

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 844-38/19

O ceně nemovitosti rodinného domu čp. 46 postaveném na pozemku p.č. 71 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemků p.č. 105 - zastavěná plocha a nádvoří, na kterém je postavena stavba jiného vlastníka, pozemků p.č. 650/4 a 650/7 – ostatní plocha, vše LV 668 k.ú. Krapice, obec Františkovy Lázně, okres Cheb, podílu na nemovitostech bez čp/če - jiných staveb postavených na pozemcích p.č. 224 a 225 jiného vlastníka a podílu na objektu technické vybavenosti bez čp/če postaveném na pozemku p.č. 248 jiného vlastníka, vše LV 397 k.ú. Horní Lomany, obec Františkovy Lázně, okres Cheb, pozemku p.č. 907/4 – orná půda, LV 852 k.ú. Mochov, obec Mochov, okres Praha - východ

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Ing. Oldřich Kocáb, KSPL 27 INS 11858/2015

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 14.8.2019 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 22 včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 22. 8. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 46 postaveném na pozemku p.č. 71 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemků p.č. 105 - zastavěná plocha a nádvoří, na kterém je postavena stavba jiného vlastníka, pozemků p.č. 650/4 a 650/7 – ostatní plocha, LV 668 k.ú. Krapice, obec Františkovy Lázně, okres Cheb, dále podílu na nemovitostech bez čp/če - jiných staveb postavených na pozemcích p.č. 224 a 225 jiného vlastníka a podílu na objektu technické vybavenosti bez čp/če postaveném na pozemku p.č. 248 jiného vlastníka, LV 397 k.ú. Horní Lomany, obec Františkovy Lázně, okres Cheb, a pozemku p.č. 907/4 – orná půda, LV 852 k.ú. Mochov, obec Mochov, okres Praha - východ

2. Základní informace

VL 668 Krapice

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Krapice 46
351 01 Krapice
Kraj: Karlovarský
Okres: Cheb
Obec: Františkovy Lázně
Katastrální území: Krapice
Počet obyvatel: 5 501

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,103,00 \text{ Kč/m}^2$

LV 397 Horní Lomany

Název předmětu ocenění: Jiná stavba
Adresa předmětu ocenění: Žirovická
351 01 Františkovy Lázně
Kraj: Karlovarský
Okres: Cheb
Obec: Františkovy Lázně
Katastrální území: Horní Lomany
Počet obyvatel: 5 501

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,103,00 \text{ Kč/m}^2$

LV 852 Mochov

Název předmětu ocenění: Orná půda
Adresa předmětu ocenění: Mochov
250 87 Mochov
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Mochov
Katastrální území: Mochov
Počet obyvatel: 1 356

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,279,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena staveb. pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 442,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Prohlídka nemovitosti v k.ú. Krapice byla provedena dne 14. 8. 2019 za účasti vlastníka nemovitostí, nemovitosti v k.ú. Horní Lomany pohlédnuty za účasti správce areálu a zástupce vlastníka pozemků Ing. Matějčka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro kraj Karlovarský, Katastrální pracoviště Cheb ze dne 10.6.2019, pro k.ú. Krapice, LV – 668 a k.ú. Horní Lomany, LV 397
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ ze dne 10.6.2019, pro k.ú. Mochov, LV – 852
- kopie katastrální mapy k.ú. Krapice, Horní Lomany, Mochov, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- informace a údaje poskytnuté vlastníkem
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

katastrální území 634662, LV č. 668

SJM Kocáb Oldřich , Ing. a Kocábová Hana, Krapice 46, 350 02 Františkovy Lázně, podíl 1 / 1

katastrální území 634654 Horní Lomany, LV č. 397

SJM Brůha Petr a Brůhová Danuše, Kladská 17, 353 01 Mariánské Lázně, podíl: 1 / 3

Hana Drenková, Rudolec 90, 356 01 Březová, podíl: 1 / 3

SJM Kocáb Oldřich , Ing. a Kocábová Hana, Krapice 46, 350 02 Františkovy Lázně, podíl: 1 / 3

katastrální území 698067, LV č. 852

Ing. Oldřich Kocáb, Krapice 46, 350 02 Františkovy Lázně, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví a sdělení zajištěného věřitele – pokyn v insolvenční věci dlužníka Ing. Oldřicha Kocába ze dne 24.6.2016. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě.

