

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1124-149/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. st. 22, součástí je stavba Kochánov č. p. 12, rod. dům, pozemek parc. č.st. 60, součástí je stavba bez č.p/č.e. garáž, pozemky p.č. 240, p.č. 245/2, p.č. 484/1, p.č. 485, vše zapsáno na LV č. 87, katastrální území Kochánov u Lipničky, obec Světlá nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	10 100 000 Kč
--	----------------------

Počet stran: 39 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.8.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 20.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemku parc. č. st. 22, součástí je stavba Kochánov č. p. 12, rod. dům, pozemku parc. č.st. 60, součástí je stavba bez č.p/č.e, garáž, a pozemků p.č. 240, p.č. 245/2, p.č. 484/1, p.č. 485, vše zapsáno na LV č. 87, obec Světlá nad Sázavou, katastrální území Kochánov u Lipničky [684210], okres Havlíčkův Brod. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro veřejnou dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.8.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

informace od vlastníka

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

CAP.cz povodňové mapy

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Světlá nad Sázavou, k.ú. Světlá nad Sázavou
Adresa nemovité věci: Kochánov 12, 582 91 Světlá nad Sázavou

Vlastnické a evidenční údaje

Radka Nováková, U Elektrárny 265, 252 46 Vrané nad Vltavou, LV: 87, podíl 1 / 1

Obec: Světlá nad Sázavou [569569]

Katastrální území: Kochánov u Lipničky [684210]

Číslo LV: 87

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 12.8.2021. Předmět ocenění zpřístupnil zástupce vlastníka, který znalci sdělil i další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o funkčnosti TZB, zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Světlá nad Sázavou je město v okrese Havlíčkův Brod v kraji Vysočina, 14 km severozápadně od Havlíčkova Brodu na soutoku Sázavy a Sázavky. Město se skládá z 15 místních částí. Kochánov je malá vesnice, část města Světlá nad Sázavou v okrese Havlíčkův Brod. Nachází se asi 3 km na jihozápad od Světlé nad Sázavou. V 2011 zde trvale žilo cca 45 obyvatel. V místě min. občanská vybavenost. Další občanská vybavenost ve Světlé nad Sázavou: MÚ, MŠ, ZŠ, ZUŠ, Vyšší odborná škola, Gymnázium a Střední odborná škola uměleckoprůmyslová Světlá nad Sázavou, lékařská péče, pošta, obchody, restaurace, kulturní a sportovní zařízení.

Situace

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

Přístup přes pozemky

478/2, 478/3 FO
456/1, 255/3 Město Světlá nad Sázavou, náměstí Trčků z Lípy 18, 58291 Světlá nad Sázavou

Celkový popis nemovité věci

Předmět ocenění je samostatně stojící objekt, v KN vedený jako rodinný dům, ve skutečnosti však užíván jako wellness centrum – penzion, restaurace, wellness služby, bydlení. Objekt má jedno PP a 2NP, pravidelného půdorysu s hlavním vstupem do objektu z místní komunikace, dále je možný vjezd na pozemky a do garáže (část. přes pozemky jiných vlastníků). V objektu se nachází v 1.PP (suterén) - schodiště, sklad, býv. kotelna, sklep, kuchyně, jídelna (restaurace). V 1.NP (přízemí) –chodba, zádveří, privat, sál, kancelář, terasa, sklad prádla, sanitární místnost, sklad prádla a sklad lůžkovin, pokoje. Ve 2.NP (podkroví) – schodiště, chodba, pokoje, příslušenství, bytová jednotka. Nosná konstrukce objektu je provedena na kamenných a betonových základech, svislé konstrukce jsou ze smíšeného zdiva, stropní konstrukce nad suterénem jsou částečně klenbové (v původní části), ostatní jsou železobetonové a dřevěné, konstrukce krovu je dřevěná vaznicová, schodiště je pravděpodobně železobetonové s běžným povrchem a dřevěné, střešní krytina je z asf. šindele event. plechová, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Podlahy jsou provedeny v celém objektu – krytinu tvoří keramická dlažba, pvc, dřevěné vlysy, koberce. Omítky jsou štukové, vnější omítky jsou vápenné, obklady jsou na sociálních zařízeních, v kuchyni, okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné náplňové, TUV připravována v ele. boilerech, vytápění objektu ele. a lokální na TP. Odkanalizování splaškových vod je svedeno do vlastní jímky, voda je z vlastního zdroje, elektroinstalace je světelná/třífázová. Vnitřní zařízení tvoří umyvadla, vany, sprchové kouty, WC. Venkovní úpravy a příslušenství v rozsahu – oplocení, zpevněné plochy okolo objektu, venkovní schodiště, přípojky inž. sítí., zdroj vody, bazén, zastřešená terasa, jiná stavba – garáž jsou součástí ocenění a ceny obvyklé.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není 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: Stavba vedena jako rodinný dům, ve skutečnosti užíván jako ubytovací zařízení - penzion s restaurací. Část stavby není zanesena v KN. Před stavbou pruh pozemku ve vlastnictví jiného vlastníka - ztížený přístup event. parkování pro ubytované.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Stavba v údolí Pstružného potoka a ve svahu. Riziko zejména při lokálních přívalových deštích.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno chůze a jízdy, Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nováková Radka, Zahájení exekuce - Nováková Radka

