

ZNALECKÝ POSUDEK

íslo položky: 4608-23-2021



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitosti - pozemek parcel. č. St. 95, parcel. č. St. 89/2, parcel. č. 1082/277, 1082/280, 2779 a objektu bývalé pivnice č.p. 89 s nedokončenými stavebními úpravami a nedokončenou přístavbou, oba na pozemku parcel. č. St. 95, vše zaps. na LV č. 548, obec Most, katastrální území Komoňany u Mostu.

Znalec: Treko s.r.o., Jan Čech, znalec
eskobrodská 46
190 12 Praha 9

Zadavatel: Paclík - insolvenční správce a spol.
U Trojice 1042/2
Praha 5

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvoztví ceny a odhady nemovitostí

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 29.6.2021

Vyhotoveno: V Praze 13.7.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - pozemek parcel. . St. 95, parcel. . St. 89/2, parcel. . 1082/277, 1082/280, 2779 a objektu bývalé pivnice .p. 89 s nedokončenými stavebními úpravami a nedokončenou přístavbou, oba na pozemku parcel. . St. 95, vše zaps. na LV . 548, obec Most, katastrální území Komonany u Mostu.

Celková výměra pozemků:

zastavěná plocha a nádvoří - parc. .St. 95 a 89/2,	výměra 426 + 489 =	915 m ²
ostatní plocha, jiná plocha - parc. . 2779,	výměra	189 m ²
ostatní plocha, silnice - parc. . 1082/277 a 1082/280,	výměra 22 + 36 =	58 m ²

Celkem pozemky 1.104 m²

Obvyklá cena (§2, odst. 1 zák. .151/97 Sb.) se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřímo 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 mimo řádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího ani kupujícího, ani vlivy osobní oblíbenosti.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti k aktuálnímu datu za účelem elektronické dražby

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.6.2021 za přítomnosti znalce.

2. VÝŠETŘENÍ A PODKLAD

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Skutečnosti zjištěné na místě samém, prohlídka nemovitosti za přítomnosti hlídače objektu

Ústní a listinné podklady obdržené od objednatele, insolvenčního správce dlužníka, prostřednictvím dražebníka

Ústní informace sdělené při místním šetření

částečná a neúplná výkresová a dokladová dokumentace z období plánované rekonstrukce a přístavby v r. 2002 a 2003

Základní předpoklady a omezující podmínky při vypracování znaleckého posudku

Prohlášení: Znalec nemá žádný majetkový prospěch, nebo jiný zájem související s předmětem ocenění, ani není majetkově, ani personálně propojen s objednatelem.

Věcná omezení: Obvyklou cenu nelze přesně zjistit, je pouze možné se jí výpočtem, více či méně, přiblížit. Výsledná hodnota v tomto ocenění je kalkulována pro účel uvedený v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné účely než uvedené, nepřebírá znalec odpovědnost z toho plynoucí.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jako jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktury transakce (např. způsob financování, atd.), nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

časové omezení: Za skutečnosti, nebo jiné podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, nebo změnu v tržních podmínkách, nelze převzít odpovědnost.

2.2. Vrohodnost zdroje dat

Předpoklady: Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost poskytnutých údajů a informací, ze kterých znalec vycházel se nepřebírá odpovědnost a předpokládá se jejich pravdivost a úplnost.

Vady předmětu dražby není možné reklamovat a to ani vady skryté.

Na nemovitosti nebyla zjištěna žádná věcná břemena, vyjma uvedených v části C, LV č. 548, pro obec 567027 Most, katastrální území 668893 Komoany u Mostu, okres Most.

Rovněž nebyly zjištěny žádné nájemní nebo pachtovní smlouvy, či jiné dohody.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Objekt bývalé pivnice č.p. 89 s nedokončenými stavebními úpravami a nedokončenou přístavbou

Adresa předmětu ocenění: Třebišovská, Komoany u Mostu 89
434 01 Most

Kraj: Ústecký

Okres: Most

Obec: Most

Katastrální území: Most I

Počet obyvatel: 66 034

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **886,00 Kč /m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 548, obec 567027 Most, katastrální území 668893 Komoany u Mostu - Vlastnické právo :
*ROMADO s.r.o., Křižovnická 86/6, Staré Město, 11000
Praha 1*

Dokumentace a skutečnost

Poskytnutá stavební dokumentace, neodpovídá, nebo odpovídá jen z části skutečnému stavu zjištěnému při místní prohlídce.

