K3 Poloha - srovnatelná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - horší | 1,05 |
| K5 Celkový stav - horší | 1,05 |
| K6 Vliv pozemku - menší pozemek | 1,05 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|-------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 16.3.2021 | [m ²] | Kč/m ² | K _c | [Kč/m ²] |
| 3 000 000 | 250,00 | 12 000 | 1,03 | 12 360 |

Název: Prodej restaurace 250 m2**Lokalita:** Chrášťany, okres Kolín**Popis:** zděná nemovitost z pálených cihel, s vlastním číslem popisným, která až do dnes sloužila jako restaurace hospodského typu s tanečním sálem pro pořádání akcí. V půdním prostoru objektu stojícím na vlastní parcele o velikosti 514m², s novou střešní krytinou, je možné vybudovat dvě menší bytové jednotky!! Nyní na prodej včetně veškerého vybavení jak interiéru restaurace, tanečního sálu, tak kuchyně a dalších prostor a to podle platných norem a nařízení. Objekt se nachází v obci Chrášťany, katastrální území Chrášťany u Českého Brodu, pouhé 4 km od obce Český Brod. Samotná restaurace má kapacitu cca 20 míst a v případě pořádání akcí, je možné využít taneční sál s kapacitou až 100 dalších míst k sezení a prostornou venkovní terasu. Objekt byl dlouhou dobu úspěšně provozován a oblíben. Zásobovací trasy jsou samostatně mimo prostory pro hosty, je možné přijet autem až k zadnímu vchodu do budovy. Pod restaurací je menší sklep se samostatným vstupem, sloužícím pro zásobování. Celá nemovitost je napojená na Bioplynovou stanici Chrášťany, díky tomu jsou zde velice nízké náklady na vytápění. Provozní náklady možno dále snížit například osazením LED svítidel. Elektřina v objektu tažená měděnými dráty. Objekt je zásoben vodou jak z obecní vodovodní přípojky, tak vodou z vlastní study. Odpady jsou svedeny do obecní splaškové kanalizace.

Příprava pro zabezpečovací zařízení. Restaurace je kompletní, nic tedy nebrání brzkému obnovení provozu novým majitelem.

Chrást'any jsou samostatnou obcí, její součástí jsou obce Bylany a Chotouň. Ačkoli Chrást'any leží v převážně zemědělské oblasti, návštěvníkům nabízí nádherný klid a možnost procházek do nedalekých remízků. V Chotouni láká k návštěvě Santiniho kostel, Prokopova studánka a také velké muzeum zemědělské techniky. V Bylanech kterými protéká potok Bylanka je před dokončením zábavní park cirkusu Berousek!! V jižním výhledu je Lipanská mohyla jako památník bitvy u Lipan, kde probíhají každoročně rekonstrukce bitvy. Díky své poloze je obec Chrást'any velmi vhodná jako výchozí bod pro poznávací túry po okolí. V její blízkosti se nachází mnoho kulturních i přírodních památek, které stojí za zhlédnutí. Zajímavostí je, že se v blízkosti rozkládá nouzová letištní plocha Bylany u Českého Brodu.

Pozemek: 514,00 m²

Užitná plocha: 250,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Včetně provize, právního servisu a advokátní úschovy. 0,92

K2 Velikosti objektu - menší objekt 0,95

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,03

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej vč.vybavení 0,90

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Včetně provize, právního servisu a advokátní úschovy.; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - prodej vč.vybavení;



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|-------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 16.3.2021 | [m ²] | Kč/m ² | K _c | [Kč/m ²] |
| 5 700 000 | 250,00 | 22 800 | 0,81 | 18 468 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 12 360 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 15 439 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 18 468 Kč/m ² |

| | |
|---|--------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 15 439 Kč/m ² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 412,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 6 360 868 Kč |

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

LV č. 10569

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| 1. Pozemek s objektem č.p.138 | 1 904 620,80 Kč |
| 1.1. Oceňované pozemky | 228 022,08 Kč |
| 1.2. Objekt č.p.138 | 1 676 598,70 Kč |
| | <hr/> = 1 904 620,80 Kč |

LV č. 10569 - celkem:

1 904 621,- Kč

LV č. 1643

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| 1. Pozemek s objektem č.p.133 | 1 701 324,70 Kč |
| 1.1. Oceňované pozemky | 281 788,65 Kč |
| 1.2. Objekt č.p.133 | 1 419 536,10 Kč |
| | <hr/> = 1 701 324,70 Kč |

LV č. 1643 - celkem:

1 701 325,- Kč

Výsledná cena - celkem:

3 605 946,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 605 950,- Kč

slovy: Třimilionyšestsetpěttisícdevětsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 605 950 Kč

slovy: Třimilionyšestsetpěttisícdevětsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekty č.p.138 a č.p.133

6 360 868,- Kč

Porovnávací hodnota

6 360 868 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

Obvyklá cena

6 360 000 Kč

slovy: Šestmilionůtřistašedesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

Vzhledem k objektivní neexistenci databáze sjednaných cen obdobných objektů je určena Tržní hodnota.

