

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3382-26/2015

ve věci:

1. Určení ceny obvyklé (v čase a místě obvyklé) nemovité věci porovnáním (§ 2, odst. 1 zákona)

2. Zjištění ceny nemovité věci podle platného cenového předpisu, tj. vyhlášky č. 199/2014 Sb. (§ 2, odst. 3 zákona)

- budovy č.p. 3 a 666 na pozemku p.č. st. 595/1 v katastrálním území Jablonec nad Nisou, obci Jablonec nad Nisou, okrese Jablonec nad Nisou včetně příslušenství, pozemků p.č. st. 595/1, st. 595/3, 215/2, 217/2, 3039 a trvalých porostů.

Objednavatel znaleckého posudku:

KOVA Group a.s.
nám. Kinských 76/7
15000 Praha 5

Účel znaleckého posudku:

určení ceny obvyklé (v čase a místě obvyklé) nemovité věci porovnáním a zjištění ceny nemovité věci podle platného cenového předpisu *pro účel veřejné dražby.*

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 3.11.2015 znalecký posudek vypracoval:

Jan Kugler
Na Ostrohu 2414/34
16000 Praha 6

Počet stran: 27 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 3.11.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Provést určení ceny obvyklé (v čase a místě obvyklé) nemovité věci porovnáním (§ 2, odst. 1 zákona), zjištění ceny nemovité věci podle platného cenového předpisu, tj. vyhlášky č. 199/2014 Sb. (§ 2, odst. 3 zákona) - *budovy č.p. 3 a 666 na pozemku p.č. st. 595/1 v katastrálním území Jablonec nad Nisou, obci Jablonec nad Nisou, okrese Jablonec nad Nisou včetně příslušenství, pozemků p.č. st. 595/1, st. 595/3, 215/2, 217/2, 3039 a trvalých porostů pro účel veřejné dražby.*

V tomto znaleckém posudku je provedeno zjištění ceny nemovité věci dle platného cenového předpisu, vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Není provedeno určení obvyklé ceny nemovité věci v místě a čase porovnáním neboť k datu ocenění nebyly známe údaje o cenách srovnatelných nemovitostí v předmětné lokalitě, nebo blízkém či širším okolí a to na základě realizovaných prodejních cen. Žádné takové údaje nebyly pro porovnání ve vztahu k oceňované stavbě s pozemky, trvalými porosty a příslušenstvím v daném místě a čase k dispozici.

Prohlášení znalce:

1. Zpracovatel tohoto znaleckého posudku prohlašuje, že nemá a ani v budoucnosti nebude mít žádnou majetkovou účast, případně jiné výhody plynoucí ze skutečností, které jsou v tomto ocenění uvedeny. Zpracovatel není s objednatelem posudku propojen ani personálně ani majetkově. Všechny údaje a skutečnosti uvedené v tomto posudku jsou zpracovány na základě poskytnutých podkladů a vlastních zjištění a jsou jen vlastním názorem znalce na celou problematiku, aniž by byly jakkoliv ovlivněny třetími osobami.

2. Nezávislost znalce:

Znalec je osobou nezávislou a tak i vystupuje a jedná. Odměna za vypracování posudku není závislá, ani nevychází z konečných závěrů v tomto ocenění.

3. Předpoklady ocenění:

Informace pro toto ocenění byly převzaty od objednatele posudku a současně byly použity podklady z veřejně dostupných zdrojů. Ocenění je provedeno na základě všech dostupných zjištěných skutečností, které byly poskytnuty objednatelem, a současně na zjištění, které jsme byli schopni zajistit při celkovém posouzení a z veřejně dostupných zdrojů. Zpracovatel posudku neodpovídá za případné vady poskytnutých podkladů nebo omyly ve veřejně dostupných podkladech, které byly v ocenění použity. Znalec předpokládá, že vlastnická práva i jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

Výsledné hodnoty uvedené v tomto posudku jsou zjištěny pro účely uvedené v zadání posudku. V případě použití výsledných hodnot pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky případně škody tímto použitím vzniklé.

4. Časové omezení:

Toto ocenění je vypracováno k výše uvedenému datu, všechny údaje v tomto posudku se vztahují k období ocenění. Z případné změny podmínek, které se vyskytnou po datu zpracování posudku, a za případné změny tržních podmínek nelze převzít odpovědnost.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Budova č.p. 3, 666
Adresa předmětu ocenění: Anenské nám. 3, 666
466 01 Jablonec nad Nisou
Kraj: Liberecký
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Jablonec nad Nisou
Katastrální území: Jablonec nad Nisou
Počet obyvatel: 45 453
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 190,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.11.2015 za přítomnosti bez přítomnosti jiných osob.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 7258 pro k.ú. Jablonec nad Nisou vyhotovený dálkovým přístupem dne 1.4.2015
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 13887 pro k.ú. Jablonec nad Nisou vyhotovený dálkovým přístupem dne 3.2.2015
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 13888 pro k.ú. Jablonec nad Nisou vyhotovený dálkovým přístupem dne 3.2.2015
- kopie katastrální mapy
- informace zástupce objednatele vč. údajů o stáří jednotlivých částí stavby a skutečnosti zjištěné při místním šetření
- zaměření stavby
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
- vyhláška č. 441/2014 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- komentář MFČR k určování obvyklé ceny
- informace z archivu Stavebního úřadu
- smlouva o věcném břemenu ze dne 4.9.1995, právní účinky vkladu vznikly 4.9.1995
- smlouva o zřízení věcných břemen a o úpravě vztahů sousedících nemovitostí ze dne 3.10.2006, právní účinky vkladu vznikly 5.10.2006
- zákon č. 26/2000 Sb.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 13887 k.ú., obec a okres Jablonec nad Nisou je zapsáno:

=====

=

V části A: Vlastník, jiný oprávněný, Identifikátor, Podíl

Vlastnické právo:

=====

=

WINFIELD s.r.o., Lipová alej 695/1, Hlubočepy, 15400, Praha, 24206016

V části B:

Nemovitosti

Pozemky
Parcela

st. 595/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 875 m²

Na pozemku stojí stavba: **Jablonec nad Nisou č.p. 3, byt.dům**

Stavby

Typ stavby

Část obce, č.budovy, ...

**Jablonec nad Nisou, byt.dům st. 595/1 památkově
chráněné území
č.p. 3, 666**
=====

=

Č.p./

Podíl na

Č.jednotky

Způsob využití

na LV

Typ jedn.

společných částech

Podíl na

domu a pozemku

jednotce

**3/1 rozestavěná jednotka 13888 byt.z.
5104/273478**

Spoluvlastníci **24206016, WINFIELD s.r.o.**

až

666/131 jiný nebytový prostor 13888 byt.z. 4527/173478
Spoluvlastníci **24206016, WINFIELD s.r.o.**

Na listu vlastnictví č. 7258 k.ú., obec a okres Jablonec nad Nisou je zapsáno:

=====

=

V části A: Vlastník, jiný oprávněný, Identifikátor, Podíl

Vlastnické právo:

=====

=

WINFIELD s.r.o., Lipová alej 695/1, Hlubočepy, 15400, Praha, 24206016

V části B:

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

st. 595/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m²

Součástí je stavba: **bez čp/če, tech.vyb**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **st. 595/3**

215/1 - zahrada o výměře 125 m²

217/2 - ostatní plocha neplodná půda o výměře 214 m²

3039 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 238 m²

Úplné znění LV č. 13887 a 7258 v příloze znaleckého posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Od oceňované stavby s příslušenstvím nebyla předložena žádná výkresová dokumentace mimo částečné stavební výkresové dokumentace vydané v průběhu existence stavby uložené v archivu stavebního úřadu.

Pro ocenění bylo zejména použito informací získaných při prohlídce stavby a jejího zaměření, které bylo velmi ztížené nepřístupností některých prostor a značné absencí pravých úhlů, zejména týkajících se zaměření zastavěných ploch jednotlivých podlaží. Z toho důvodu byla zastavěná plocha 1. podzemního podlaží (provedeno odečtení nepodsklepené části odvozené z částečné dokumentace získané v archivu stavebního úřadu), 1. nadzemního podlaží a následujících vyšších u nichž se zastavěná plocha neměnila, byla shodná, stanovena jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 873 m² uvedená na výpisu z KN pro p.č. st.595/1 zmenšená o nezastavěné plochy zaměřené při prohlídce. Výměry dalších vyšších zastavěných ploch jednotlivých podlaží, které ustupovaly byly stanoveny tak, že od ZP nižšího podlaží byly odečteny plochy, kde podlaží nepokračovalo zaměřené při prohlídce.

Výšky podlaží, které by se jinak daly odměřit ve schodišťovém prostoru se vzhledem k situaci kdy vlastní schodiště má ve svém středu osobní výtah se odvozovaly z výšky schodišťových stupňů. V místech kde nebyl podhled byla změřena světlá výška a odhadem přidána výška stropní konstrukce určená podle druhu stropu. Tento stav byl zjištěn při prohlídce pro ocenění ve znaleckém posudku č. 3372-16/2015 14. dubna 2015.