V k.ú. Krapice se jedná o původní řadový dvoupodlažní rodinný dům (resp. pravá strana

dvojdomek) postavená na pozemku p.č. 71, zastavěná plocha a nádvoří. K rodinnému domu patří pozemek p.č. 105, zastavěná plocha a nádvoří, na kterém je umístěna garáž bez čp/če, která je zapsána na LV 665, jiného vlastníka. Dále k domu patří pozemky p.č. 650/4 a 650/7 – ostatní plocha, jiná plocha. Pan Ing. Oldřich Kocáb, který nemovitosti na LV 668 vlastní v rámci SVJ, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitosti nabyl na základě Dohody o zřízení práva osobního užívání RII 1887/1990, POLVZ:5/1991, Z-6800005/1991-402, Dohody o zřízení práva osobního užívání RII 1888/1990 GP ZPMZ 56, POLVZ:7/1991, Z-6800007/1991-402, Smlouvy o převodu nemovitosti RII 1888/1990 GP ZPMZ 56, POLVZ:7/1991, Z-6800007/1991-402 a Kupní smlouvy V11 3120/1999, POLVZ: 25/1999, Z-6800025/1999-402. Dlužník předložil Smlouvu o pronájmu části rodinného domu uzavřenou dne 15. 3. 2002 mezi vlastníky nemovitosti Ing. Oldřichem a Hanou Kocábovými a manželi Tomášem a Janou Kocábovými. Předmětem pronájmu je přízemí rodinného domu za účelem přestavby technického podlaží na bytovou jednotku o velikosti 2+1. Sjednané nájemné činí 3000 Kč za měsíc + poplatky za energie. Nájemce splácí prostředky vložené do přestavby ve výši propočtu ceny přestavby 820.000 Kč. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou do 31. 3. 2025 (viz příloha posudku).

V k.ú. Horní Lomany se jedná o podíl ve výši 1/3 na nemovitostech zapsaných v LV jako jiná stavba bez čp/če - skladových objektech postavených na pozemcích p.č. 224 a 225, které jsou zapsány na LV 31, pozemky cizího vlastníka, objekty postaveny na komunikaci Žirovická. Dále se jedná o podíl 1/3 na stavbě zapsané v LV jako technická vybavenost bez čp/če postavená na pozemku p.č. 248 zapsaného na LV 31, pozemek cizího vlastníka. Jde o stavbu historické věžové trafostanice bez funkčního technického vybavení. Pan Ing. Oldřich Kocáb, který podíl na nemovitostech na LV 397 vlastní v rámci SVJ, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitosti nabyl na základě Smlouvy (dohody) V1 224/1994, POLVZ:20/1994, Z-4400020/1994-402 a na základě Usnesení soudu o vydání majetku nepatrné hodnoty vypraviteli pohřbu Okresní soud v Sokolově 18 D-355/2009-59 ze dne 15.5.2018, Právní moc ke dni 18.5.2018, právní účinky zápisu ke dni 5.6.2018, V-3454/2018-402.

V k.ú. Mochov se jedná o pozemek zemědělského půdního fondu p.č. 907/4, orná půda o výměře 2015 m². Pan Ing. Oldřich Kocáb jako insolventní dlužník tuto nemovitost vlastní na základě Smlouvy o bezúplatném převodu ze dne 19.12.2005, právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2005, V-10082/2005-209.

7. Celkový popis nemovité věci

LV 668, k.ú. Krapice

Jedná se o řadový koncový rodinný dům, dvojdomek, který byl před cca 52 roky postaven rybářským svazem pro zaměstnance. Dům se nachází v lokalitě Horní rybárna u místní komunikace spojující Františkovy Lázně s oddělenou částí Lužná, na samotě mezi rybníky Miska, Nový rybník a Amerika. V zatáčce proti rodinnému domu je na okraji rybníka objekt bývalého rybářství. Vzdálenost je cca 3 km k zastavěné části obce. Zastávka autobusu je v části Lužná, cca 0,5 km ve směru od Františkových lázní.