Celkový popis nemovitosti v cí

Zjištěné obvyklé ceny nemovitosti - pozemky parcel. č. St. 95, parcel. č. St. 89/2, parcel. č. 1082/277, 1082/280, 2779 a objektu bývalé pivnice č.p. 89 s nedokončenými stavebními úpravami a nedokončenou přípravou, oba na pozemku parcel. č. St. 95, vše zaps. na LV č. 548, obec Most, katastrální území Komoany u Mostu.

Celková výměra pozemků činí:

zastavěná plocha a nádvoří - parc. č. St. 95 a 89/2,	výměra 426 + 489 = 915 m ²
ostatní plocha, jiná plocha - parc. č. 2779,	výměra 189 m ²
ostatní plocha, silnice - parc. č. 1082/277 a 1082/280,	výměra 22 + 36 = 58 m ²

Celkem pozemky 1.104 m²

Nemovitost je ke dni ocenění opuštěná a tento stav dle ústního sdělení trvá cca 3-4 roky. Jedná se o objekt podvodní pivnice, na které byly zahájeny dílčí stavební úpravy, do fáze hrubé stavby, které nebyly dokončeny. Z boku byl připraven dvoupodlažní dílenský objekt, rovněž jde o hrubou stavbu. Nemovitost se nachází v ul. Těbušická, část obce Komoany, naproti vjezdu do tepelné elektrárny Komoany.

3.2. Obsah

1. Objekt bývalé pivnice č.p.89
2. Objekt přístavby
3. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací popis

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 vyhlášky MF ČR č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku		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 - bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - postupně přes cizí pozemek	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Nemovitost několik rok mimo provoz, bez užívání	I	-0,03
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) - spodní voda	II	0,80
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - k.ú. Komoňany u Mostu	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - v místě žádná nebo základní	III	0,90

V případech ocenění nemovitých v cí vyjmenovaných ve této poznámce pod tabulkou 1.1 plochy 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,684}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,760}$$

Index polohy

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

Název znaku		P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Pevňující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (přemysl – výrobní haly) zatěžující okolí - bývalé kovošrot, přes ulici elektrárna	VI	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: část obce nesrostlé s obcí (mimo samot) - k.ú. Komoňany u Mostu	IV	-0,03
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 v cí není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m v etn , MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komer ní využitelnosti: Výhodná – možnost komer ního využití - možnost komer , využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - neupravené okolí	I	-0,02
10. Nezam stnanost: Vyšší než je pr m r v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vliv - bez dalších vliv	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,644}$$

V p ípadech ocen ní nemovitých v cí vyjmenovaných ve t etí poznámce pod tabulkou .1 p ílohy .
3 oce ovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,440}$$

V ostatních p ípadech ocen ní nemovitých v cí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,489}$$

1. Objekt bývalé pivnice .p.89

Objekt bývalé pivnice .p. 89 je dvoupodlažní stavba s prázdným p dním prostorem, nacházející se na pozemku parcel. . St. 95, obec Most, katastrální území Komo any u Mostu, naproti vjezdu do tepelné elektrárny Komo any.

Nemovitost je ke dni ocen ní opušt ná a tento stav dle ústního sd lení trvá cca 3-4 roky. Jedná se o objekt p vodní pivnice, na které byly zahájeny díl í stavební úpravy, do fáze hrubé stavby, které nebyly dokon eny ani zakonzervovány. Do objektu lze vcházet a chátrá. V ásti p ízemí je patrný vchod do podzemního podlaží (nezjišt na velikost) kde je vid t hladina spodní vody.

Z boku byl p istav n dvoupodlažní dílenský objekt, rovn ž jde o hrubou stavbu.