Vzhledem k funkční propojenosti je logický společný prodej nemovitostí na obou LV.

Tržní hodnotu nemovitostí při společném prodeji stanovují na 6.360.000,- Kč.

Slovy: Šestmilionůtřistašedesáttisíc Kč

V případě prodeje pouze části objektu, zapsané na LV č.10569 odhaduji náklady na stavební úpravy, vedoucí ke stavebnímu oddělení obou objektů na 350.000,- Kč. Podlahová plocha 233 m² x 15.439,- Kč/m², celkem 3.597.287,- Kč, po zaokrouhlení pak 3.600.000,- Kč. Po odečtu nákladů na oddělení druhé části pak 3.250.000,- Kč.

Tržní hodnotu nemovitosti na LV č.10569 při samostatném prodeji stanovují na 3.250.000,- Kč.

Slovy: Třimilionydvěšestpadesáttisíc Kč

V případě následného prodeje pouze č.p.133 stanovují s ohledem na případný technický stav a vybavení jednotkovou srovnávací cenu na 10.000,- Kč/m² podlahové plochy. Za objekt celkem 179 m² x 10.000,- Kč, tj.1.790.000,- Kč.

Tržní hodnotu nemovitosti na LV č.1643 při následném samostatném prodeji stanovují na 1.790.000,- Kč.

Slovy: Jedenmilionsedmsetdevadesáttisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

| Přílohy | počet stran A4 příloze |
|--|-------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí k datu 21.4.2017 pro LV č.10569 pro k.ú.Uhlířské Janovice | 5 |
| Výpis z katastru nemovitostí k datu 16.1.2018 pro LV č.1643 pro k.ú.Uhlířské Janovice | 10 |
| Kopie katastrální mapy | 2 |
| Fotodokumentace k datu 26.2.2018 | 5 |
| Fotodokumentace k datu 16.3.2021 | 1 |
| Mapa oblasti | 6 |

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

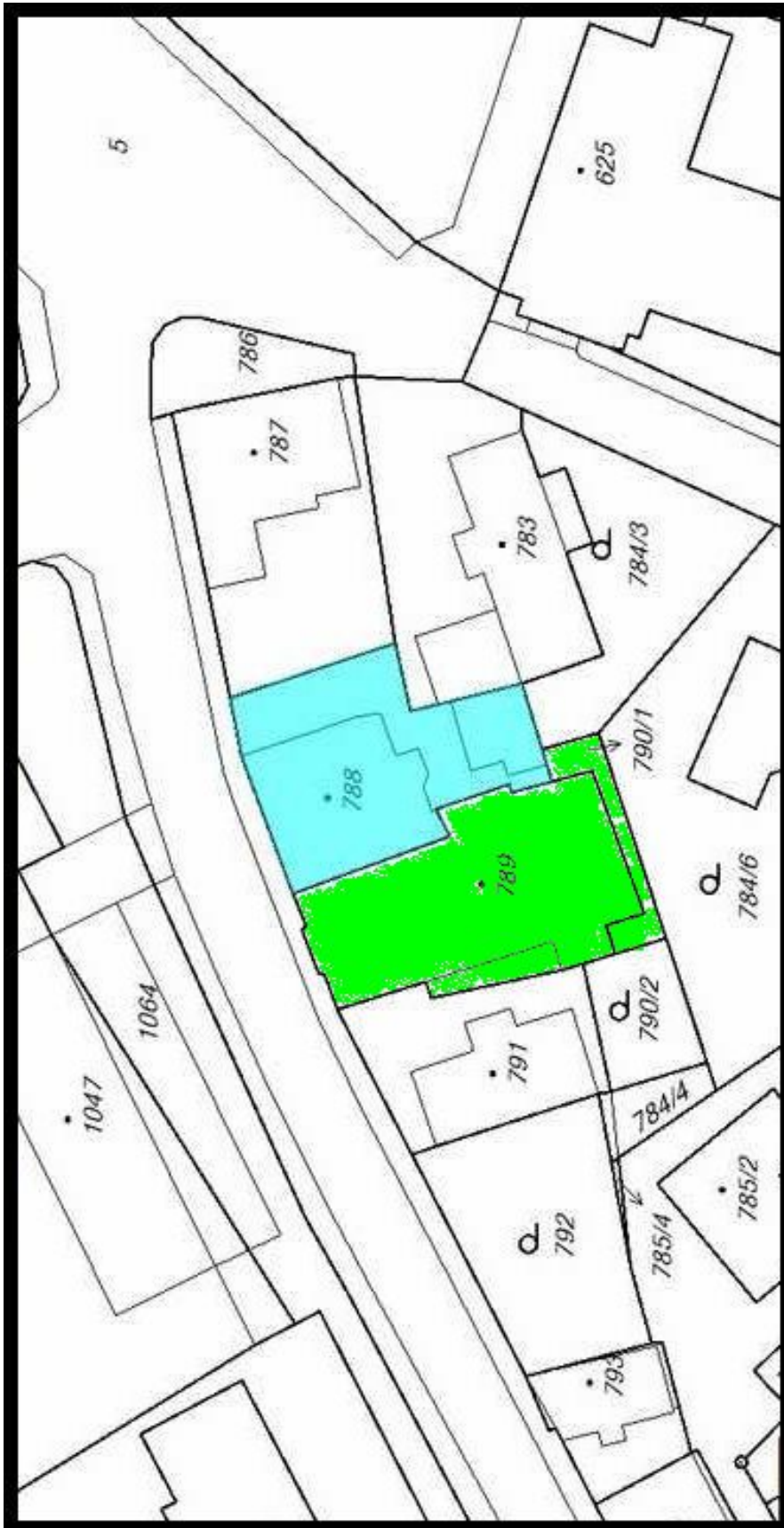
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6273-42/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhrada nákladů byly stanoveny dohodou.

