

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1202-38/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Parcela č. 6241 o výměře 773 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Varnsdorf, č.p. 1072, stavba stojí na pozemku p.č.: 6241, parcela č. 6242 o výměře 230 m² zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 6247/1 o výměře 512 m² ostatní plocha, parcela č. 6247/2 o výměře 336 m² ostatní plocha, vše zapsané na LV č. 2381, pro k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovova 1621/19
370 01 České Budějovice

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

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	4 000 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 34 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.3.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 28.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : parcely č. 6241 o výměře 773 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Varnsdorf, č.p. 1072, stavba stojí na pozemku p.č.: 6241, parcely č. 6242 o výměře 230 m² zastavěná plocha a nádvoří, parcely č. 6247/1 o výměře 512 m² ostatní plocha, parcely č. 6247/2 o výměře 336 m² ostatní plocha, vše zapsané na LV č. 2381, pro k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

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 14.3.2022.

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

<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/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál, cap.cz - povodňová situace

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. 424/2021 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.

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňávají 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění.

V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájemy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

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 Ústecký, okres Děčín, obec Varnsdorf, k.ú. Varnsdorf
Adresa nemovité věci: Žitavská 1072, 407 47 Varnsdorf

Vlastnické a evidenční údaje

Miroslav Borgula, Žitavská 1072, 407 47 Varnsdorf, LV: 2381, podíl 1 / 1

Obec: Varnsdorf [562882]

Katastrální území: Varnsdorf [776971]

Číslo LV: 2381 (pouze část LV)

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 14.3.2022. Vlastník nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiéru objektu nebyla umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o 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

Město Varnsdorf je druhým největším městem okresu Děčín a zároveň největším městem Šluknovského výběžku. Rozprostírá se okolo říčky Mandavy a je ze tří stran obklopeno hranicí se Spolkovou republikou Německo. Od roku 2003 je městem s pověřeným obecním úřadem a obcí s rozšířenou působností. V obci dobrá občanská vybavenost, MÚ - úřady, pošta, nemocnice, MŠ, ZŠ, SŠ, ZUŠ, obchody, restaurace, sportoviště (plavecká hala, zimní stadion).

Situace

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

Přístup přes pozemky

5992/1 Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001
Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Předmět ocenění je dle aktuálního LV: parcela č. 6241 o výměře 773 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí jsou : stavba pro obchod č.p. 1072 a stavba bez č.p./ev.č., stavby stojí na pozemku p.č.: 6241, parcela č. 6242 o výměře 230 m² zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 6247/1 o výměře 512 m² ostatní plocha, parcela č. 6247/2 o výměře 336 m² ostatní plocha, vše zapsané na LV č. 2381, pro k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk. Stavba č.p. 1072 je vystavěna na kamenných základových pasech s částečnou izolací proti zemní vlhkosti, svíslé konstrukce jsou zděné smíšené, stropy rovné, střecha sedlová, krov dřevěný, střešní krytina je tvořena asfaltovou střešní krytinou (šablonami) s posypem. Svody, žlaby a další klempířské prvky jsou plechové s povrchovou úpravou. Fasáda nezateplena, novější s barevnou povrchovou úpravou omítky. Vnitřní omítky pravděpodobně vápenné, částečně chybějící, na podlahách předpokládány prkna, betonová stěrka, v části event. dlažba. Okna dřevěná zdvojená, dveře hlavní vchodové dřevěné, interiérové dveře dřevěné. Vytápění pravděpodobně ústřední, plynový kotel, rozvod do plechových radiátorů. Rozvod TUV i SV pravděpodobně proveden, příprava v ele. boilerech, event. v plynovém kotli, odkanalizování od všech hygienických zařízení, funkčnost TZB neověřena. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, kanalizaci veřejnou, plyn. Užití objektů bylo pravděpodobně jako skladovací, kancelářské event. k lehké výrobě. Předmět ocenění je k datu ocenění nevyužíván, neudržován, pravděpodobně k rekonstrukci zejména interiéru a TZB. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti. Vnitřní prohlídka objektů nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Demograficky negativně zatížená lokalita
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Lokalita s vyšším zastoupením sociálně slabších skupin obyvatel.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné, Zahájení exekuce - Borgula Miroslav,
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru, Změna výměr obnovou operátu