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Stavba již nějakou dobu neužívána, neudržována. Riziko poškození zejména technického zařízení budov - rozvody vody, topení, odpady.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. RD č.p. 12, LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky
2. Garáž bez č.p./ev.č.
3. Zdroj vody/studna
4. Pozemky LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. RD č.p. 12, LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky
- 1.2. Garáž bez č.p./ev.č.

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Zdroj vody/studna

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. RD č.p. 12, LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Kochánov 12 582 91 Světlá nad Sázavou
LV:	87
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Světlá nad Sázavou
Katastrální území:	Světlá nad Sázavou
Počet obyvatel:	6 490
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 700,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 536,00 \text{ Kč/m}^2$

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: 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: 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

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

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

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

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. RD č.p. 12, LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP restaurace, zázemí, sklepní prostory	320,00 m ²	2,80 m	896,00
1. NP pokoje, wellness centrum, zázemí	280,00 m ²	2,90 m	812,00
2. NP, podkroví, pokoje, bydlení	280,00 m ²	2,20 m	616,00
Součet	880,00 m²		2 324,00

$$\text{Průměrná výška všech podlaží v objektu: } PVP = \frac{2\,324,00}{880,00} = 2,64 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 880,00 / 3 = 293,33 m²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	2,8*320	=	896,00 m ³
1. NP	2,9*280	=	812,00 m ³
2. NP, podkroví, zastřešení	2,2*280	=	616,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	896,00 m ³
1. NP	NP	812,00 m ³
2. NP, podkroví, zastřešení	Z	616,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 324,00 m ³

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	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
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	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,00

Koeficient vybavení K₄: 0,9800

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9425
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0955
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9800
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 759,98
Plná cena: 2 324,00 m ³ * 5 759,98 Kč/m ³	=	13 386 193,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 160 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	6 693 096,76 Kč
*	1,050
=	7 027 751,60 Kč

RD č.p. 12, LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky - zjištěná cena = **7 027 751,60 Kč**

2. Garáž bez č.p./ev.č.

Zděná budova bez č.p./ev.č. se sedlovou střechou na pozemku p.č.st. 60. Využití jako skladový prostor a garáž.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
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 orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	23,00	2,40 m
zastřešení	23,00	1,50 m
	46,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,4*23 = 55,20

Z zastřešení	1,5*23 =	34,50
Obestavěný prostor - celkem:		89,70 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	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
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/m ³]	=	3 141,88
Plná cena: 89,70 m ³ * 3 141,88 Kč/m ³	=	281 826,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 120 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	140 913,32 Kč
*	1,050
=	147 958,99 Kč

Garáž bez č.p./ev.č. - zjištěná cena

= **147 958,99 Kč**

3. Zdroj vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kombinovaná
Hloubka studny:	10,00 m
Hloubka vrtané části:	5,00 m
Profil studny:	50 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

Kopaná část			
hloubka:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
Vrtaná část			
hloubka:	5,00 m * 975,- Kč/m	+	4 875,- Kč
Základní cena celkem		=	14 625,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,5520
Upravená cena studny		=	37 323,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 160 = 37,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$	*	0,625
	=	23 326,88Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 9 660,- Kč/ks	+	9 660,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	9 660,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	2,5520
		=	24 652,32 Kč
opotřebení čerpadel	37,5 %	*	0,625
		=	15 407,70 Kč

Upravená cena čerpadel	+	15 407,70 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	38 734,58 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	40 671,31 Kč

Zdroj vody - zjištěná cena	=	40 671,31 Kč
-----------------------------------	---	---------------------

