

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15464-106/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Advokátní kancelář Kučera a Truschinger s.r.o.
insolvenční správce dlužníka ILLUMINATION SE, IČ:
24292346 Klimentská 1746/52, 110 00 Praha-Nové
Město
Bašty 413/2
602 00 Brno-město

Číslo jednací: MSPH 93 INS 4526/2021

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých
věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,
Specializace nemovitostí.

Adresa předmětu ocenění: Na Mýtince č.p. 15, Jeseník, okres Jeseník

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 15.12.2021

Zpracováno ke dni: 15.12.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 59 stran textu včetně titulního listu a 73 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.01.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny:

- a) pozemků parc. č. 213/3, 213/5, 214, 217, 218, 219/1, 219/2, 220, 221, 224/1, 224/2, 241/2, 490/5 a 531/2, zapsaných na LV 68
- b) nebytového prostoru č. 15/16 a podílu ve výši 72384/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352, zapsaného na LV 1353;
- c) nebytového prostoru č. 15/17 a podílu ve výši 33441/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352, zapsaného na LV 1353;
- d) nebytového prostoru č. 15/18 a podílu ve výši 46908/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352, zapsaného na LV 1353;
- e) nebytového prostoru č. 15/19 a podílu ve výši 25622/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352, zapsaného na LV 1353

vše v obci Jeseník, okres Jeseník, katastrální území Scč u Jeseníka.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil důležité informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku a to výpisy z katastru nemovitostí, prohlášení vlastníka včetně jeho změny a informací o dlouhodobém pronájmu nemovitostí.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, prohlášení vlastníka a jeho změna, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	A) Pozemky parc. č. č. 213/3, 213/5, 214, 217, 218, 219/1, 219/2, 220, 221, 224/1, 224/2, 241/2, 490/5 a 531/2 B) Nebytové prostory č. 15/16, 15/17, 15/18 a 15/19
Adresa předmětu ocenění:	A) Na Mýtince, Jeseník, okres Jeseník B) Na Mýtince č.p. 15, Jeseník, okres Jeseník
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Jeseník
Obec:	Jeseník
Ulice:	Na Mýtince
Katastrální území:	Seč u Jeseníka
Počet obyvatel:	11 081
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	814,00 Kč/m ²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 15.12.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti pana Cabáka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

LV 68

Vlastnické právo

ILLUMINATION SE, Klimentská 1746/52, Nové Město, 11000 Praha 1

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 213/3, 213/5, 214, 217, 218, 219/1, 219/2, 220, 221, 224/1, 224/2, 241/2, 490/5 a 531/2 v obci Jeseník, okres Jeseník, katastrální území Seč u Jeseníka.

LV 1353

Vlastnické právo

ILLUMINATION SE, Klimentská 1746/52, Nové Město, 11000 Praha 1

Nemovitosti:

Nebytový prostor č. 15/16 a podíl ve výši 72384/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352; nebytový prostor č. 15/17 a podíl ve výši 33441/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352; nebytový prostor č. 15/18 a podíl ve výši 46908/271091 na

společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352 a nebytový prostor č. 15/19 a podíl ve výši 25622/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352 v obci Jeseník, okres Jeseník, katastrální území Seč u Jeseníka.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - platné prohlášení vlastníka neodpovídá skutečností zjištěným během místního šetření a to dispozice a využití nebytových prostor.