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Objekt pravděpodobně neužívaný, neudržovaný.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stavba pro obchod č.p. 1072
2. Stavba bez č.p./ev.č.
3. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Stavba pro obchod č.p. 1072
 - 1.2. Stavba bez č.p./ev.č.
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Stavba pro obchod č.p. 1072

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Stavba pro obchod
Adresa předmětu ocenění:	Žitavská 1072 407 47 Varnsdorf
LV:	2381
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Varnsdorf
Katastrální území:	Varnsdorf
Počet obyvatel:	15 117
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	724,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 523,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: 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:

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

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

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

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

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

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,071$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,050$

1. Stavba pro obchod č.p. 1072

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	210,00 m ²	3,40 m	714,00
2. NP	210,00 m ²	3,20 m	672,00
Součet	420,00 m²		1 386,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 386,00 / 420,00 = 3,30 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 420,00 / 2 = 210,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	3,4*210	=	714,00 m ³
2. NP	3,2*210	=	672,00 m ³
půda/zastřešení	1,8*210	=	378,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	714,00 m ³
2. NP	NP	672,00 m ³
půda/zastřešení	Z	378,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 764,00 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	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10

4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,80	100	0,46	2,67
14. Povrchy podlah	P	3,30	100	0,46	1,52
15. Vytápění	P	4,80	100	0,46	2,21
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	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 89,30
Koeficient vybavení K₄: **0,8930**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9514
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8930
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 050,40
Plná cena: 1 764,00 m ³ * 5 050,40 Kč/m ³	=	8 908 905,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 160 = 56,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 56,3 % / 100)	*	0,437
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 893 191,75 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	4 087 851,34 Kč

Stavba pro obchod č.p. 1072 - zjištěná cena = **4 087 851,34 Kč**

2. Stavba bez č.p./ev.č.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	90,00 m ²	3,20 m	288,00
2. NP	90,00 m ²	3,20 m	288,00
Součet	180,00 m²		576,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	576,00 / 180,00	= 3,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	180,00 / 2	= 90,00 m ²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	3,2*90	=	288,00 m ³
2. NP	3,2*90	=	288,00 m ³
půda/zastřešení	1,8*90	=	162,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	288,00 m ³
2. NP	NP	288,00 m ³
půda/zastřešení	Z	162,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		738,00 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	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,80	100	0,46	2,67
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30

15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	P	0,40	100	0,46	0,18
21. Ohřev teplé vody	P	2,00	100	0,46	0,92
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,20	100	0,46	1,93
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 85,40
Koeficient vybavení K₄: **0,8540**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9933
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8540
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 149,70

Plná cena: 738,00 m³ * 5 149,70 Kč/m³ = **3 800 478,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 160 = 56,3 %
Koeficient opotřebení: (1 - 56,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	=	1 660 809,15 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	1 743 849,61 Kč

Stavba bez č.p./ev.č. - zjištěná cena = **1 743 849,61 Kč**

3. Pozemky

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00

3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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	523,-	1,050		549,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6242	230	549,15	126 304,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6241	773	549,15	424 492,95
Stavební pozemky - celkem			1 003		550 797,45

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	523,-	0,04				20,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	6247/2	336	20,92		7 029,12
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	6247/1	512	20,92		10 711,04
Jiné pozemky - celkem			848			17 740,16

Pozemky - zjištěná cena celkem = 568 537,61 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba pro obchod č.p. 1072

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	210,00 m ²	3,40 m	714,00
2. NP	210,00 m ²	3,20 m	672,00
Součet	420,00 m²		1 386,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 386,00 / 420,00	= 3,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	420,00 / 2	= 210,00 m ²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	3,4*210	=	714,00 m ³
2. NP	3,2*210	=	672,00 m ³
půda/zastřešení	1,8*210	=	378,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	714,00 m ³
2. NP	NP	672,00 m ³
půda/zastřešení	Z	378,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 764,00 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	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,80	100	0,46	2,67
14. Povrchy podlah	P	3,30	100	0,46	1,52

15. Vytápění	P	4,80	100	0,46	2,21
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	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					89,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8930

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9514
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8930
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 050,40
Plná cena: 1 764,00 m ³ * 5 050,40 Kč/m ³	=	8 908 905,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 160 = 56,3 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 56,3 % / 100)	* 0,437
Stavba pro obchod č.p. 1072 - zjištěná cena	= 3 893 191,75 Kč
1.2. Stavba bez č.p./ev.č.	