Rodinný dům je zděný, nepodsklepený, dvoupodlažní, zastřešení sedlové o mírném sklonu střechy, stropy rovné žb panelové. První NP bylo postaveno jako technické, byla zde garáž, kotelná, uhelna. Druhé NP je obytné, kde je jednotka 3+1 se sociálním zařízením. Na podlaze je PVC a koberce v obytných místnostech, v kuchyni a sociálním zařízením keramická dlažba, obklad. Sporák kombinovaný na PB a elektrická trouba, kuchyňská linka před cca 25 roky vyměněna. WC samostatné. Teplá voda pomocí bojleru. Vytápění v bytové jednotce je ústředním rozvodem, kotel na tuhá paliva je umístěn v 1. NP. V roce 2002 uzavřel vlastník

nemovitosti Smlouvu o pronájmu části nemovitosti rodinného domu. Na základě této smlouvy bylo pronajato 1. NP domu, kde se smlouvou zavázal nájemník přestavět toto podlaží na část technického vybavení pro dům a zbývající část na bytovou jednotku o velikosti 2+1 se sociálním zařízením. Přestavba dle smlouvy měla hodnotu 820 tisíc Kč. Nájemné ve výši 3 tisíce Kč se odečítá od vynaložených nákladů na přestavbu pronajatých prostor. Nájemník se zavázal splácet tuto částku do 31. 3. 2025. Dle smlouvy je do současné doby splaceno cca 620 tisíc Kč. Smlouva o pronájmu obsahuje přílohu „Soupis prací a úprav včetně potřebného materiálu“ (viz příloha posudku). V části technické je kotelna a bojler. Kotel je v současné době nefunkční. Na pozemku je provedena přípojka z garáže na p.č. 105, která je vytápěna a vytápění RD je touto přípojkou.

Dům je napojen na vodovod, které vybudovalo České rybářství, odkanalizování je do žumpy. Na pozemku se dále nachází studna, kde je pouze užitková voda. Na okraji místní komunikace se nachází parcela p.č. 105, na které je postavena garáž, která je ve vlastnictví cizího subjektu (LV 665). Tato parcela sousedí s pozemkem p.č. 650/4, který s pozemkem p.č. 650/7 tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem a zahradu k domu. Na pozemku se nachází běžné drobné stavby na náradí, pro drůbež atp. a běžné trvané porosty.

VL 397, k.ú. Horní Lomany

Na pozemcích cizího vlastníka p.č. 224 a 225 jsou umístěny na sebe navazující dvě budovy skladů, na kterých má dlužník podíl 1/3. Objekty jsou situovány podél komunikace Žirovická, přístupné přes pozemky cizího vlastníka v oploceném areálu společnosti Lázně Františkovy lázně a.s. Oba objekty jsou zděné, přízemní, se sedlovým zastřešením, krytina plechová cca 30 let stará, objekty bez funkčního vybavení. Objekt na p.č. 224 je omítnut, v části nefunkční ÚT, na podlaze prkna, beton, PVC, okna zdevastována a zabezpečena proti vniknutí do objektu. Objekt na p.č. 225 je bez omítky, část otevřená bez vrat.

Dále na pozemku cizího vlastníka p.č. 248, při komunikaci Budovatelská leží objekt technické vybavenosti – bývalé historické trafostanice. Objekt je cihelný, a již neslouží svému účelu. Objekt leží rovněž v oploceném areálu společnosti Lázně Františkovy lázně a.s.

VL 852, k.ú. Mochov

Pozemek zemědělského půdního fondu, p.č. 907/4, orná půda, je situován u komunikace 611 mezi Mochovem a Starým Vestcem za areálem stavebnin, k.ú. Mochov, okres Praha - východ. Dle územního plánu patří pozemek do ploch zemědělských, leží v pásmu potoka Výmola.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných 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.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na

základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda porovnávací dle platného oceňovacího předpisu, u zemědělského pozemku rovněž porovnání na trhu nemovitostí.

9. Obsah znaleckého posudku

LV 668 Krapice

1. RD čp. 46
2. Pozemky

LV 397 Horní Lomany

1. Sklad na p.č. 224
2. Sklad na čp. 225
3. Objekt na čp. 248 - historická věžová trafostanice

LV 852 Mochov

1. Orná půda

B. ZNALECKÝ POSUDEK

B.1 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

B.1.1 - VL 668- k.ú. Krapice

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 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 - část domu pronajata	I	-0,02
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: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,245}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

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: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,770}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1

přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,959**

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,755**

1. RD čp. 46

Popis viz výše, v indexu trhu promítnut faktor pronajmutí části nemovitosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Františkovy lázně
Stáří stavby:	52 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 490,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	129,96 m ²
2. NP:	=	129,96 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	129,96 m ²	2,80 m
2. NP:	129,96 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor

1. NP a 2. NP:	(129,96)*(0,2+6)	=	805,75 m ³
zastřešení:	(129,96)*1,5*0,5	=	97,47 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	903,22 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	129,96 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	259,92 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00

6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 52 let:

$$s = 1 - 0,005 * 52 = \mathbf{0,740}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,740 = \mathbf{0,814}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,770}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 2\,490,- \text{ Kč/m}^3 * 0,814 = 2\,026,86 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 903,22 \text{ m}^3 * 2\,026,86 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,770 = 1\,381\,446,59 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 381 446,59 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,760}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,980 * 1,000 * 0,760 = \mathbf{0,745}$$

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	1 103,-	0,745		821,74
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky				
§ 9 odst. 4 a)	1 103,-	0,745	0,300	246,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	71	251	821,74	206 256,74
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	105	55	821,74	45 195,70
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	650/4	1 487	246,52	366 575,24
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	650/7	493	246,52	121 534,36
Stavební pozemky - celkem			2 286		739 562,04

Pozemky - zjištěná cena celkem = **739 562,04 Kč**

Rekapitulace

RD čp. 46	1 381 446,59
pozemky LV 668	739 562,04
celkem	2 121 008,63

Nemovitosti na LV 668 zjištěná cena

2 121 010,- Kč

LV 397 k.ú. Horní Lomany

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických	III	0,01

střediscích - rozvojová oblast		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,245}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,096}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,862}$$

1. Sklad na p.č. 224

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	82,00 m ²	2,80 m	229,60
Součet	82,00 m²		229,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	229,60 / 82,00	= 2,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	82,00 / 1	= 82,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
přízemí	60*2,8+22*3,70	=	249,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	249,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		249,40 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 vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80

4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,11
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7911

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	S	13,20	100,00	1,00	13,20	16,68	80	150	53,33	8,8954
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	38,43	80	100	80,00	30,7440
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	17,44	80	80	100,00	17,4400
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	8,85	80	80	100,00	8,8500
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,67	30	50	60,00	2,2020
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100,00	0,46	0,32	0,40	80	80	100,00	0,4000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,31	80	80	100,00	5,3100
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,67	80	80	100,00	3,6700
11. Dveře	P	2,40	100,00	0,46	1,10	1,39	80	80	100,00	1,3900
13. Okna	P	3,40	100,00	0,46	1,56	1,97	80	80	100,00	1,9700
14. Povrchy podlah	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,68	80	80	100,00	1,6800
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,51	80	80	100,00	0,5100
Opotřebení:										83,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0005
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7911
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 778,01
Plná cena: 249,40 m ³ * 3 778,01 Kč/m ³	=	942 235,69 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 83,1 % /100)	*	0,169
Nákladová cena stavby CS_N	=	159 237,83 Kč
Koeficient pp	*	1,096
Cena stavby CS	=	174 524,66 Kč
Sklad na p.č. 224 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	174 524,66 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Sklad na p.č. 224 - zjištěná cena	=	58 174,89 Kč

2. Sklad na čp. 225

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	175,00 m ²	3,00 m	525,00
Součet	175,00 m²		525,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	525,00 / 175,00	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	175,00 / 1	= 175,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
přízemí	(175)*3+175*1,5*0,5	=	656,25 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	656,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		656,25 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
----------------------	----------------	----------	-------	---------------------

1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,20	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,90	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,39
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7239

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	S	13,20	100,00	1,00	13,20	18,24	80	150	53,33	9,7274
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	41,99	80	80	100,00	41,9900
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	19,06	80	100	80,00	15,2480
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	9,67	80	80	100,00	9,6700
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,01	30	50	60,00	2,4060
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,97	80	80	100,00	0,9700
11. Dveře	P	2,40	100,00	0,46	1,10	1,52	80	80	100,00	1,5200
13. Okna	P	3,40	100,00	0,46	1,56	2,15	80	80	100,00	2,1500
14. Povrchy podlah	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,84	80	80	100,00	1,8400
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,55	80	80	100,00	0,5500
Opotřebení:										86,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 231,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9577