Předmětná nemovitá věc - budovy č.p. 3 a 666 na pozemku p.č. st. 595/1 v katastrálním území Jablonec nad Nisou, obci Jablonec nad Nisou, okrese Jablonec nad Nisou včetně příslušenství, pozemků p.č. st. 595/1, st. 595/3, 215/2, 217/2, 3039 a trvalých porostů nebyly přes písemné vyrozumění k prohlídce zpřístupněny. V ocenění se uvažuje vybavení stavby shodné se stavem k 14.4.2015, kdy byla prohlídka umožněna. V případě existence takového stavu oceňované nemovité věci, který by se odlišoval od takto zjištěného stavu a který by ovlivňoval její cenu, by bylo nutné po prohlídce tento stav do ocenění promítnout. Z toho důvodu zpracovatel posudku nezodpovídá za možné následky tímto způsobené a je ocenění vypracováno v následném rozsahu.

Tento postup umožňuje zákon o veřejných dražbách č. 26/2000 Sb., kde je uvedeno:

(3) Pokud osoba, která má předmět dražby v držení, neumožní provedení odhadu nebo prohlídky předmětu dražby, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.

7. Celkový popis nemovité věci

I. Všeobecně

Předmětem ocenění je budova č.p. 3 a 666 na pozemku p.č. st. 595/1 v katastrálním území Jablonec nad Nisou, obci Jablonec nad Nisou, okrese Jablonec nad Nisou včetně příslušenství, pozemků p.č. st. 595/1, st. 595/3, 215/2, 217/2, 3039 a trvalých porostů. Stavba je situována do centra města, cca 150 m vzdušnou čarou od Mírového náměstí. Vstup do objektu je od severovýchodu a jihozápadu ze dvoru. Objekt má členitý půdorys, v nejvyšší úrovni je šestipodlažní, podsklepený. Pozemek je jako celek rovinatý, nepravidelného tvaru s rozdílnou výškovou úrovní tak, že p.č. 217/2 je cca 1,60 m niž než ostatní parcely.

Příslušenství tvoří zastřešený vstup a venkovní úpravy. TS na p.č. 595/3 je v majetku ČEZu. Stáří venkovních úprav a zastřešeného vstupu se nepodařilo zjistit. Pro výpočet opotřebení bylo stáří stanovené odborným odhadem.

II. Podrobný popis nemovité věci je uveden v části „Ocenění“.

III. Metoda ocenění

Způsoby oceňování majetku a služeb

§ 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění

(1) Majetek a služba oceňují obvyklou cenou (§ 2, odst. 1), pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

(2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

(5) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování podle kurzovní hodnoty a oceňování sjednanou cenou.

Znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu, mimořádnou cen resp. tržní hodnotu nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství. V žádném případě však nelze obvyklou cenu, mimořádnou cenu, resp. tržní hodnotu přesně stanovit. Vlastní cena nemovitých věcí, za kterou se tyto na trhu realizují, vzniká až při jejich prodeji a jedná se potom o sjednanou kupní cenu.

1 - určení ceny obvyklé (v čase a místě obvyklé) nemovité věci

porovnáním (§ 2, odst. 1 zákona)

Provést určení obvyklé ceny (v místě a čase obvyklé) porovnávacím způsobem na základě realizovaných cen nemovitých věcí **není** v daném případě při ocenění *budovy č.p. 3 a 666 na pozemku p.č. st. 595/1 v katastrálním území Jablonec nad Nisou, obci Jablonec nad Nisou, okrese Jablonec nad Nisou včetně příslušenství, pozemků p.č. st. 595/1, st. 595/3, 215/2, 217/2, 3039 a trvalých porostů* **reálně možné, nelze takto objektivně obvyklou cenu určit.**

Prodejní ceny obdobných nemovitých věcí v předmětné lokalitě a okolí, či lokalitách obdobných se k datu ocenění, přes značné úsilí, nepodařilo zjistit. Předmětem ocenění jsou pozemky se stavbou bytového domu s nedokončenou přestavbou na byty. S takovými nemovitými věcmi se na trhu běžně neobchoduje.

2 - zjištění ceny nemovité věci podle platného cenového předpisu, tj. vyhlášky č. 199/2014 Sb. (§ 2, odst. 3 zákona)

V daném případě je provedeno zjištění ceny nemovité věci - *budovy č.p. 3 a 666 na pozemku p.č. st. 595/1 v katastrálním území Jablonec nad Nisou, obci Jablonec nad Nisou, okrese Jablonec nad Nisou včetně příslušenství, pozemků p.č. st. 595/1, st. 595/3, 215/2, 217/2, 3039 a trvalých porostů* podle vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné k datu ocenění

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova č.p.3, 666

1.2. Příslušenství

1.2.1. Zastřešený vstup

1.2.2. Obrubníky

1.2.3. Venkovní schody

1.2.4. Opěrná zeď

1.2.5. Rampa

1.2.6. Rampa

1.2.7. Plotová vrátka

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. st. 595/1, 595/3, 215/2, 217/2 a 3039,

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Okrasné stromy a keře

4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno k p.p.č. 217/2

4.2. Věcné břemeno k p.p.č. 215/2 č.1

4.3. Věcné břemeno k p.p.č. 215/2 č.2

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,03
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemku, ovšem vzhledem k druhu stavby značně nedosatečné.	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04

9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,25
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,900}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova č.p.3, 666

Předmětem ocenění je až šestipodlažní podsklepená vnitřní řadová zděná stavba s plochou střechou.