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	90,00 m ²	3,20 m	288,00
2. NP	90,00 m ²	3,20 m	288,00
Součet	180,00 m²		576,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 576,00 / 180,00 = 3,20 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 180,00 / 2 = 90,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	3,2*90	=	288,00 m ³
2. NP	3,2*90	=	288,00 m ³
půda/zastřešení	1,8*90	=	162,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	288,00 m ³
2. NP	NP	288,00 m ³
půda/zastřešení	Z	162,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		738,00 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	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,80	100	0,46	2,67
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	P	0,40	100	0,46	0,18
21. Ohřev teplé vody	P	2,00	100	0,46	0,92
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,20	100	0,46	1,93
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,40

Koeficient vybavení K₄: **0,8540**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9933
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8540
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 149,70

Plná cena: 738,00 m³ * 5 149,70 Kč/m³ = **3 800 478,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 160 = 56,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 56,3 % / 100) * 0,437

Stavba bez č.p./ev.č. - zjištěná cena = **1 660 809,15 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Pozemky jsou rovinaté, zčásti oplocené, na p.č. 6241 se nachází stavba pro obchod č.p. 1072 a stavba obdobného charakteru bez č.p./ev.č. Na pozemku p.č. 6242 zbytky stavby. Dle CUZK.cz je možné napojení na rozvod vody, ele., veř. kanalizace a plynu. Další pozemky nenavazují na výše uvedené a slouží jako dvůr, skladová plocha (viz KM). Pozemky tvoří celek s dalšími pozemky, které však nejsou předmětem ocenění.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 - 1600,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 1200,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	6247/2	336	1 200,00		403 200
ostatní plocha	6247/1	512	1 200,00		614 400
zastavěná plocha a nádvoří	6242	230	1 200,00		276 000
zastavěná plocha a nádvoří	6241	773	1 200,00		927 600
Celková výměra pozemků		1 851	Hodnota pozemků celkem		2 221 200

3. Porovnávací hodnota

3.1. Stavba pro obchod č.p. 1072

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	600,00 m ²
Obestavěný prostor:	2 502,00 m ³
Zastavěná plocha:	300,00 m ²
Plocha pozemku:	1 851,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Provozní areál	
Lokalita:	Bratislavská, Varnsdorf, okres Děčín	
Popis:	Provozní areál ve Varnsdorfu se čtyřmi nemovitostmi, které se nacházejí v uzavřeném prostoru v intravilánu města Varnsdorf nedaleko centra. Součástí provozního areálu je rodinný dům s podkrovím před rekonstrukcí, zděná přízemní hala, zděná zateplená hala a montovaná hala. Částečně podsklepený rodinný dům má v přízemí 3 místnosti, sociální zařízení a chodbu. V podkroví se nachází 4 místnosti. Dům je napojen na vodovodní řád, kanalizaci a topení je lokální na tuhá paliva. Za domem se nachází provozní zděná hala s rozdělením na výrobu, montovnu, lakovnu a sociální zázemí pro zaměstnance. Tento objekt je přízemní s plastovými okny, s garážovými vraty a vchodem do dvora. Ve dvoře jsou dále 2 haly nyní využívané jako sklad materiálu. Jedná se o 1) zděnou zateplenou halu s okny a sedlovou střechou a 2) o montovanou halu se železnou konstrukcí s oplechováním a krytým přístřeškem. Celý dvůr i příjezd je zpevněn asfaltem.	
Podlaží:	2	
Typ stavby:	zděný, smíšený	
Užitná plocha:	945,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Lepší tech. stav, funkční haly.	
Cena k 21.3.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
7 800 000 Kč	0,72	5 616 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Výrobní provoz/restaurace
Lokalita:	Husova, Varnsdorf, okres Děčín
Popis:	Zrekonstruovaný, dvojpodlažní objekt bývalé kotelny. V přízemní části jsou zde prostory zaměřené na zámečnickou výrobu s rozčleněním na svařovnu se čtyřmi boxy, přípravnu, sklad, kancelář a sociální zařízení. V patře se nachází bowling se dvěma dráhami, kulečnický, free wifi a dále kompletní restaurační zařízení s barem. Obě provozovny jsou na sobě naprosto nezávislé. Výrobní provoz lze obsluhovat z nákladové rampy, parkování a pěší dostupnost je zde také bezproblémová. Vše se prodává včetně vnitřního vybavení, s možností převzetí rozdělaných dlouhodobých zakázek.