Nosná konstrukce objektu je zd ná, st echa sedlová, krytina bet.tašky, neúplné klemp.konstr., okna plastová, schody betonové. Zdivo má omítky, podlahy jsou hrubé betonové.

P vodní objekt je starý cca 120 rok , úpravy z ejm pocházejí z roku 2002 - 2003. Stavba je bez údržby, v dosti zanedbaném stavu, technický stav je nevyhovující. opot ebení bude stanoveno lineárn s ohledem na nízký odhad další životnosti opušt né stavby.

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zd ná
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC:	123
Nemovitá v c je sou ástí pozemku	

Zastav né plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastav ná plocha	Konstr. výška	Sou in
1.NP	145,40 m ²	3,38 m	491,45
2.NP	145,40 m ²	3,80 m	552,52
Sou et	290,80 m²		1 043,97

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 043,97 / 290,80 = 3,59 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 290,80 / 2 = 145,40 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
obestavěný prostor	(145,4*7,8)+(145,4*0,5*3,9)	=	1 417,65 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
obestavěný prostor	NP	1 417,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 417,65 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	část [%]
1. Základy v . zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	klenbové a s rovným podhledem	S	100
4. Krov, stěcha	dřevěný krov, sedlová stěcha	S	100
5. Krytiny stěch	bet.tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)neúpl.	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné jednovrstvé omítky narušené	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	nejsou	C	100
10. Schody	betonové, bez pochoz.povrchu	P	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	hrubé	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	není	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	P	6,10	0,46	2,81

2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, stěcha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny stěcha	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,30	100	0,46	3,36
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady keramické	C	3,20	100	0,00	0,00
10. Schody	P	2,70	100	0,46	1,24
11. Dveře	C	3,70	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	P	3,30	100	0,46	1,52
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,90	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,00	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyně	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
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 50,33

Koeficient vybavení K_4 : **0,5033**

Ocenění

Základní cena (dle příl. 8) [K /m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9654
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,8850
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,5033
Polohový koeficient K_5 (příl. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [K /m ³]	=	2 778,70

Plná cena: $1\,417,65\text{ m}^3 * 2\,778,70\text{ K /m}^3$ = **3 939 224,06 K**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 135 rok

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 120 / 135 = 88,9\%$

Maximální opotřebení může dle přílohy 21 být 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85\% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **590 883,61 K**

Koeficient pp

* 0,489

Cena stavby CS	= 288 942,09 K
-----------------------	-----------------------

Objekt bývalé pivnice .p.89 - zjištěná cena	= 288 942,09 K
--	-----------------------

2. Objekt pro úpravu

Z boku je upraven dvoupodlažní objekt, jde o hrubou stavbu s provizorní živou křtinou. Nosná konstrukce objektu je zděná, schody betonové. Zdivo má omítky, podlahy jsou hrubé betonové, jiné vybavení není.

Stavba se předpokládá cca 18 rok, uprava zřejmě pochází z roku 2002 - 2003. Stavba je nedokončená, bez údržby, v zanedbaném neuspokojivém stavu, technický stav je nevyhovující. Opotřebení bude stanoveno lineárně s ohledem na nízký odhad další životnosti opuštěné stavby.

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

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součet
1.NP	98,60 m ²	3,30 m	325,38
2.NP	98,60 m ²	3,25 m	320,45
Součet	197,20 m²		645,83

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	645,83 / 197,20	= 3,28 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	197,20 / 2	= 98,60 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
obestavěný prostor	98,6*6,55	= 645,83 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
obestavěný prostor	NP	645,83 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		645,83 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	část [%]
1. Základy v . zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	betonové	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, stěcha	chybí	C	100
5. Krytiny stěcha	živě nastavená provizor.charakter	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100

7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	betonové, bez pochoz.povrchu	P	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	hrubé	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalace pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	P	6,10	100	0,46	2,81
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, stěcha	C	6,20	100	0,00	0,00
5. Krytiny stěch	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	7,30	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	3,20	100	0,00	0,00
10. Schody	P	2,70	100	0,46	1,24
11. Dveře	C	3,70	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,80	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,30	100	0,46	1,52
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,90	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,00	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00