Popis jednotlivých konstrukcí a vybavení je uveden v části vybavení.

Datum, od kterého je stavba či její část užívána se nepodařilo zjistit ani v archivu stavebního úřadu dohledat. První zmínka o existenci stavby č.p. 3 je z r. 1888, nicméně se předpokládá, že v té době už severozápadní část existovala ovšem v jakém rozsahu se nepodařilo zjistit. Plán na stavbu uliční části jihovýchodní pochází taktéž z roku 1869. K tomuto datu je stavba č.p. 3 už na plánu vyznačena. Pro výpočet opotřebení analytickou metodou se uvažuje datum vzniku r. 1869.

K datu ocenění se stavba nalézala v rozpracované úpravě na bytový dům. V malé části byly v budově kanceláře. V přízemí jsou situovány obchodní prostory s příslušenstvím, vstupní recepcie. V suterénu je vinárna a provozní prostory (kotelna, rozvodna, sklady, část obchodních prostor, ...). Ve stavebně montážních pracích nebylo delší dobu pokračováno, objekt byl navštěvován nepřizpůsobivými občany a vybavení bylo zcizováno a poškozováno (zejména instalační materiály, vybavení elektro, zdravotnická, topení). To se negativně projevilo na stavu stavby. Převažující účel užití stavby k datu ocenění je jako bytový dům, resp. budova - domy vícebytové netypové.

Vytápění je ústřední plynové. K datu ocenění byly kotle odstraněny i část topných těles. Vytápění budovy bylo dříve ještě prováděno tepelným čerpadlem v kotelně v suterénu. Vrtky jsou umístěny mimo budovu. Celé toto zařízení není funkční, dle informací získaných od bývalého správce by si pro zprovoznění vyžádalo rozsáhlou opravu. Cenové zohlednění vrtů v ocenění je provedeno přidáním konstrukcí.

Stavebně technický stav je celkově zhoršený. Rekonstrukce, resp. její zahájení v r. 2003, nebyla dokončena. Před r. 2003 nebyla stavba užívána, doba se nepodařila zjistit. VZT resp. strojovna je nefunkční.

U konstrukcí a vybavení, které jsou ve stavbě zastoupeny z více různých materiálů, různého stáří (opotřebení) je celkové opotřebení dané konstrukce či vybavení stanoveno na základě odborného odhadu vycházejícího z váženého průměru zastoupení předmětného materiálu v celku a jeho stáří (opotřebení).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
suterén - 1.PP	873,00-1,40*4,65-3,07*0,40	=	865,26
přízemí - 1.NP	865,26-3,10*2,25	=	858,29
1.patro - 2.NP	858,29	=	858,29
2.patro - 3.NP	858,29-2,25*8,80-(8,80+6,40)/2*11,83-3,25*4,30-3,60*1,50-17,00*3,07	=	677,02
3.patro - 4.NP	677,02-(4,30+2,60)/2*9,80	=	643,21
4.patro - 5.NP	643,21-18,75*14,00	=	380,71

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
suterén - 1.PP	865,26 m ²	2,75 m	2 379,47
přízemí - 1.NP	858,29 m ²	3,57 m	3 064,10
1.patro - 2.NP	858,29 m ²	3,55 m	3 046,93
2.patro - 3.NP	677,02 m ²	2,95 m	1 997,21
3.patro - 4.NP	643,21 m ²	2,75 m	1 768,83
4.patro - 5.NP	380,71 m ²	2,85 m	1 085,02
Součet	4 282,78 m²		13 341,56

Průměrná výška podlaží:

PVP = $13\,341,56 / 4\,282,78 = 3,12\text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP = $4\,282,78 / 6 = 713,80\text{ m}^2$