Podlaží:	2		
Typ stavby:	zděný, smíšený		
Užitná plocha:	624,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Celkový stav		0,90	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Výrazně lepší tech. stav.		
Cena k 11.1.2022		Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 050 000 Kč		0,81	4 090 500 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Táborská, Varnsdorf, okres Děčín		
Popis:	Volně stojící rodinný dům, dvoupodlažní, podsklepený se sedlovou střechou, hřebeny kolmo na sebe, částečnými valbami. V zastavěném území obce, postaven kolem roku 1932. Dům je ve zhoršeném stavu, určený k rekonstrukci, napojen na veškeré městské sítě přípojkami, vč. plynu. Vytápěn je kotlem na tuhá paliva a lokální plynové. Dům je umístěn uprostřed rozlehlé zahrady, tvořící jeden funkční celek, s celkovou výměrou 1509 m ² . Ve dvou podlažích se nachází dvě bytové jednotky 3+kk každá s užitnou plochou 92 m ² . Varnsdorf je město v nejsevernější části Česka, ve východní části Ústeckého kraje, v okrese Děčín, na jihovýchodě Šluknovského výběžku. Protéká jím říčka Mandava a je ze tří stran obklopen územím Německa. Leží 32 kilometrů východně od Děčína a 34 kilometrů severozápadně od Liberce. Ve městě je pošta, škola, ambulantní zdravotnické zařízení a nemocnice, obchody, služby, občanská vybavenost a průmysl.		
Podlaží:	3		
Typ stavby:	zděný		
Pozemek:	1 509,00 m ²		
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	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	K rekonstrukci, možnost podnikání.		
Cena k 15.11.2021		Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 400 000 Kč		1,00	2 400 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	2 400 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 035 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 616 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	4 035 500 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	4 035 500 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Stavba pro obchod č.p. 1072	4 087 851,30 Kč
2. Stavba bez č.p./ev.č.	1 743 849,60 Kč
3. Pozemky	568 537,60 Kč

Výsledná cena - celkem: **6 400 238,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **6 400 240,- Kč**

slovy: Šestmilionůčtyřistatisícdvěstěčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
6 400 240 Kč
slovy: Šestmilionůčtyřistatisícdvěstěčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Stavba pro obchod č.p. 1072	3 893 191,80 Kč
1.2. Stavba bez č.p./ev.č.	1 660 809,20 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	5 554 001,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	2 221 200,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Stavba pro obchod č.p. 1072	4 035 500,- Kč

Porovnávací hodnota	4 035 500 Kč
Věcná hodnota	7 775 201 Kč
z toho hodnota pozemku	2 221 200 Kč

Silné stránky

- + dobrá občanská vybavenost
- + dva zděné objekty

Slabé stránky

- nepořádek na pozemcích (suť, zbytky staveb)
- oceňované pozemky neoploceny (navazují na pozemky stejného vlastníka)
- objekty pravděpodobně k rekonstrukci zejména TZB

TRŽNÍ HODNOTA
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

4 000 000 Kč

slovy: Čtyřimiliony Kč

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů k podnikání v obci Varnsdorf a okolí. O obdobné objekty je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k podnikání, v obci je dobrá občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je potom v Děčíně, nebo v Liberci. Parkování je umožněno přímo na příjezdové komunikaci či na vlastním pozemku. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena 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 a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : parcely č. 6241 o výměře 773 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Varnsdorf, č.p. 1072, stavba stojí na pozemku p.č.: 6241, parcely č. 6242 o výměře 230 m² zastavěná plocha a nádvoří, parcely č. 6247/1 o výměře 512 m² ostatní plocha, parcely č. 6247/2 o výměře 336 m² ostatní plocha, vše zapsané na LV č. 2381, pro k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk.