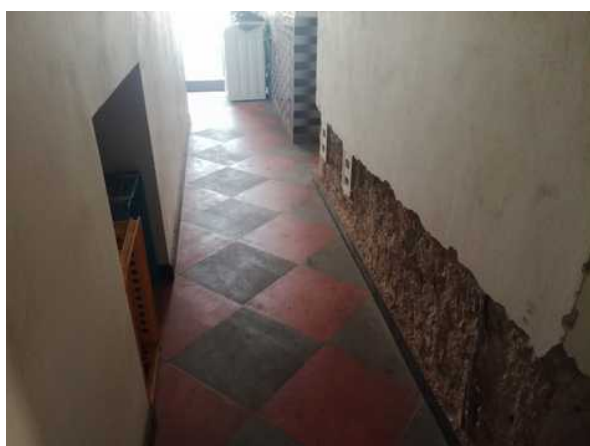
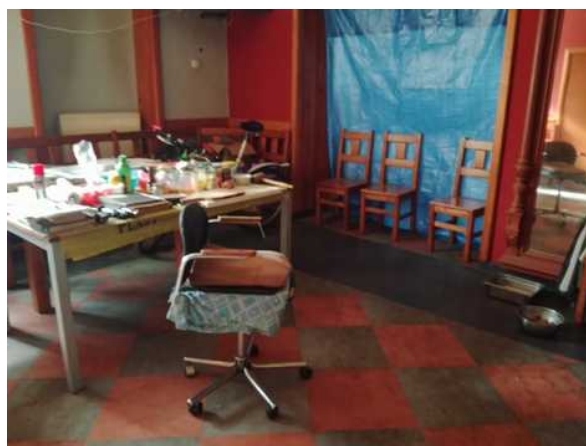
V Tršicích 17.3.2021

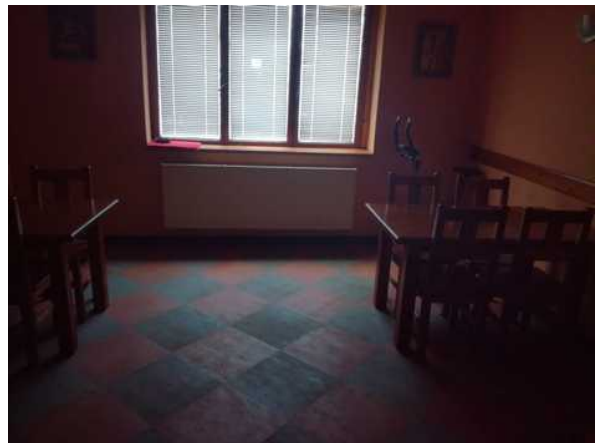
Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Kopie katastrální mapy

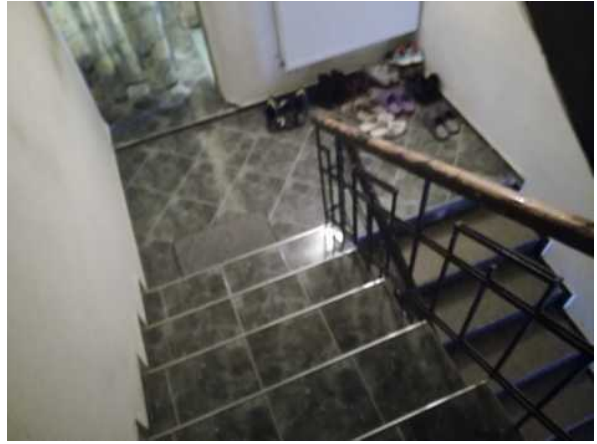


Fotodokumentace - objekt č.p.138









Fotodokumentace - č.p.133



Fotodokumentace k datu 16.3.2021



Mapa oblasti