5. Celkový popis nemovitosti

LV 68

Oceňované pozemky parc. č. 213/3, 213/5, 214, 217, 218, 219/1, 219/2, 220, 221, 224/1, 224/2, 241/2, 490/5 a 531/2 jsou stavební, jejich celková rozloha činí 9.787 m². Větší část pozemků je územním plánem regulovaná jako plochy smíšené obytné - venkovské a pozemky parc. č. 490/5 a 531/2 jsou součástí plochy veřejných prostranství (jsou součástí veřejné komunikace). Na pozemcích se nachází okrasné a náletové dřeviny. Pozemky jsou bez oplocení a jsou mírně svažité až svažité. K pozemkům je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Součástí jsou zpevněné plochy. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Pozemky parc. č. 213/3, 213/5, 214, 224/1 a 224/2 jsou ve funkčním celku s budovou č.p. 15. Pozemek parc. č. 241/2 je ve funkčním celku s budovou č.p. 14 ve vlastnictví jiné osoby. Na pozemcích parc. č. 220, 221 a 531/2 vázne věcné břemeno užívání části pozemků v rozsahu dle geometrického plánu č. 221-183/2009, spočívající v právu umístění zemního kabelového vedení NN. Toto věcné břemeno je vzhledem ke svému umístění a rozsahu bez vlivu na cenu. Na pozemku parc. č. 224/2 vázne věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch bytových jednotek 15/1, 15/2, 15/3, 15/4, 15/5, 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10, 15/11, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15 a 15/20. Rovněž toto věcné břemeno je bez vlivu na cenu.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	9.787 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	větší část pozemků je územním plánem regulovaná jako plochy smíšené obytné - venkovské a pozemky parc. č. 490/5 a 531/2 jsou součástí plochy veřejných prostranství (jsou součástí veřejné komunikace)
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, náletové dřeviny
	Venkovní stavby	zpevněné plochy
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Spojení a parkovací možnosti	parkování na vlastním pozemku
Věcná břemena	věcné břemeno užívání části pozemků parc. č. 220, 221 a 531/2 v rozsahu dle geometrického plánu č. 221-183/2009, spočívající v právu umístění zemního kabelového vedení NN. Toto věcné	

	břemeno je vzhledem ke svému umístění a rozsahu bez vlivu na cenu. Na pozemku parc. č. 224/2 vázne věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch bytových jednotek 15/1, 15/2, 15/3, 15/4, 15/5, 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10, 15/11, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15 a 15/20. Rovněž toto věcné břemeno je bez vlivu na cenu.
Další informace	Pozemky parc. č. 213/3, 213/5, 214, 224/1 a 224/2 jsou ve funkčním celku s budovou č.p. 15. Pozemek parc. č. 241/2 je ve funkčním celku s budovou č.p. 14 ve vlastnictví cizí osoby.

LV 1353

Předmětem ocenění jsou jednotky č. 15/16, č. 15/17, č. 15/18 a č. 15/19, jiné nebytové prostory, které se nachází v budově č. p. 15, stavbě občanského vybavení.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1976. Původní objekt byl určený pro hromadnou rekreaci. V roce 2014 došlo k požáru části budovy. Tato část byla nově dostavěna a také ostatní prostory prošly v letech 2016-2020 rozsáhlou rekonstrukcí. Část objektu byla přestavěna na bytový objekt a část slouží pro hromadnou rekreaci. Byla vyměněna okna, objekt byl zateplený a byl kompletně rekonstruován interiér budovy, v některých prostorách rekonstrukce stále není dokončena. Stavba je členitá plošně i výškově. Má 1 až 3 nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. V části objektu je půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Základy jsou betonové izolované, objekt je zděné konstrukce a stropy jsou železobetonové monolitické. Střeška je rovná, pultová a sedlová, střešní krytinu tvoří živíčná lepenka a pozinkovaný plech a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor a schodiště. Dům je ve velmi dobrém stavu. Je zde zavedena elektřina, objekt je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Je připojen na vodovodní řad a odpadní vody jsou svedeny do vlastní ČOV. Zemní plyn zde není zaveden. Vytápěn je řešeno ústředně domovní kotelnou a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je centrální.

Tabulkový popis		
Popis budovy nebytového prostoru	Typ domu	Občanské vybavení
	Počet nadzemních podlaží	1 - 3
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1976
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	Po požáru části budovy v roce 2014 došlo k nové výstavbě této části a také ostatní prostory prošly v letech 2016-2020 rozsáhlou rekonstrukcí. Část objektu byla přestavěna na bytový objekt a část slouží pro hromadnou rekreaci. Byla vyměněna okna, objekt byl zateplený a byl kompletně rekonstruován interiér budovy, v některých prostorách rekonstrukce stále není dokončena.
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	zděná
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střeška	rovná, pultová, sedlová
Krytina střechy	živíčná lepenka, plechová pozinkovaná	
Klempířské prvky	plechové	

	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, sádrokarton
	Společné prostory domu	vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu domu	velmi dobrý
	Vady domu	zdívo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad podlahy: podstandardní prvek vybavení: bez vad rozvody: bez vad

Occňované nebytové prostory jsou v osobním vlastnictví.