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení
ceny obvyklé

4 000 000 Kč

slovy: Čtyřimiliony Kč

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.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

KATASTRÁLNÍ MAPA	4
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	4

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra 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 1202-38/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 28.3.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

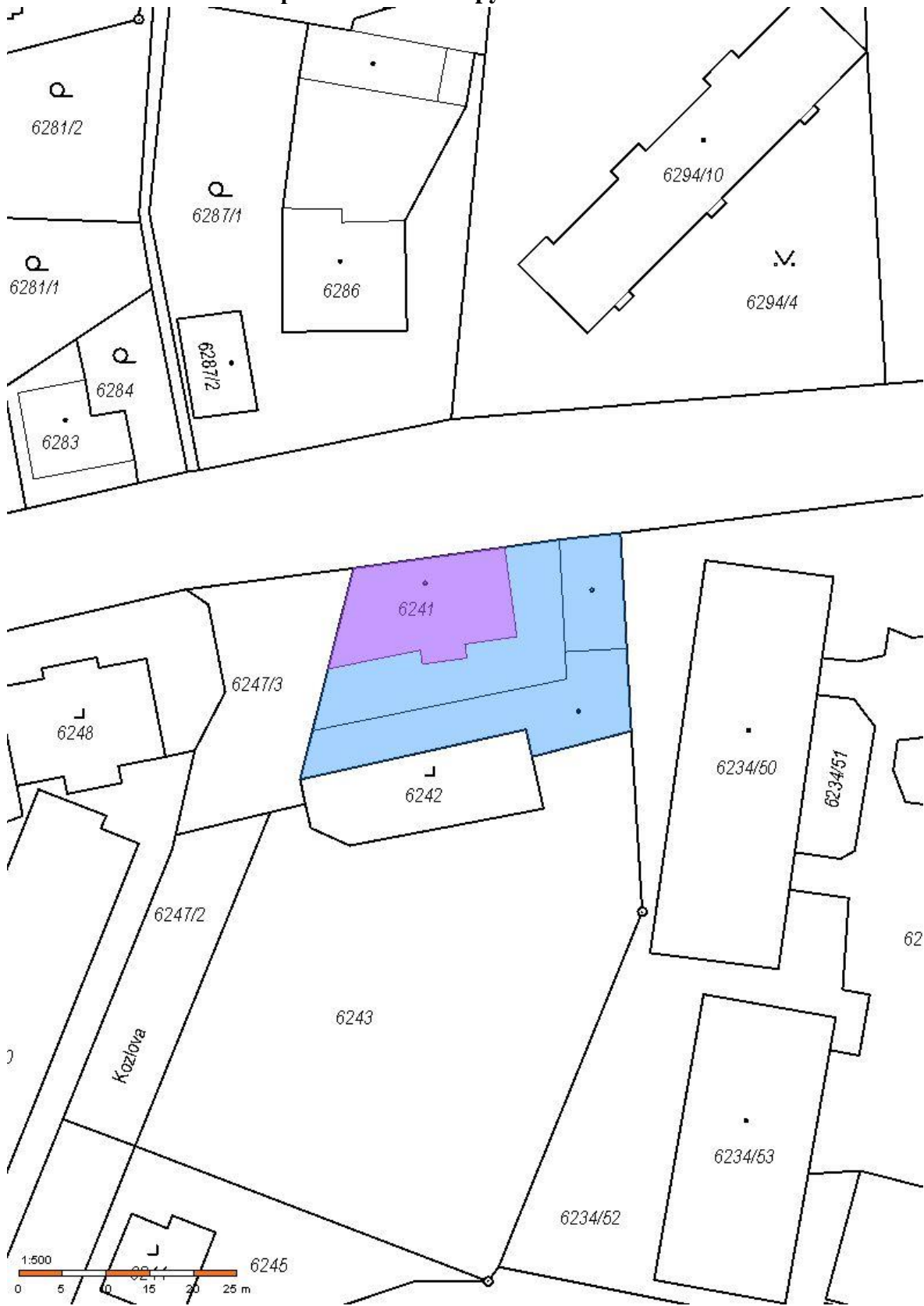
.....
ZUOM a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