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7239
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 151,61
Plná cena: 656,25 m ³ * 3 151,61 Kč/m ³	=	2 068 244,06 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 86,1 % /100)	*	0,139
Nákladová cena stavby CS_N	=	287 485,92 Kč
Koeficient pp	*	0,862
Cena stavby CS	=	247 812,86 Kč
Sklad na čp. 225 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	247 812,86 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Sklad na čp. 225 - zjištěná cena	=	82 604,29 Kč

3. Objekt na čp. 248 - historická věžová trafostanice

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
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	2,65*2,65 =	7,02	7,95 m
		7,02 m²	

Obestavěný prostor

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP (2,65*2,65)*(7,95) =	55,83
Obestavěný prostor - celkem:		55,83 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

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):		*	2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 740,-
Plná cena: 55,83 m ³ * 2 740,- Kč/m ³	=	152 974,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 130 = 69,2 %

Koeficient opotřebení: (1 - 69,2 % / 100) * 0,308

Nákladová cena stavby CS_N = **47 116,05 Kč**

Koeficient pp * 1,096

Cena stavby CS = **51 639,19 Kč**

Objekt na čp. 248 - historická věžová trafostanice - výchozí cena = **51 639,19 Kč**

pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 3

Objekt na čp. 248 - historická věžová trafostanice - zjištěná cena = **17 213,06 Kč**

Rekapitulace

objekt	zjištěná cena podílu v Kč
objekt na pozemku p.č. 224	58 174,89
objekt na pozemku p.č. 225	82 604,29
objekt na pozemku p.č. 248	17 213,06
celkem podíl 1/3	157 992,24

Podíl 1/3 na nemovitostech na LV 397 zjištěná cena **157 990,- Kč**

LV 852 k.ú. Mochov

Orná půda

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - okolí do 7 km:	140,00%
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3,00%
Celková úprava ceny:	137,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	907/4	26100	2 015	14,63	137,00	34,67	69 860,05
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:							<u>69 860,05</u>

Orná půda - zjištěná cena celkem = **69 860,05 Kč**

Nemovitosti na LV 852 zjištěná cena **69 860,- Kč**

B. 2 Porovnání srovnatelných nemovitostí

LV 668 k.ú. Krapice

Posuzovaný rodinný dům stojí de facto na samotě, část domu je pronajata, na pozemku p.č. 105 stojí stavba cizího vlastníka. Toto jsou faktory zásadně omezující porovnání srovnatelných nemovitostí. V dané lokalitě se s obdobnými nemovitostmi neobchoduje. Pro výnosovou metodu nelze použít ani sjednané nájemné za užívání přízemí rodinného domu, neboť nájemník „splácí“ vložené prostředky do stavby rodinného domu.

LV 397 k.ú. Horní Lomany

Posuzované objekty skladových hal a bývalé trafostanice stojí na pozemcích cizího vlastníka, navíc insolvenční dlužník vlastní pouze 1/3 podíl na nemovitostech. Toto jsou faktory zásadně omezující porovnání srovnatelných nemovitostí. V dané lokalitě se s obdobnými nemovitostmi neobchoduje.

LV 852 k.ú. Mochov

lokalita	druh pozemku	plocha m2	nabídková cena vč. Poplatků Kč	nabídková cena vč. Poplatků Kč/m2	upravená cena Kč/m2 k=0,85*)
Mochov	orná	4 476	200 000	45	38
Vyšehořovice	orná	2 543	120 000	47	40
Káraný	orná	3 841	199 900	52	44
Káraný	orná	10 671	586 905	55	47
průměr		5 383	276 701	50	42

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná ceny bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům

Na trhu s pozemky zemědělské půdy byly porovnány obdobné pozemky orné půdy. Přímo v k.ú. Mochov se nabízí pozemek za cenu 45 Kč za m². Po úpravě koeficientem nabídky a poplatky realitním makléřům se může cena m² pohybovat za cca 38 Kč. I pozemky v okolí se realizují za obdobné ceny, v průměru za 42 Kč za m². Lze konstatovat, že zjištěná cena pozemku dle oceňovacího předpisu, tj. cca 35 Kč/m² může být cenou obvyklou.

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Katastrální území Krapice, LV č. 668

SJM Kocáb Oldřich , Ing. a Kocábová Hana, Krapice 46, 350 02 Františkovy Lázně, podíl 1 / 1

Zjištěná cena nebude upravena.