Jednotka č. 15/16 se skládá z jednoho podzemního podlaží a dvou nadzemních podlaží. Podzemní patro není k datu ocenění využíváno, protože není dokončena jeho rekonstrukce. Přístup do tohoto patra je možný pouze z 1.NP jednotky č. 15/17. Výměra sklepa činí 153,50 m². V 1.NP se nachází chodba o výměře 35,32 m², školící místnost o výměře 85,75 m², WC o výměře 27,23 m², komora o výměře 2,89 m² a nedokončené prostory restaurace o výměře 220,59 m². Ve 2.NP se nachází chodba o výměře 49,98 m² a dále jednotlivé pronajímané pokoje, každý s vlastním sociálním zařízením a kuchyňským koutem - pokoj o výměře 29,85 m², pokoj o výměře 27,74 m², pokoj o výměře 27,37 m², pokoj o výměře 27,68 m², pokoj o výměře 26,84 m² s terasou o výměře 22,36 m², pokoj o výměře 24,17 m² s terasou balkon o výměře 19,16 m², pokoj o výměře 29,79 m², pokoj o výměře 22,80 m², pokoj o výměře 19,82 m², pokoj o výměře 20,11 m². Celková podlahová plocha jednotky činí 677,93 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 872,95 m². Obě nadzemní podlaží nejsou navzájem přístupná. Přístup do 1. NP jednotky je možný ze společných prostor budovy umístěných v 1.NP nebo ze 2.NP jednotky č. 15/17. Přístup do 2.NP je možný ze společných prostor budovy umístěných ve 2.NP. Nad 2.NP jednotky je pochozí střecha přístupná ze společných prostor budovy umístěných ve 3.NP. Vnitřní úpravu povrchů tvoří vápenocementové omítky, sádrokarton a keramické obklady. Podlahy tvoří plovoucí podlahy, keramická dlažba a koberce, příp. ještě nejsou podlahy dokončeny (restaurace). Dveře jsou dřevěné s obložkovými zárubněmi. Koupelny jsou vybaveny sprchovými kouty a umyvadly a závěsnými toaletami. Osvětlovací techniku tvoří bodová svítidla a úsporná svítidla LED, příp. zatím není instalovaná. Kuchyňské kouty v pokojích jsou vybaveny kuchyňskou linkou s varnou deskou. Stav nebytového prostoru je hodnocen jako velmi dobrý, i když prostory restaurace nejsou k datu ocenění dokončené.

Tabulkový popis		
Popis nebytového prostoru	Využití prostoru	ubytovací služby, kancelářské prostory, restaurace
	Umístění na podlaží	1. a 2.
	Typ oken v nebytovém prostoru	plastová s dvojsklem
	Orientace oken místností	severozápad, jihovýchod
	Vybavení koupelen	sprchový kout, umyvadlo
	Toalety	závěsné toalety

	Typ zárubní	obložkové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plně	
	Osvětlovací technika	bodová svítidla, úsporná svítidla LED, příp. zatím není instalovaná	
	Kuchyňské linky	kuchyňské linky s varnou deskou	
Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Chodba	35,32 m ²
	Pokoj	Školící místnost	85,75 m ²
	Koupelna, WC	WC	27,23 m ²
	Ostatní prostory	Komora	2,89 m ²
	Pokoj	Prostory nedokončené restaurace	220,59 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	49,98 m ²
	Pokoj	Pokoj	29,85 m ²
	Pokoj	Pokoj	27,74 m ²
	Pokoj	Pokoj	27,37 m ²
	Pokoj	Pokoj	27,68 m ²
	Pokoj	Pokoj	26,84 m ²
	Pokoj	Pokoj	24,17 m ²
	Pokoj	Pokoj	29,79 m ²
	Pokoj	Pokoj	22,80 m ²
	Pokoj	Pokoj	19,82 m ²
Pokoj	Pokoj	20,11 m ²	
	Podlahová plocha	677,93 m ²	
	Příslušenství	Terasa	22,36 m ²
	Příslušenství	Terasa	19,16 m ²
	Příslušenství	Sklep	153,50 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství	872,95 m ²	
	Elektrina	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	vlastní ČOV	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění	domovní kotelna	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody	centrální	
	Podlahy	plovoucí podlahy, keramická dlažba a koberce, příp. ještě nejsou podlahy dokončeny (restaurace)	