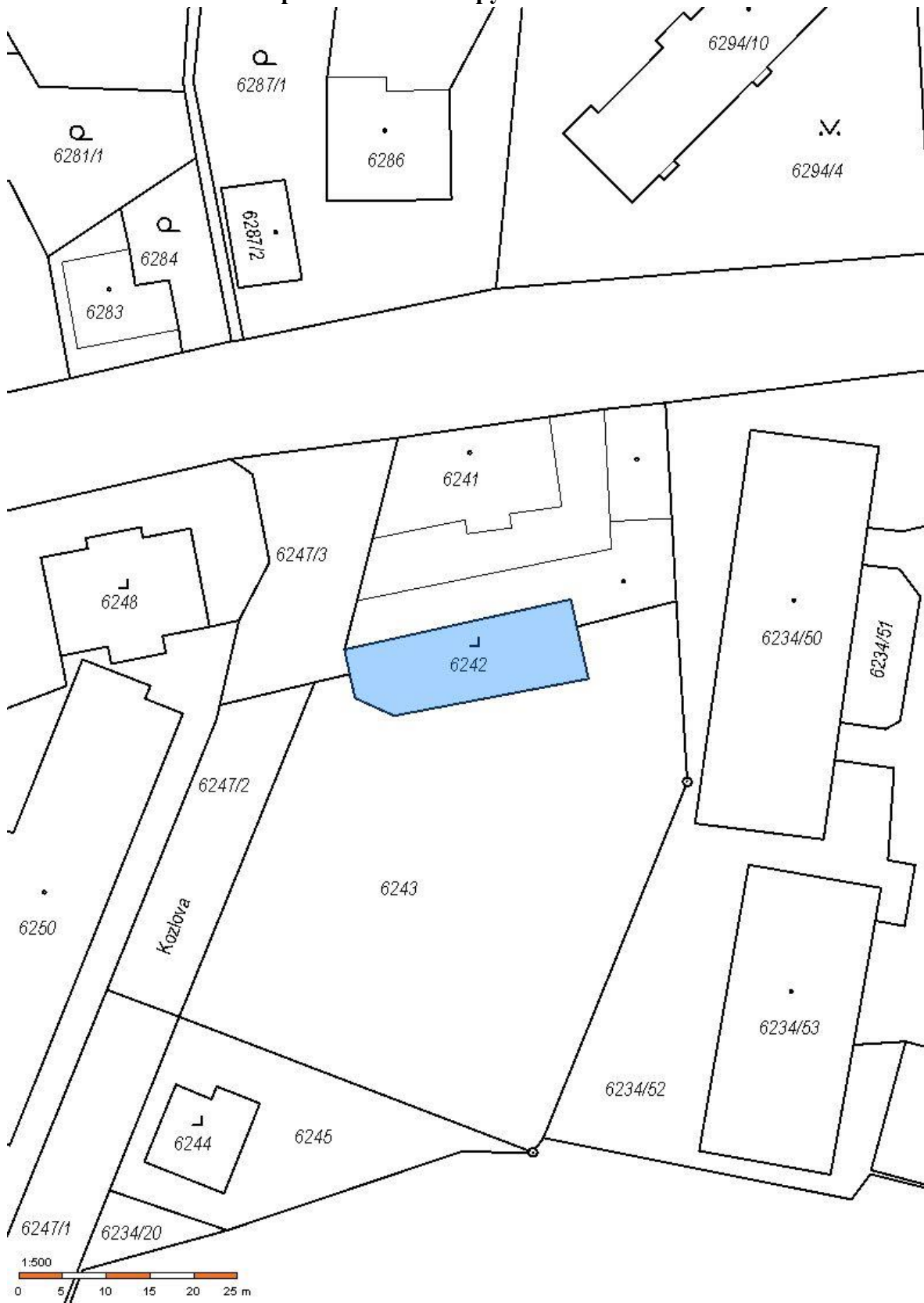
	počet stran A4 v příloze:
KATASTRÁLNÍ MAPA	4
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	4

Kopie katastrální mapy ze dne 28.3.2022



Pozemek p.č. 6241 v k.ú. č. 776971

Kopie katastrální mapy ze dne 28.3.2022



Pozemek p.č. 6242 v k.ú. č. 776971

Kopie katastrální mapy ze dne 28.3.2022



Pozemek p.č. 6247/1 v k.ú. č. 776971

Kopie katastrální mapy ze dne 28.3.2022



Pozemek p.č. 6247/2 v k.ú. č. 776971

Mapa oblasti