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
suterén - spodní stavba	865,26*2,75	=	2 379,47 m ³
vrchní stavba - 1., 2., 3.NP	858,29*(0,10+3,57+3,55)+677,02*2,95	=	8 194,06 m ³
vrchní stavba vč. zastřešení	((2,25*8,80+(8,80+6,40)/2*11,83*0,10))+(4,30+2,60)/2*9,80*2,90+6,90*11,83*6,33+299,08*(3,00+3,50)/2+2,00*2,40*1,25	=	1 621,55 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
suterén - spodní stavba	PP	2 379,47 m ³
vrchní stavba - 1., 2., 3.NP	NP	8 194,06 m ³
vrchní stavba vč. zastřešení	NP	1 621,55 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		12 195,08 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	Část
------------	-----------	-----------	------

		standardu	[%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 40 cm a více	S	100
3. Stropy	klenby, hurdis a železobetonové a dřevěné s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	67
8. Úprava vnějších povrchů	zdobené	N	28
8. Úprava vnějších povrchů	kamenný obklad	N	5
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové	P	100
11. Dveře	hladké plné a prosklené	S	65
11. Dveře	chybí	C	35
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová, dřevěná zdvojená, plastová	S	85
13. Okna	výklady	N	15
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba, PVC, koberce, plovoucí	S	62
14. Povrchy podlah	kamenné	N	5
14. Povrchy podlah	chybí a nefunkční	C	33
15. Vytápění	ústřední	S	50
15. Vytápění	chybí a nefunkční	C	50
16. Elektroinstalace	světelná třířizová	S	30
16. Elektroinstalace	chybí a nefunkční	C	70
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	od všech ZP	S	100
20. Vnitřní plynovod	omezený rozsah	P	100
21. Ohřev teplé vody	chybí a nefunkční	C	100
22. Vybavení kuchyní	nevyskytuje se	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vany, pisoáry	S	80
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	20
24. Výtahy	osobní výtahy	S	100
25. Ostatní	mříže, požární vodovod, požární žebřík, VZT, EZS	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vytápění		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40

6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	67	1,00	2,08
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	28	1,54	1,34
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	5	1,54	0,24
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	P	3,00	100	0,46	1,38
11. Dveře	S	3,20	65	1,00	2,08
11. Dveře	C	3,20	35	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	85	1,00	4,59
13. Okna	N	5,40	15	1,54	1,25
14. Povrchy podlah	S	3,10	62	1,00	1,92
14. Povrchy podlah	N	3,10	5	1,54	0,24
14. Povrchy podlah	C	3,10	33	0,00	0,00
15. Vytápění	S	4,70	50	1,00	2,35
15. Vytápění	C	4,70	50	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	30	1,00	1,56
16. Elektroinstalace	C	5,20	70	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	P	0,40	100	0,46	0,18
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	80	1,00	3,04
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	20	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vytápění	A	1,00	100	1,00	1,00
Součet upravených objemových podílů					84,59
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8459

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	6,00	100,00	0,46	2,76	3,27	146	190	76,84	2,5127
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	22,23	146	180	81,11	18,0308
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,94	146	175	83,43	1,6185
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	7,75			50,00	3,8750
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,26			40,00	2,5040
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,84	10	40	25,00	0,7100
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100,00	1,54	1,08	1,28	10	40	25,00	0,3200
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,16			50,00	4,0800
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	67,00	1,00	2,08	2,46			65,00	1,5990
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	28,00	1,54	1,34	1,58			40,00	0,6320
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	5,00	1,54	0,24	0,28			30,00	0,0840

9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	70,00	1,00	1,47	1,74	10	30	33,33	0,5799
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	30,00	1,00	0,63	0,74			60,00	0,4440
10. Schody	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,63			35,00	0,5705
11. Dveře	S	3,20	65,00	1,00	2,08	2,46			50,00	1,2300
13. Okna	S	5,40	85,00	1,00	4,59	5,43	10	40	25,00	1,3575
13. Okna	N	5,40	15,00	1,54	1,25	1,48			60,00	0,8880
14. Povrchy podlah	S	3,10	62,00	1,00	1,92	2,27			90,00	2,0430
14. Povrchy podlah	N	3,10	5,00	1,54	0,24	0,28			50,00	0,1400
15. Vytápění	S	4,70	50,00	1,00	2,35	2,78	10	40	25,00	0,6950
16. Elektroinstalace	S	5,20	30,00	1,00	1,56	1,84			40,00	0,7360
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,47	10	40	25,00	0,1175
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,90			40,00	1,5600
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,78			40,00	1,5120
20. Vnitřní plynovod	P	0,40	100,00	0,46	0,18	0,21			40,00	0,0840
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	80,00	1,00	3,04	3,59			40,00	1,4360
24. Výtahy	S	1,30	75,00	1,00	0,98	1,16	10	40	25,00	0,2900
24. Výtahy	S	1,30	25,00	1,00	0,33	0,39			70,00	0,2730
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	6,62			60,00	3,9720
27. Vytápění		1,00	100,00	1,00	1,00	1,18			80,00	0,9440
Opotřebení:										54,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9292
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9731
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8459
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1000
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 566,99
Plná cena: 12 195,08 m ³ * 3 566,99 Kč/m ³	=	43 499 728,41 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 54,8 % /100)	*	0,452
Nákladová cena stavby CS_N	=	19 661 877,24 Kč
Koeficient pp	*	0,900
Cena stavby CS	=	17 695 689,52 Kč
Budova č.p.3, 666 - zjištěná cena	=	17 695 689,52 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Zastřešený vstup