Popis stavu nebytového prostoru	velmi dobrý
Vady nebytového prostoru	nedokončená rekonstrukce prostor restaurace

Jednotka č. 15/17 má dvě nadzemní podlaží. Nachází se zde především zázemí pro provoz hotelu (kuchyně, provozní prostory, šatny zaměstnanců, služby hostům). V 1.NP se nachází hala o výměře 13,83 m², lyžárna/kolárna o výměře 15,78 m², prostory zamýšlené k využití pro masáže o výměře 34,65 m², chodba o výměře 8,79 m², WC o výměře 2,55 m², sklad o výměře 24,30 m², sklad o výměře 22,52 m² a schodiště o výměře 25,90 m². Ve 2.NP je chodba o výměře 12,41 m², rozestavěná místnost hotelové kuchyně o výměře 32,69 m² s rozestavěnou místností pro umývárnu o výměře 13,89 m², sklad o výměře 12,87 m², sklad o výměře 17,07 m², šatna o výměře 16,69 m² a prostory kanceláře spojené s prádelnou a skladem ložního prádla o výměře 43,31 m². Podlahová plocha činí 297,25 m². Vnitřní úpravu povrchů tvoří vápenocementové omítky, sádrokarton a keramické obklady. Podlahy tvoří keramická dlažba a koberec, ve většině prostor ještě nejsou podlahy dokončeny. Dveře jsou dřevěné s obložkovými nebo ocelovými zárubněmi. Koupelny jsou vybaveny sprchovými kouty a umyvadly a WC závěsnými a klasickými toaletami. Osvětlovací techniku tvoří zářivky, lustry, příp. zatím není instalovaná. Oceňovaný nebytový prostor je ve výstavbě.

Tabulkový popis				
Popis nebytového prostoru	Využití prostoru	zázemí pro provoz hotelu (kuchyně, provozní prostory, šatny zaměstnanců, služby hostům)		
	Umístění na podlaží	1. a 2.		
	Typ oken v nebytovém prostoru	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken místností	severozápad, jihovýchod		
	Vybavení koupelen	sprchový kout, umyvadlo		
	Toalety	závěsné toalety, klasické toalety		
	Typ zárubní	obložkové, ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plně		
	Osvětlovací technika	zářivky, lustry, příp. zatím není instalovaná		
	Vybavení kuchyně a umývárny	chybí		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Hala	13,83 m ²
		Ostatní prostory	Lyžárna/kolárna	15,78 m ²
		Ostatní prostory	prostory zamýšlené k využití pro masáže	34,65 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	8,79 m ²
Koupelna, WC		WC	2,55 m ²	
Ostatní prostory		Sklad	24,30 m ²	

Ostatní prostory	Sklad	22,52 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	25,90 m ²
Ostatní prostory	Chodba	12,41 m ²
Kuchyně	Rozestavěná místnost hotelové kuchyně	32,69 m ²
Kuchyně	Rozestavěná místnost pro umývárnu	13,89 m ²
Ostatní prostory	Sklad	12,87 m ²
Ostatní prostory	Sklad	17,07 m ²
Ostatní prostory	Šatna	16,69 m ²
Pokoj	Prostory kanceláře spojené s prádelnou a skladem ložního prádla	43,31 m ²
Podlahová plocha		297,25 m ²
Elektrina	230V	
Vodovod	vodovod	
Svod splašek	vlastní ČOV	
Plynovod	ne	
Řešení vytápění	domovní kotelna	
Topná tělesa	závěsné radiátory	
Řešení ohřevu vody	centrální	
Podlahy	keramická dlažba a koberec, ve většině prostor ještě nejsou podlahy dokončeny (restaurace)	
Popis stavu nebytového prostoru	ve výstavbě	