4. Pozemky LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

6

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

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	536,-	1,050		562,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 22	1 104	562,80	621 331,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 60	23	562,80	12 944,40
Stavební pozemky - celkem			1 127		634 275,60

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	536,-	0,04				21,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	240	202	21,44		4 330,88
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	245/2	243	21,44		5 209,92
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	484/1	181	21,44		3 880,64
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	485	267	21,44		5 724,48
Jiné pozemky - celkem			893			19 145,92

Pozemky LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky - zjištěná cena celkem

= 653 421,52 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 12, LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

113

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP restaurace, zázemí, sklepní prostory	320,00 m ²	2,80 m	896,00
1. NP pokoje, wellness centrum, zázemí	280,00 m ²	2,90 m	812,00
2. NP, podkroví, pokoje, bydlení	280,00 m ²	2,20 m	616,00
Součet	880,00 m²		2 324,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

2 324,00 / 880,00

= 2,64 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

880,00 / 3

= 293,33 m²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	2,8*320	=	896,00 m ³
1. NP	2,9*280	=	812,00 m ³
2. NP, podkroví, zastřešení	2,2*280	=	616,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	896,00 m ³
1. NP	NP	812,00 m ³
2. NP, podkroví, zastřešení	Z	616,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 324,00 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	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00

3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
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	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9800

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9425
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0955
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9800
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 759,98
Plná cena: 2 324,00 m ³ * 5 759,98 Kč/m ³	=	13 386 193,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 160 = 50,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	= 0,500

RD č.p. 12, LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky - zjištěná cena = 6 693 096,76 Kč

1.2. Garáž bez č.p./ev.č.

Zděná budova bez č.p./ev.č. se sedlovou střechou na pozemku p.č.st. 60. Využití jako skladový prostor a garáž.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
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 orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	23,00	2,40 m
zastřešení	23,00	1,50 m
		46,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,4*23 =	55,20
Z	zastřešení	1,5*23 =	34,50
Obestavěný prostor - celkem:			89,70 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	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
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):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 89,70 m³ * 3 141,88 Kč/m³

* 2,2850

= 3 141,88

= 281 826,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 120 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

* 0,500

Garáž bez č.p./ev.č. - zjištěná cena

= 140 913,32 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Zdroj vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kombinovaná

Hloubka studny: 10,00 m

Hloubka vrtané části: 5,00 m

Profil studny: 50 mm

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

Kopaná část

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

Vrtaná část

hloubka: 5,00 m * 975,- Kč/m

+ 4 875,- Kč

Základní cena celkem

= 14 625,- Kč

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

* 1,0000

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

* 2,5520

Upravená cena studny

= 37 323,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 160 = 37,5 %

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

* 0,625

= 23 326,88Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 660,- Kč/ks

+ 9 660,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 9 660,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	2,5520
	=	24 652,32 Kč
opotřebení čerpadel 37,5 %	*	0,625
	=	15 407,70 Kč

Upravená cena čerpadel	+	15 407,70 Kč
Zdroj vody - zjištěná cena	=	38 734,58 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky jsou nepravidelného tvaru, částečně svažité, částečně zastavěné. Pozemek parc. 484/1 je přístupem a parkovací plochou. Pozemek p.č. 485 se nachází podél potoka, p.č. 240 je neudržovaný, zarostlý násl. křovinami, pozemek p.č. 245/2 je neudržovaný (netvoří s ostatními funkční celek) a dle informací získaných od zástupce vlastníka je na tomto pozemku zdroj vody (studna). Pozemek p.č. st. 60 je zastavěný stavbou bez č.p./ev.č. - garáží. Pozemek p.č. st. 22 je zastavěn stavbou č.p. 12, zbylá část dalšími pozemky využívána jako zahrada s posezením a sportovním využitím (venkovní zapuštěný bazén, zpevněná plocha, venkovní gril a udrna, kryté posezení).