Předmětem ocenění je přízemní nepodsklepené zastřešení dvorního vstupu do budovy. Jedná se o ocelovou stavbu z válcovaných profilů a krytinou z profilovaného pozinkovaného plechu. Schodiště OK. Stavebně technický stav průměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1.nadz. podlaží
1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
přízemí	3,10*2,25+4,65*1,40	=	13,49

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
přízemí	13,49 m ²	2,77 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba vč. zastřešení	3,10*2,25*2,77+4,65*1,40*2,30	=	34,29 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba vč. zastřešení	NP	34,29 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		34,29 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	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100
13. Schodiště		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20

2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Schodiště	A	10,00	100	1,00	10,00
Součet upravených objemových podílů					105,80
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0580

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 804,18
Plná cena: 34,29 m ³ * 1 804,18 Kč/m ³	=	61 865,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 30 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,667
=	41 264,18 Kč
*	0,900
=	37 137,76 Kč
=	37 137,76 Kč

Zastřešený vstup - zjištěná cena

1.2.2. Obrubníky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

9.12. Obrubník betonový - montovaný do průřezu
0,015 m², lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Délka:

38,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	265,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2210
Základní cena upravená [Kč/m]		=	647,42

Plná cena: 38,00 m * 647,42 Kč/m = **24 601,96 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 40 = 37,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,625
=	15 376,22 Kč
*	0,900
=	13 838,60 Kč

Obrubníky - zjištěná cena = **13 838,60 Kč**

1.2.3. Venkovní schody

Ocelové schodiště u TS vč. zábradlí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.2. Jiné - výměra

Výměra:

0,80*6 = 4,80 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 4,80 m * 3 000,- Kč/m = **14 400,- Kč**

=	3 000,-
=	3 000,-
=	14 400,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,667
=	9 604,80 Kč
*	0,900
=	8 644,32 Kč

Venkovní schody - zjištěná cena = **8 644,32 Kč**

1.2.4. Opěrná zed'

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.3. Opěrné zdi z lomového kamene

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra:

1,60*0,50*17,50 = 14,00 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):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2690
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	4 617,42
Plná cena: 14,00 m ³ * 4 617,42 Kč/m ³	=	64 643,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,375
=	24 241,46 Kč
*	0,900
=	21 817,31 Kč

Opěrná zed' - zjištěná cena

= **21 817,31 Kč**

1.2.5. Rampa

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

33.1. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Délka:

8,10 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 8,10 m * 8 111,68 Kč/m

=	3 250,-
*	1,1000
*	2,2690
=	8 111,68
=	65 704,61 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 50 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	39 422,77 Kč
*	0,900
=	35 480,49 Kč

Rampa - zjištěná cena

= **35 480,49 Kč**

1.2.6. Rampa

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

33.4. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na

dvou zdech

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Délka:

$$3,58 \cdot 4,77 = 17,08 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 5 410,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2690

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 13 502,82

Plná cena: 17,08 m * 13 502,82 Kč/m

= 230 628,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 20 / 50 = 40,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Nákladová cena stavby CS_N

= 138 376,90 Kč

Koeficient pp

* 0,900

Cena stavby CS

= 124 539,21 Kč

Rampa - zjištěná cena

= 124 539,21 Kč

1.2.7. Plotová vrátka**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

14.3. Vrátko ocelové plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 1 600,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2930

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 4 035,68

Plná cena: 1,00 ks * 4 035,68 Kč/ks

= 4 035,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 10 / 30 = 33,3 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

* 0,667

Nákladová cena stavby CS_N

= 2 691,80 Kč

Koeficient pp

* 0,900

Cena stavby CS

= 2 422,62 Kč

Plotová vrátka - zjištěná cena

= 2 422,62 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. st. 595/1, 595/3, 215/2, 217/2 a 3039,

Předmětem ocenění je nemovitá věc - pozemek tvořený pěti částmi:

st. 595/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 875 m²

st. 595/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m²

215/1 - zahrada o výměře 125 m²

217/2 - ostatní plocha neplodná půda o výměře 214 m²

3039 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 238 m²,

které na sebe navazují a tvoří spolu se stavbou jednotný funkční celek. na pozemek je přístup po zpevněné komunikaci, má napojení na veškeré standardní inženýrské sítě (veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a rozvod el. energie).