Jednotka č. 15/18 je využívána pro ubytovací služby a sport, jsou zde také provozní prostory. Součástí jednotky je v 1.NP tělocvična o výměře 217,30 m², chodba o výměře 21,90 m², posilovna o výměře 51,76 m², sklad o výměře 8,77 m², koupelna s WC o výměře 13,03 m², místnost o výměře 12,32 m² a sklad o výměře 3,14 m². Schodištěm o výměře 11,12 m² je zpřístupněný apartmán v podkroví, jehož součástí je chodba o výměře 22,83 m², kuchyně o výměře 12,76 m², koupelna o výměře 5,36 m², WC o výměře 2,09 m², pokoj o výměře 16,50 m², pokoj o výměře 8,95 m², pokoj o výměře 16,74 m² a pokoj o výměře 29,72 m². Podlahová plocha činí 454,29 m². Vnitřní úpravu povrchů tvoří vápenocementové omítky, sádrokarton a keramické obklady. Podlahy tvoří plovoucí podlaha, keramická dlažba a koberec, v tělocvičně je speciální podlahovou krytinou. Dveře jsou dřevěné s obložkovými nebo ocelovými zárubněmi. Koupelny jsou vybaveny sprchovými kouty a umyvadly a WC závěsnými a klasickými toaletami. Osvětlovací techniku tvoří zářivky, lustry a bodová svítidla. Jednotka je vybavena vířivkou a ventilátorem. Oceňovaný nebytový prostor je ve velmi dobrém stavu.

Tabulkový popis				
Popis nebytového prostoru	Využití prostoru	úbytovací služby, tělocvična, posilovna, provozní prostory		
	Umístění na podlaží	I. a podkrovní		
	Typ oken v nebytovém prostoru	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken místností	severozápad, jihozápad, jihovýchod		
	Vybavení koupelen	sprchový kout, umyvadlo		
	Toalety	závěsné toalety, klasické toalety		
	Typ zárubní	obložkové, ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plně		
	Osvětlovací technika	zářivky, lustry a bodová svítidla		
	Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Tělocvična	217,30 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	21,90 m ²
		Ostatní prostory	Posilovna	51,76 m ²
		Ostatní prostory	Skład	8,77 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	13,03 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	12,32 m ²
		Ostatní prostory	Skład	3,14 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	11,12 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	22,83 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	12,76 m ²
Koupelna, WC		Koupelna	5,36 m ²	
Koupelna, WC		WC	2,09 m ²	
Pokoj		Pokoj	16,50 m ²	
Pokoj		Pokoj	8,95 m ²	
Pokoj	Pokoj	16,74 m ²		
Pokoj	Pokoj	29,72 m ²		
Podlahová plocha		454,29 m ²		
Elektrika	230V			
Vodovod	vodovod			
Svod splátek	vlastní ČOV			
Plynovod	ne			
Řešení vytápění	domovní kotelna			
Topná tělesa	závěsné radiátory			
Řešení ohřevu vody	centrální			

	Podlahy	plovoucí podlahy, keramická dlažba a koberec
	Popis stavu nebytového prostoru	velmi dobrý

Jednotka č. 15/19 je využívána jako bazén. Jsou zde prostory ve výstavbě s plánovaným využitím jako sauna. Jednotka má jedno nadzemní patro a jedno podzemní patro. Součástí nebytového prostoru je schodiště o výměře 11,21 m², chodba o výměře 16,98 m², sprchy o výměře 3,47 m², WC o výměře 4,27 m², odpočívárna o výměře 21,52 m², sprchy s odpočívárnou o výměře 7,05 m², WC o výměře 5,73 m², komora o výměře 1,65 m², prostory bazénu o výměře 154,99 m², prostory sauny ve výstavbě o výměře 36,84 m², sklep o výměře 85,41 m². Podlahová plocha činí 263,72 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 349,13 m². Vnitřní úpravu povrchů tvoří vápenocementové omítky, sádkokarton a keramické obklady. Podlahy tvoří koberec, keramická dlažba a prostory plánované sauny jsou zatím bez podlahové krytiny. Dveře jsou dřevěné s obložkovými zárubněmi a posuvné do pouzdra. Sprchy jsou vybaveny sprchovými kouty a umyvadly a WC závěsnými toaletami. Osvětlovací techniku tvoří zářivky, a LED svítidla, prostory sauny nemají osvětlovací techniku instalovanou. Oceňovaný nebytový prostor je ve velmi dobrém stavu.