26. Instalace pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					30,30
Koeficient vybavení K_4 :					0,3030

Ocenění

Základní cena (dle p. 8) [K /m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle p. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9869
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9402
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,3030
Polohový koeficient K_5 (p. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (p. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [K /m ³]	=	1 816,77
Plná cena: 645,83 m ³ * 1 816,77 K /m ³	=	1 173 324,57 K

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 rok

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 40 = 45,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 45,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Objekt pro stavbu - zjištěná cena

*	0,550
=	645 328,51 K
*	0,489
=	315 565,64 K
=	315 565,64 K

3. Pozemky

Zjištěné ceny pozemků parcel. . St. 95, parcel. . St. 89/2, parcel. . 1082/277, 1082/280, 2779, obec Most, katastrální území Komořany u Mostu.

Celková výměra pozemků činí:

zastavěná plocha a nádvoří - parc. . St. 95 a 89/2, výměra 426 + 489 = 915 m²
ostatní plocha, jiná plocha - parc. . 2779, výměra 189 m²
ostatní plocha, silnice - parc. . 1082/277 a 1082/280, výměra 22 + 36 = 58 m²

Celkem pozemky 1.162 m²

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,760$

Index polohy pozemku $I_P = 0,644$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku		P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chrán ná území a ochranná pásma: Mimo chrán né území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vliv	II	0,00

$$\text{Index omezujících vliv} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_p = 0,760 * 0,990 * 0,644 = \mathbf{0,485}$$

Stavební pozemky zastav né plochy a nádvo í ocen né dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

P ehled použitých jednotkových cen stavebních pozemk

Zat íd ní	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastav ná plocha a nádvo í, funk ní celek				
§ 4 odst. 1	886,-	0,485		429,71

Typ	Název	Parcelní íslo	Vým ra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 1	zastav ná plocha a nádvo í	89/2	489	429,71	210 128,19
§ 4 odst. 1	zastav ná plocha a nádvo í	95	426	429,71	183 056,46
Stavební pozemky - celkem			915		393 184,65

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, ve ejného prostranství a drah III Ú elové komunikace, vle ky a místní komunikace IV t ídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a p ší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastav nost území III V kat. území mimo sídelní ásti obce v nezastav ném území	-0,30
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevn ým povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vliv	0,00
P5. Komer ní využití I Bez možnosti komer ního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemk komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,126}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatížení	Zákl. cena [K /m ²]	Koeficienty		Upr. cena [K /m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	886,-	0,126	1,000	111,64
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejné prostranství, komerční komunikace v . parkovacích a obslužných ploch				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	886,-	0,126	1,000	111,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha silnice	1082/277	22	111,64	2 456,08
§ 4 odst. 3	ostatní plocha silnice	1082/280	36	111,64	4 019,04
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - jiná plocha	2779	189	111,64	21 099,96
Ostatní stavební pozemky - celkem			247		27 575,08
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	420 759,73 K

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Objekt bývalé pivnice .p.89	288 942,10 K
2. Objekt pro stavbu	315 565,60 K
3. Pozemky	420 759,70 K

Výsledná cena - celkem: 1 025 267,40 K

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 025 270,- K

slovy: Jedenmiliondvacetpět tisícdvěst sedmdesát K

Posouzení obvyklé ceny nemovitosti

Obvyklá cena (§2, odst. 1 zák. .151/97 Sb.) se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřímo 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 mimo řádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího ani kupujícího, ani vlivy osobní oblíbenosti.

Situace, popis

Zjištění obvyklé cen nemovitosti - pozemek parcel. . St. 95, parcel. . St. 89/2, parcel. . 1082/277, 1082/280, 2779 a objektu bývalé pivnice .p. 89 s nedokončenými stavebními úpravami a nedokončenou pístavbou, oba na pozemku parcel. . St. 95, vše zaps. na LV . 548, obec Most, katastrální území Komoany u Mostu.