Katastrální území Horní Lomany, LV č. 397

SJM Brůha Petr a Brůhová Danuše, Kladská 17, 353 01 Mariánské Lázně, podíl: 1 / 3

Hana Drenková, Rudolec 90, 356 01 Březová, podíl: 1 / 3

SJM Kocáb Oldřich , Ing. a Kocábová Hana, Krapice 46, 350 02 Františkovy Lázně, podíl: 1 / 3

Objekty stojí na pozemcích cizího vlastníka. Tato skutečnost je již promítnuta v koeficientu ocenění dle platného oceňovacího předpisu. Spoluvlastnictví daných objektů je navrženo upravit koeficientem k=0,8.

Upravená cena podílu bude činit 126 392,- Kč, po zaokrouhlení 126 000,- Kč.

Katastrální území Mochov, LV č. 852

Ing. Kocáb Oldřich, Krapice 46, 350 02 Františkovy Lázně, podíl 1 / 1

Zjištěná cena nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení, je na

majetek na LV 668 - rodinného domu čp. 46 postaveném na pozemku p.č. 71 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemků p.č. 105 - zastavěná plocha a nádvoří, na kterém je postavena stavba jiného vlastníka, pozemků p.č. 650/4 a 650/7 – ostatní plocha, k.ú. Krapice, obec Františkovy Lázně, okres Cheb,

uvaleno zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, zástavní právo soudcovské, nařízena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Tyto právní vady nemají

vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

Vlastník domu předložil nájemní smlouvu na část RD, které je uzavřena na dobu určitou do 31. 3. 2025. Tyto skutečnosti jsou upraveny koeficientem ve zjištěné ceně nemovitosti.

majetek na LV 397 – podílu ve výši 1/3 na nemovitostech bez čp/če - jiných staveb postavených na pozemcích p.č. 224 a 225 jiného vlastníka a podílu na objektu technické vybavenosti bez čp/če postaveném na pozemku p.č. 248 jiného vlastníka, k.ú. Horní Lomany, obec Františkovy Lázně, okres Cheb

uvaleno zástavní právo exekutorské, zástavní právo soudcovské, nařízena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

majetek na LV 852 - pozemku p.č. 907/4 – orná půda, k.ú. Mochov, obec Mochov, okres Praha - východ

uvaleno zástavní právo exekutorské, zástavní právo soudcovské, nařízena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

E. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo zjistit obvyklou cenu nemovitostí v k.ú. Krapice (LV 668), k.ú. Horní Lomany (LV 397) a k.ú. Mochov (LV 852). Nemovitosti na LV 668 a 397 mají svá specifika, která byla uvedena výše. Nemovitosti, respektive podíl na nemovitostech umístěných na cizích pozemcích (LV 397) nelze posoudit na běžném trhu s nemovitostmi. Cena byla určena dle platného oceňovacího předpisu. Cena nemovitosti pozemku zapsaného na LV 852 v k.ú. Mochov byla stanovena rovněž dle oceňovacího předpisu a současně porovnána s cenou obvyklou na trhu s pozemky. Cena zjištěná může být považována za tržní hodnotu, tedy obvyklou cenu.

S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, jsou navrženy jako možné dosažitelné ceny nemovitostí k datu zpracování znaleckého posudku, následující částky po zaokrouhlení:

**VL 668, k.ú. Krapice, obec Františkovy Lázně, rodinný dům čp. 46,
pozemky p.č. 71, 105, 650/4 a 650/7**

2 121 000,- Kč

slovy: Dvamilionystodvacetjeden tisíc Kč

**VL 397, k.ú. Horní Lomany, obec Františkovy Lázně, podíl 1/3 na stavbách
bez čp/če - jiné stavby postavené na pozemcích p.č. 224 a 225 cizího
vlastníka a podílu na objektu technické vybavenosti bez čp/če postaveném
na pozemku p.č. 248 cizího vlastníka**

126 000,- Kč

slovy: Stodvacetšesttisíc Kč

VL 852, k.ú. Mochov, obec Mochov, pozemek p.č. 907/4, orná půda –

70 000,- Kč

slovy: Sedmdesáttisíc Kč

V Praze 22. 8. 2019

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro k.ú. Krapice, LV – 668
- výpis z KN pro k.ú. Horní Lomany, LV – 397, 31
- výpis z KN pro k.ú. Mochov, LV - 852
- kopie katastrálních map, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace
- smlouva o nájmu části RD čp. 46, Krapice ze dne 15. 3. 2002

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 844-38/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 844-38/19.