Tabulkový popis				
Popis nebytového prostoru	Využití prostoru	bazén a ve výstavbě sauna		
	Umístění na podlaží	I.		
	Typ oken v nebytovém prostoru	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken místností	severozápad, jihovýchod		
	Vybavení sprch	sprchový kout, umyvadlo		
	Toalety	závěsné toalety		
	Typ zárubní	obložkové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plně, posuvné do pouzdra		
	Osvětlovací technika	zářivky, svítidla I.FD, příp. zatím není instalovaná		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Schodiště	11,21 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	16,98 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,47 m ²
		Koupelna, WC	WC	4,27 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	21,52 m ²
Koupelna, WC		Koupelna	7,05 m ²	
Koupelna, WC		WC	5,73 m ²	
Ostatní prostory		Komora	1,65 m ²	
Ostatní prostory		Hala	154,99 m ²	

	Ostatní prostory	Kotelna	36,84 m ²
	Podlahová plocha		263,72 m ²
	Příslušenství	Sklep	85,41 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		349,13 m ²
Elektrifika	230V		
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	vlastní ČOV		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění	domovní kotelna		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody	centrální		
Podlahy	koberec, keramická dlažba, příp. ještě nejsou podlahy dokončeny (sauna)		
Popis stavu nebytového prostoru	velmi dobrý		
Vady nebytového prostoru	nedokončená výstavba sauny		

Na pozemku nejsou trvalé porosty, není oplocen. Samotný pozemek je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Dům je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. V obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití. V obci je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty. Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v okolí domu je zeleň v bezprostřední blízkosti v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů, parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu. Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné. Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v obci jsou dostupné základní a střední školy včetně

		specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního využití, kompletní soustava úřadů v obci, v obci je pobočka České pošty
Životní prostředí		klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti		zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
Sousedé a kriminalita		vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.12.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V případě nebytových prostorů se však v rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody ocenění:

Za účelem stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty dané nemovitostí je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

D) Ocenění dle platného cenového předpisu

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.

LV 68 zastavitelné pozemky

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 - Dlouhodobý pronájem nemovitosti.	I	-0,03
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: Obec 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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,120$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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 nemovitě 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	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Svažitost pozemku.	I	-0,03

$$\text{Index polohy } I_p = P_i * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,820$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_r * I_p = 0,918$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_r * I_p = 0,795$$

1. Zpevněná plocha**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	368,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i : (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 239,34

$$\text{Plná cena: } 368,00 \text{ m}^2 * 1 239,34 \text{ Kč/m}^2 = 456 077,12 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opořebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 40 = 7,5 \%$
 Koeficient opořebení: $(1 - 7,5 \% / 100)$

*	0,925
=	421 871,34 Kč
*	0,795
=	335 387,72 Kč

$$\text{Zpevněná plocha - zjištěná cena} = 335 387,72 \text{ Kč}$$

2. Pozemky**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $I_r = 0,970$

Index polohy pozemku $I_p = 0,820$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_r * I_o * I_p = 0,970 * 0,990 * 0,820 = 0,787$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění § 9 odst. 4 a)	814,-	0,787	0,300	192,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha -	217	407	192,19	78 221,33

§ 9 odst. 4 a)	sportoviště a rekreační plocha	218	548	192,19	105 320,12
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha	219/1	1 407	192,19	270 411,33
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha	219/2	105	192,19	20 179,95
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha	220	4 536	192,19	871 773,84
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - neplodná půda	221	322	192,19	61 885,18
Stavební pozemky - celkem			7 325		1 407 791,75

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostřanství a drah	
I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce l 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastávenost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,228$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostřanství	814,-	0,228 1,000	185,59
§ 4 odst. 3			

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	490/5	122	185,59	22 641,98
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	531/2	343	185,59	63 657,37

Ostatní stavební pozemky - celkem	465	86 299,35
Pozemky - zjištěná cena celkem	=	1 494 091,10 Kč

3. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Úpr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
javor klen na pozemku p.č.: 219/1			40 roků	2,00 ks
Listnaté stromy II	21 780,-	- 20 %	17 424,-	34 848,-
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 217, 218, 219/1			40 roků	4,00 ks
Listnaté stromy II	21 780,-	- 10 %	19 602,-	78 408,-
bříza bělokora na pozemku p.č.: 219/1, 220			40 roků	5,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 10 %	17 685,-	88 425,-
olše lepkavá na pozemku p.č.: 220			15 roků	7,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 20 %	8 064,-	56 448,-
Součet:				258 129,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):		*		0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)		*		1,050
Celkem - okrasné rostliny		=		203 276,59 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 203 276,59 Kč