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, vlastní kanalizace. V oblasti se pozemky obchodují za cenu od 1200 - 2400,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1800,-Kč/m² u st. a 400,-Kč/m² u ostatních pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 22	1 104	1 800,00		1 987 200
zastavěná plocha a nádvoří	st. 60	23	1 800,00		41 400
ostatní plocha	240	202	400,00		80 800
ostatní plocha	245/2	243	400,00		97 200
ostatní plocha	484/1	181	400,00		72 400
ostatní plocha	485	267	400,00		106 800
Celková výměra pozemků		2 020	Hodnota pozemků celkem		2 385 800

4. Porovnávací hodnota

4.1. RD č.p. 12, LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	926,00 m ²
Obestavěný prostor:	2 413,70 m ³
Zastavěná plocha:	303,00 m ²

Plocha pozemku: 2 020,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej ubytovacího zařízení

Lokalita: Lhotka, okres Jihlava

Popis: Penzion s restaurací v turisticky žádané lokalitě v obci Lhotka u Mrákotína. Samostatně stojící nemovitost na vlastním pozemku o CP 871m² nabízí jak bydlení v rodinném domě spojené s podnikáním, tak penzionu s restaurací. V přízemí domu o ZP 495 m² je samostatný vstup do restaurace s krbem a barem, která poskytuje 30 míst k sezení, dále je zde pracovna, kuchyně, terasa, 2 x soc. zařízení, sklad. Dalším samostatným vchodem v přízemí domu se dostaneme ke dvěma pokojům se soc. zařízením, bazénem o velikosti 8 x 4 m², saunou, vířivou vanou a Infra saunou. V přízemí domu se dále nachází salonek, venkovní posezení, jezírko, kotelná, garáž, dílna. Podkroví nabízí 5 vybavených pokojů s vlastní koupelnou a WC. Celkově je k dispozici 20 lůžek k ubytování s přistýlkou. Restaurace i pokoje jsou kompletně zařízené dle fotodokumentace. V jarních a letních měsících se nabízí příjemné venkovní posezení a to na některé ze tří pergol s nichž jedna je s krbem. Nemovitost je napojena na veškeré IS (plyn, el. energie, obecní vodovod, kanalizace, septik), parkování pod přístřeškem. Vytápění plynovým kotlem, ohřev TUV kolektory - bojler na 700l vody. Penzion s restaurací pod Štamberkem patřil k vyhledávaným zastávkám turistů, a to nejen se dobře najíst, ale i k ubytování a poznávání okolních krás dané lokality. Prostě ideální lokalita pro život i pro rekreaci. Nemovitost je vhodná pro velkou rodinu, pro podnikání, lze navázat na dlouholetou tradici penzionu a restaurace s domácí kuchyní, kam se hosté rádi vraceli. Jde i o vhodnou investiční příležitost. Blízké okolí nabízí celou řadu historických památek, historické město Telč vzdálené 11 km, přírodní rezervaci a zříceninu hradu Štamberk, krásný Velký párežový rybník u obce Řásná a v okolí několik dalších rybníků ke koupání.

Pozemek: 376,00 m²

Užitná plocha: 502,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Objekt v provozu, vnitřní bazén. Menší výměra.

Cena k 16.9.2021

6 750 000 Kč

Celkový koeficient K_c

1,10

Upravená cena

7 425 000 Kč

Název: Prodej ubytovacího zařízení

Lokalita: Skalce nad Svitavou, okres Blansko

Popis: Samostatně stojící, částečně podsklepený dvoupodlažní objekt s podkrovím. Jde o víceúčelovou stavbu s restaurací, sálem, stodolou a bytovými jednotkami. V ceně je zahrnuta plně vybavená kuchyně a restaurace, vybavení výčepu. Po dokončení nástavby a rekonstrukci bytů, zde bude celkem 9 bytových jednotek. Restaurace s příslušenstvím, se sálem a jevištěm, včetně kuchyně a sociálního zázemí se nachází v 1.NP a má 302m². Ve 2.NP nemovitosti na ploše o 361 m² se nachází 6 nových

bytových jednotek. V podkroví o 173 m² je nachystán projekt na stavbu dalších 3 bytů. Byty jsou dispozičně 8 x 2+kk a 1 x 1+kk. V 6-ti bytových jednotkách jsou v ceně nové podlahy, elektrorozvody, topení, sociální zařízení (komplet). Hlavní vstup do 1. NP je z ulice, přístup do horních podlaží ze dvora je po ocelovém schodišti a pavlačích. Střešní krytina jsou tašky Bramac (záruka 30 let, s certifikátem), fasáda je upravena silikonovou škrábanou omítkou. Vytápění je teplovodní s napojením na stávající plynový kotel v kotelně ve stávajícím přístavku navazujícím na hlavní budovu. K objektu patří vlastní studna. Ve dvoře objektu se nachází stodola, kterou je možnost využít k dalším podnikatelským aktivitám. Dále venkovní podium pro kapelu, bar a venkovní prostor pro sezení nebo tanec při poslechu hudby. Před objektem je 6 parkovacích míst, případně dalších 6 ve dvoře, který je ale aktuálně využíván jako zahrádka.