Ocenění

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. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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 - Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Vzhledem k druhu stavby se jeví jako značně nevhodné umístění u dopravou silně zatížené komunikace Budovatelů a Anenského nám.	I	-0,25

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,740}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,900$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,740 * 0,900 = \mathbf{0,666}$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				

§ 4 odst. 1

1 190,-

0,666

792,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 595/1	873,00	792,54	691 887,42
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 595/3	32,00	792,54	25 361,28
§ 4 odst. 1	zahrada	215/2	125,00	792,54	99 067,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	217/2	214,00	792,54	169 603,56
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3039	238,00	792,54	188 624,52
Stavební pozemky - celkem			1 482,00	m ²	1 174 544,28

Ocenění porostů na pozemcích

Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
hrušeň - vysokokmen (hrušeň)	40	1 Ks	771,-		771,-	771,-
třešeň - vysokokmen (třešeň)	40	1 Ks	813,-		813,-	813,-
Součet:					=	1 584,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	1 584,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
javor		30 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy II	21 780,-		21 780,-	21 780,-
olše		30 roků	4,00 ks	
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	39 300,-
smrk sivý		30 roků	2,00 ks	
Jehličnaté stromy II	18 610,-		18 610,-	37 220,-
zlatice		30 roků	1,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 50 %	830,-	830,-
šeřík		30 roků	3,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 930,-	- 80 %	386,-	1 158,-
jalovec		30 roků	3,00 ks	
Jehličnaté keře I	1 660,-	- 25 %	1 245,-	3 735,-

borovice	30 roků	1,00 ks	
Jehličnaté keře II	1 880,-	1 880,-	1 880,-
Součet:		105 903,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):	*	0,750	
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	1,100	
Celkem - okrasné rostliny	=	87 369,98 Kč	
Trvalé porosty - zjištěná cena	=	88 953,98 Kč	
Cena porostů celkem	=	88 953,98 Kč	
Pozemky - celkem	+	1 174 544,28 Kč	
Pozemek p.č. st. 595/1, 595/3, 215/2, 217/2 a 3039, - zjištěná cena	=	1 263 498,26 Kč	

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Okrasné stromy a keře

Na pozemku se nalézají 1 ks břízy a 1 šeřík.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
bříza		20 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy I	10 080,-		10 080,-	10 080,-
šeřík		20 roků	1,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené III	2 880,-		2 880,-	2 880,-
Součet:			12 960,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):		*	0,750	
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)		*	1,100	
Celkem - okrasné rostliny		=	10 692,- Kč	
Okrasné stromy a keře - zjištěná cena		=	10 692,- Kč	

Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno k p.p.č. 217/2

Předmětem ocenění je věcné břemeno (dále jen VB) spočívající v právu jízdy a chůze po celé parcele č. 217/2. Povinný z věcného břemene je Naděžda Aichlerová r.č. 565821/1064 jako vlastník mimo jiné p.p.č. 217/2. Oprávněný z VB jsou manželé Miloš (r.č. 601026/0817 a Eva Jirků (r.č. 555225/0770). Věcné břemeno je zřízené bezúplatně, doba VB trvání není ve smlouvě o VB uvedena předpokládá se na dobu života oprávněných.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Věcné břemeno počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

věcné břemeno:

Výměra: 214,00 m²

Jednotková cena: 792,54 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 4,00 %

Obvyklé nájemné: 214,00 m² * 792,54 Kč/m² * 4,00 % = 6 784,14 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

6 784,14 Kč/rok * 100 % = 6 784,14 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 6 784,14 Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

6 784,14 Kč * 10 let = 67 841,40 Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 67 841,40 Kč

4.2. Věcné břemeno k p.p.č. 215/2 č.1

Předmětem ocenění je věcné břemeno (dále jen VB) spočívající v právu jízdy, chůze a parkování jednoho motorového vozidla na p.p.č. 595/1 a 215/2 v rozsahu dle geometrického plánu č. 3769-525/2006. Povinný z věcného břemene je společnost Lizot Jablonec s.r.o., IČ 25005618, jako vlastník mimo jiné p.p.č. 595/1 a 215/2. Oprávněný z VB je společnost Solox, spol. s r.o., IČ63148757, jako vlastník p.p.č. 1021/2. Věcné břemeno je zřízené bezúplatně, na dobu neurčitou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Věcné břemeno počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

věcné břemeno:

Výměra: 21,70 m²

Jednotková cena: 792,54 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 4,00 %

Obvyklé nájemné: 21,70 m² * 792,54 Kč/m² * 4,00 % = 687,92 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

687,92 Kč/rok * 100 % = 687,92 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 687,92 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

687,92 Kč * 5 let = 3 439,60 Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 3 439,60 Kč

4.3. Věcné břemeno k p.p.č. 215/2 č.2

Předmětem ocenění je věcné břemeno (dále jen VB) spočívající v právu jízdy a chůze přes p.p.č. 595/1 a 215/2 v rozsahu dle geometrického plánu č. 3769-529/2006. Povinný z věcného břemene je společnost Lizot Jablonec s.r.o., IČ 25005618, jako vlastník mimo jiné p.p.č. 595/1 a 215/2. Oprávněný z VB je společnost Solox, spol. s r.o., IČ63148757, jako vlastník p.p.č. 1021/2. Věcné břemeno je zřízené bezúplatně, na dobu neurčitou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Věcné břemeno počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

věcné břemeno:

Výměra: 13,50 m²

Jednotková cena: 792,54 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 4,00 %

Obvyklé nájemné: 13,50 m² * 792,54 Kč/m² * 4,00 % = 427,97 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

427,97 Kč/rok * 100 % = 427,97 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 427,97 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

427,97 Kč * 5 let = 2 139,85 Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 2 139,85 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova č.p.3, 666

39 149 755,60 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Zastřešený vstup

55 678,80 Kč

1.2.2. Obrubníky

22 141,80 Kč

1.2.3. Venkovní schody

12 960,- Kč

1.2.4. Opěrná zeď

58 179,50 Kč

1.2.5. Rampa

59 134,20 Kč

1.2.6. Rampa

207 565,40 Kč

1.2.7. Plotová vrátka

3 632,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

39 569 047,40 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. st. 595/1, 595/3, 215/2, 217/2 a 3039,

1 263 498,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

1 263 498,30 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Okrasné stromy a keře

10 692,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

10 692,- Kč

Celkem

40 843 237,70 Kč

Věcná břemena

4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno k p.p.č. 217/2

67 841,40 Kč

4.2. Věcné břemeno k p.p.č. 215/2 č.1

3 439,60 Kč

4.3. Věcné břemeno k p.p.č. 215/2 č.2

2 139,80 Kč

Hodnota věcného břemene činí:

73 420,80 Kč

Cena po odečtení věcného břemene činí celkem:

40 769 816,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

40 769 816,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova č.p.3, 666	17 695 689,50 Kč
1.2. Příslušenství	
1.2.1. Zastřešený vstup	37 137,80 Kč
1.2.2. Obrubníky	13 838,60 Kč
1.2.3. Venkovní schody	8 644,30 Kč
1.2.4. Opěrná zeď	21 817,30 Kč
1.2.5. Rampa	35 480,50 Kč
1.2.6. Rampa	124 539,20 Kč
1.2.7. Plotová vrátka	2 422,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	17 939 569,80 Kč

2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek p.č. st. 595/1, 595/3, 215/2, 217/2 a 3039,	1 263 498,30 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	1 263 498,30 Kč

3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Okrasné stromy a keře	10 692,- Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	10 692,- Kč

Celkem	19 213 760,10 Kč
---------------	-------------------------

Věcná břemena

4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti	
4.1. Věcné břemeno k p.p.č. 217/2	67 841,40 Kč
4.2. Věcné břemeno k p.p.č. 215/2 č.1	3 439,60 Kč
4.3. Věcné břemeno k p.p.č. 215/2 č.2	2 139,80 Kč
Hodnota věcného břemene činí:	73 420,80 Kč

Cena po odečtení věcného břemene činí celkem:	19 140 339,30 Kč
--	-------------------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem	19 140 339,30 Kč
--	-------------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **19 140 340,- Kč**

slovy: Devatenáctmilionůjednostočtyřicettisícťřistačtyřicet Kč

C. REKAPITULACE

1. Určení ceny obvyklé (v čase a místě obvyklé) nemovité věci porovnáním (§ 2, odst. 1 zákona)

Provést určení obvyklé ceny (v místě a čase obvyklé) porovnávacím způsobem na

základě realizovaných cen nemovitých věcí není v daném případě při ocenění **budovy č.p. 3 a 666 na pozemku p.č. st. 595/1 v katastrálním území Jablonec nad Nisou, obci Jablonec nad Nisou, okrese Jablonec nad Nisou včetně příslušenství, pozemků p.č. st. 595/1, st. 595/3, 215/2, 217/2, 3039 a trvalých porostů** reálně možné, nelze takto objektivně obvyklou cenu určit. Viz část A.7.

2. Zjištěná cena nemovité věci - budovy č.p. 3 a 666 na pozemku p.č. st. 595/1 v katastrálním území Jablonec nad Nisou, obci Jablonec nad Nisou, okrese Jablonec nad Nisou včetně příslušenství, pozemků p.č. st. 595/1, st. 595/3, 215/2, 217/2, 3039 a trvalých porostů podle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Rekapitulace zjištěných cen bez odpočtu opotřebení

V Praze 3.11.2015

Jan Kugler
Na Ostrohu 2414/34
16000 Praha 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.15.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze č.j. Spr 1944/90 ze dne 13. ledna 1992 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3382-26/2015 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 13887 ze dne 3.2.2015.	0
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7258 ze dne 1.4.2015.	0
Kopie katastrální mapy.	0