LV 68 pozemky ve funkčním celku s budovou č.p. 15

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: Nezastávený 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 - Dlouhodobý pronájem nemovitosti.	I	-0,03
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: Obec 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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,120$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě 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	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou další vlivy polohy nemovitosti na její cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,748$$

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

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_P = 0,838$$

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

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_P = 0,726$$

1. Pergola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$6,45 * 4,30 + 2,40 * 2,20 = 33,02 \text{ m}^2 \text{ zastavěné plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 450,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5740
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	3 918,92
Plná cena: 33,02 m ² * 3 918,92 Kč/m ²	=	129 402,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 30 = 13,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 13,3 % / 100)	*	0,867
Nákladová cena stavby C_{SN}	=	112 192,18 Kč
Koeficient pp	*	0,726
Cena stavby CS	=	81 451,52 Kč

Pergola - zjištěná cena = 81 451,52 Kč

2. Zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 723,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 239,34
Plná cena: 723,00 m ² * 1 239,34 Kč/m ²	=	896 042,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 3 / 40 = 7,5 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 7,5 \% / 100)$
 Nákladová cena stavby CS_N
 Koeficient pp
 Cena stavby CS

*	0,925
=	828 839,61 Kč
*	0,726
=	601 737,56 Kč
Zpevněná plocha - zjištěná cena	= 601 737,56 Kč

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,748$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

Celkový index $I = I_T \cdot I_o \cdot I_P = 0,970 \cdot 0,990 \cdot 0,748 = 0,718$

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	814,-	0,718		584,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	213/3	20	584,45	11 689,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	213/5	62	584,45	36 235,90
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	214	28	584,45	16 364,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha -	224/1	543	584,45	317 356,35

§ 4 odst. 1	manipulační plocha ostatní plocha - manipulační plocha	224/2	1 260	584,45	736 407,-
§ 4 odst. 1	zahradka	241/2	84	584,45	49 093,80
Stavební pozemky - celkem				1 997	1 167 146,65
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	1 167 146,65 Kč

4. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří [Kč / jedn.]	Počet / Cena [Kč]	Výměra [Kč]
zerav na pozemku p.č.: 224/1 Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	560,-	- 5 %	5 roků	532,-	25,00 m 13 300,-
Součet:					13 300,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):				*	1,000
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)				*	1,050
Celkem - okrasné rostliny				=	13 965,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 13 965,- Kč

LV 1353

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 spoluhl. 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 - Dlouhodobý pronájem nemovitosti.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec 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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod,	I	1,05

služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,109$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou další vlivy polohy nemovitosti na její cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,683$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,757$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,656$$

1. Nebytová jednotka č. 15/16

1.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: G. budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
chodba:	(* 1,00 =	49,91 m ²
	1,571*10,473+8,162*1,589 +13,083*1,566)	
pokoj 23:	(* 1,00 =	29,85 m ²
	6,616*1,909+3,696*2,873+ 2,362*2,794)	
pokoj 24:	(* 1,00 =	27,74 m ²
	6,588*1,841+3,585*2,606+ 2,241*2,799)	
pokoj 25:	(* 1,00 =	27,37 m ²
	6,518*1,616+3,540*2,972+ 2,263*2,790)	
pokoj 26:	(* 1,00 =	27,68 m ²
	6,517*1,906+2,566*3,540+ 2,217*2,784)	
pokoj 27:	(* 1,00 =	26,84 m ²
	6,051*1,926+2,834*3,093+ 2,295*2,796)	
balkon pokoje 27:	(4,738*4,720) * 0,17 =	3,80 m ²
pokoj 28:	(* 1,00 =	24,17 m ²
	6,044*1,638+3,066*2,609+ 2,231*2,811)	
balkon pokoje 28:	(4,037*4,745) * 0,17 =	3,26 m ²
pokoj 29:	(* 1,00 =	29,79 m ²
	6,025*1,685+3,066*4,345+ 2,250*2,805)	
pokoj 30:	(* 1,00 =	22,80 m ²
	5,318*1,756+3,480*2,655+ 2,507*1,686)	
pokoj 31:	(* 1,00 =	19,82 m ²
	5,309*1,193+2,661*3,482+ 2,507*1,682)	
pokoj 32:	(* 1,00 =	20,11 m ²
	5,316*1,252+2,659*3,452+ 2,519*1,696)	
chodba:	(* 1,00 =	35,32 m ²
	3,107*1,783+5,930*1,479+)	