Užitná plocha: 836,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Velký sál, parkování. Dobrý tech. stav.

Cena k 15.9.2021
12 390 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,00

Upravená cena
12 390 000 Kč

Název: Prodej ubytovacího zařízení

Lokalita: Březské, okres Žďár nad Sázavou

Popis: Rekreační areál přímo u břehu Níhovského rybníku, kde můžete trávit čas celý rok nebo dovolenou a zároveň mít peněžní příjem z nájmu. Rekreační areál se nachází v katastrálním území Březské; v chatové lokalitě u obce Níhov na vlastním pozemku o velikosti 5080 m². Příjezd až na pozemek je po nezpevněné komunikaci. V celém areálu je hlavní, částečně podsklepena obytná budova s číslem evidenčním a 4 srubové chaty, které mají také každá svoje číslo evidenční, dále plechová dvojgaráž a udrna. Hlavní obytná budova disponuje:- Prostornou venkovní terasou s posezením - Je zde velká hrací a společenská místnost s 51 m²; vybavena kulečnickem, pink pongovým stolem, šipkami a posezením.- Společenská místnost s krbem a jídelna; s 60,3 m², televizí, krbem a posezením.- Kuchyně; 19,3 m², 3x lednice, myčka, 2x plynový sporák a pracovní pult.- Sklad na potraviny; 8,4 m²- Kotelna; 6,5 m² s kotlem na tuhá paliva.- Koupelna s WC pro muže; 11 m², 2x sprcha, 2x pisoár, 2x umyvadlo a 2x WC.
- Koupelna s WC ženy; 11 m², 2x sprcha, 2x umyvadlo a 2x WC.- 5 pokojů - každý s výměrou 12 m².- 3 pokoje - každý s výměrou 11 m².- 1 pokoj s plochou 10 m².
- A provozní sklad s plochou 11,2 m². Celá budova je napojena na elektřinu, teplo zajišťuje kotel na tuhá paliva a elektrický kotel, vodu poskytuje vlastní kopaná studna, ohřev vody zajišťují 2 elektrické bojler, odpad je sveden do septiku. 4 srubové chaty jsou postaveny na kamenných základech o zastavěné ploše 20 m². Do všech chat je zavedena elektřina a jsou vybaveny kuchyňským koutem s lednicí a 4 lůžky na spaní. Teplo zajišťují přímotopy.

Užitná plocha: 416,00 m²

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,05	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Rekreační areál, vč. chatek.			Zdroj: INEM.cz
Cena k 6.9.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
9 975 000 Kč	1,05	10 473 750 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	7 425 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 096 250 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	12 390 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	10 096 250 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	10 096 250 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. RD č.p. 12, LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky	7 027 751,60 Kč
2. Garáž bez č.p./ev.č.	147 959,- Kč
3. Zdroj vody	40 671,30 Kč
4. Pozemky LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky	653 421,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **7 869 803,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **7 869 800,- Kč**

slovy: Sedmmilionůosmsetšedesátdevěttisícsmset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
7 869 800 Kč
slovy: Sedmmilionůosmsetšedesátdevěttisícsmset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. RD č.p. 12, LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky	6 693 096,80 Kč
1.2. Garáž bez č.p./ev.č.	140 913,30 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	6 834 010,10 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Zdroj vody	38 734,60 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky

2 385 800,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. RD č.p. 12, LV č. 87, k.ú. Kochánov u Lipničky

10 096 250,- Kč

Porovnávací hodnota	10 096 250 Kč
Věcná hodnota	9 258 545 Kč
z toho hodnota pozemku	2 385 800 Kč

Silné stránky

- + pokoje po rekonstrukci, vlastní soc. zařízení
- + venkovní bazén
- + zastřešená terasa
- + klidná lokalita, turistická lokalita

Slabé stránky

- neudržovaný objekt
- zvýšená vlhkost (údolí potoka)
- část pozemků před budovou ve vlastnictví 3.osoby
- problematické umístění zdroje vody a septiku

Tržní hodnota
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé
10 100 000 Kč
slovy: Desetmilionůjednostotísíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 10.100.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena (tržní hodnota) a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemku parc. č. st. 22, součástí je stavba Kochánov č. p. 12, rod. dům, pozemku parc. č. st. 60, součástí je stavba bez č.p/č.e, garáž, a pozemků p.č. 240, p.č. 245/2, p.č. 484/1, p.č. 485, vše zapsáno na LV č. 87, obec Světlá nad Sázavou, katastrální území Kochánov u Lipničky [684210], okres Havlíčkův Brod. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod

6.2. Odpověď

Tržní hodnota	
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	10 100 000 Kč
	slovy: Desetmilionůjednostotísic Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa oblasti, obce	1
Fotodokumentace	12

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1124-149/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 20.9.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

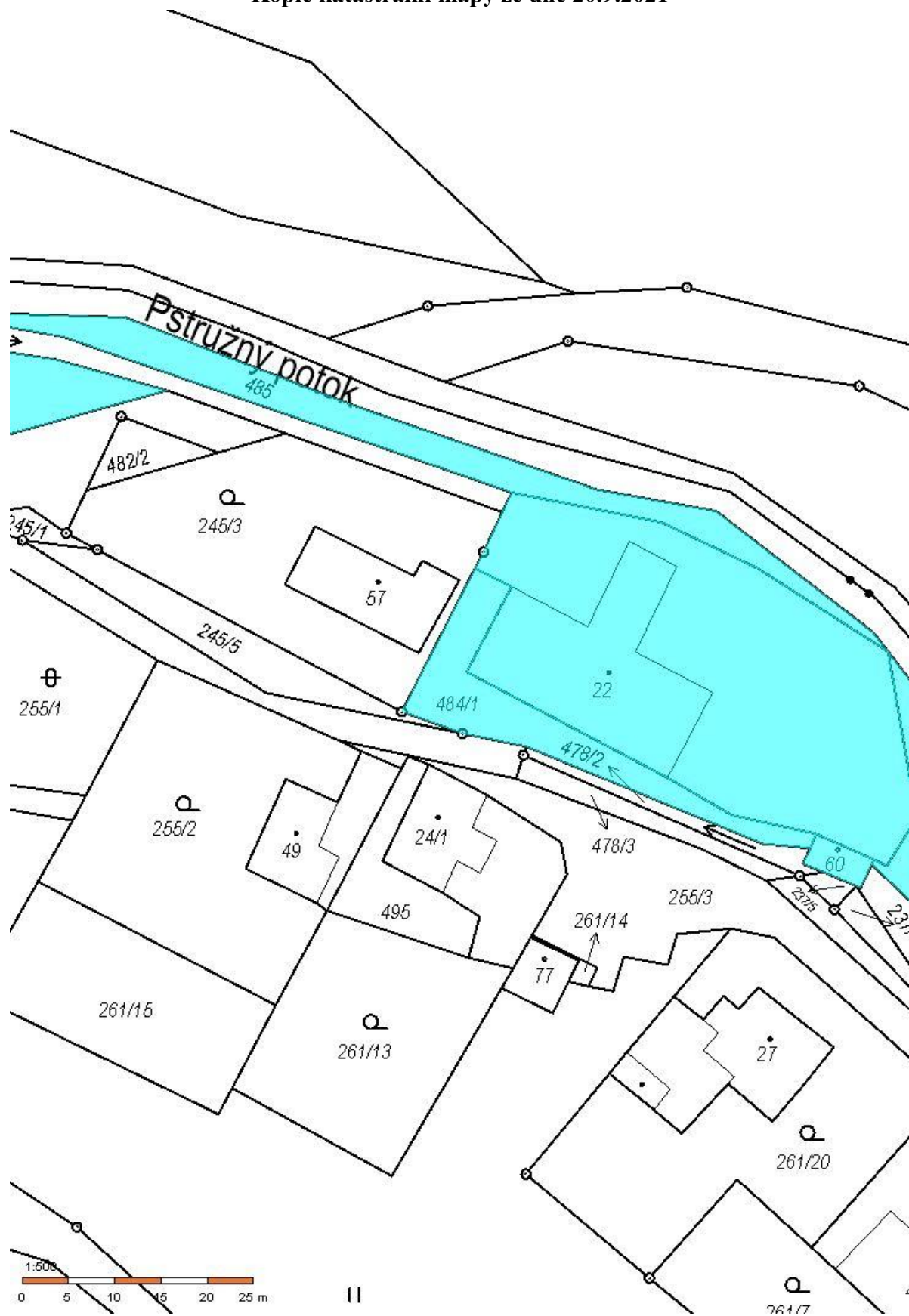
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

KM	1
Mapa oblasti, obce	1
Fotodokumentace	12

Kopie katastrální mapy ze dne 20.9.2021



Pozemek p.č. st. 22 v k.ú. č. 684210

Mapa oblasti