	11,099*1,485+2,538*1,785		
WC:	(* 1,00 =	27,23 m ²	
	4,076*3,006+3,453*4,078+1,479*0,603		
výlevka:	(2,128*1,180+0,634*0,604 * 1,00 =	2,89 m ²	
školicí místnost:	(6,717*12,766) * 1,00 =	85,75 m ²	
rozestavěná restaurace:	(* 1,00 =	220,59 m ²	
	7,740*13,529+5,707*12,491+5,345*8,343		
sklep:	(* 0,80 =	122,80 m ²	
	12,655*5,219+6,908*12,660		
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		807,72 m ²	

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné zateplené, tl. 60 cm	N	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	rovná pochozí střecha	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky, sádrokarton, obklady	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení polystyrenem, vápenocementové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné plné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	laminátové plovoucí podlahy, keramická dlažba, koberec	S	70
14. Povrchy podlah	připraveno pro podlahovou krytinu	P	30
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvody studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyní	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, sprchové kouty, závěsné toalety	S	100

24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	vestavěné skříně, digestoře, ventilátor, anténní rozvody	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	6,30
2. Svislé konstrukce	N	15,00	100	1,54
3. Stropy	S	8,20	100	1,00
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00
10. Schody	S	2,80	100	1,00
11. Dveře	S	3,80	100	1,00
12. Vrata	X	0,00	100	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00
14. Povrchy podlah	S	3,30	70	1,00
14. Povrchy podlah	P	3,30	30	0,46
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	0,00

Součet upravených objemových podílů 105,87
Koeficient vybavení K₄: 1,0587

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 943,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0587
Pořadový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2530
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	21 031,60
Plná cena: 807,72 m ² * 21 031,60 Kč/m ²	=	16 987 643,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 95 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 5 / 100 = 5,0\%$ Koefficient opotřebení: $(1 - 5,0\% / 100)$ Nákladová cena CJ_N

Koefficient pp

Cena CJ

*	0,950
=	16 138 261,75 Kč
*	0,757
=	12 216 664,14 Kč

Nebytová jednotka č. 15/16 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 12 216 664,14 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,109Index polohy pozemku I_P = 0,683

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásma	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,109 * 1,000 * 0,683 = 0,757

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek § 4 odst. 1	814,-	0,757		616,20	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	213/1	1 784	616,20	1 099 300,80
Stavební pozemek - celkem			1 784		1 099 300,80

Pozemek - zjištěná cena celkem = 1 099 300,80 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 1 099 300,80 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 099 300,80 Kč

Nebytová jednotka č. 15/16 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 12 216 664,14 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 1 099 300,80 Kč

Spoluvlastnický podíl: 72 384 / 271 091

Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 099 300,80 Kč * 72 384 / 271 091 + 293 524,27

Nebytová jednotka č. 15/16 - zjištěná cena = 12 510 188,41 Kč

2. Nebytová jednotka č. 15/17

2.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: G, budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
hala:	$(3,547 * 2,422 + 3,173 * 1,651) * 1,00 =$	13,83 m ²
lyžárna a kolárna:	$(5,414 * 2,915) * 1,00 =$	15,78 m ²
wellness (masáže):	$(4,636 * 2,277 + 0,545 * 3,282 + 2,270 * 5,237 + 3,271 * 1,793 + 1,626 * 0,936 + 1,503 * 2,014) * 1,00 =$	34,65 m ²
chodba:	$(1,646 * 3,667 + 1,983 * 1,389) * 1,00 =$	8,79 m ²
WC:	$(1,536 * 1,660) * 1,00 =$	2,55 m ²
místnost:	$(3,779 * 2,397 + 4,084 * 3,733) * 1,00 =$	24,30 m ²
místnost:	$(5,706 * 3,947) * 1,00 =$	22,52 m ²
schodiště:	$(1,738 * 6,635 + 6,124 * 2,346) * 1,00 =$	25,90 m ²
chodba:	$(9,326 * 1,331) * 1,00 =$	12,41 m ²
hotelová kuchyně rozestavěná:	$(8,013 * 4,079 + 3,432 * 4,048) * 1,00 =$	46,58 m ²
servisní místnost:	$(5,682 * 1,890 + 3,405 * 0,625) * 1,00 =$	12,87 m ²