Celková výmra pozemků iní :

zastavěná plocha a nádvoří - parc. .St. 95 a 89/2, výmra 426 + 489 = 915 m²

ostatní plocha, jiná plocha - parc. . 2779, výmra 189 m²

ostatní plocha, silnice - parc. . 1082/277 a 1082/280, výmra 22 + 36 = 58 m²

Celkem pozemky 1.162 m²

Nemovitost je ke dni ocenění opuštěná a tento stav dle ústního sdělení trvá cca 3-4 roky. Jedná se o objekt p vodní pivnice, na které byly zahájeny dílní stavební úpravy, do fáze hrubé stavby, které nebyly dokončené. Z boku byl pístavn dvoupodlažní dílnský objekt, rovněž jde o hrubou stavbu. Nemovitost se nachází v ul. Tebušická, část obce Komoany, naproti vjezdu do tepelné elektrárny Komoany.

Stavební technické provedení a aktuální technický stav je podrobněji popsán ve výpočtu ceny zjištění.

Hodnocení, zvolený způsob ocenění

Popis lokality: Území p ed vjezdem do tepelné elektrárny Komoany se blíží charakteru brownfieldu. V sousedství stavby byl dle info provozován dv r kovošrotu. V okolí se vyskytovaly i jiné vedlejší stavby které byly odstraněny.

Dostupnost inženýrských sítí - napojení inženýrských sítí lze provést na elektinu, vodovod a dešovou kanalizaci. Splašková kanalizace je svedena do septiku, nezjištěné velikosti.

Hodnocení: P vodní zám r d ív jších majitel byl dál provozovat restauraci, v pat e a podkroví z ídít n kolik ubytovacích pokojů a objekt p ístavby m l mít v p ízemí dílny a v pat e kanceláře. Zám r však nebyl uskutečnen.

Jako budoucí využití se nabízí modifikace p vodního zám ru, stavební dv r, ubytovna, apodob.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je obecně stanovena na základě hodnot zjištěných Nákladovou (reprodukční), výnosovou a porovnávací metodou.

Nákladová cena nemovitosti, resp. staveb, vychází z aktuálního oceňovacího p edpisu, vyhlášky MF R, kterou se provádějí n která ustanovení zákona . 151/1997 Sb., v platném znění, o oceňování majetku. Takto zjištěná cena ovšem reprezentuje zejména stavební hodnotu nemovitosti, sníženou o p ím ené opotěbení a zpravidla nemusí vždy odrážet skutečnou obchodovatelnou cenu.

Výnosová cena je součet výnosové ceny stavby a pozemku. Vyjadřuje budoucí výnos z jejího pronájmu, od kterého se odečtou náklady na údržbu a správu a čistý výnos je kapitalizován na současnou hodnotu.

Porovnávací cena nemovitosti se zjistí porovnáním aktuálně nabízených srovnatelných typů nemovitostí na trhu, v daném místě, ke dni ocenění. Porovnávací cena bývá nejvhodnější pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí.

Reálná **OBVYKLÁ CENA**, (tržní), nemovitosti bývá zjištěna jako průměr vážený průměrem, takto zjištěných cen, nebo je za obvyklou cenu zvolena jen jedna z těchto cen, v závislosti na typu, nebo druhu, oceňované nemovitosti, s patřičným zvláštním.

Jako nejvhodnější a nejvíce vypovídající způsob ocenění jsou zvoleny:

porovnávací metoda, pro zjištění ceny pozemku (v okolí 1 - 5 km)

Pro ocenění objektu bude zvolena jako nejvhodnější zvolena **cena zjištěná** (neboli reprodukční).

Skutečnost, že objekty nejsou užívány a je nutné je výrazně revitalizovat bude zohledněna srážkou 30% z vypočtené ceny (koef. 0,7).

Obvyklá cena nemovitosti je následně zjištěna v úrovni porovnávací ceny, s úpravou koeficientem 0,9 (srážka 10%) zohledněním nižší realizované prodejní ceny oproti cenám nabídkovým v inzerci.

REKAPITULACE zjištěných (reprodukčních) cen (zaokrouhleno)

objekt býv.Pivnice .p.89	289.000,- K
průstavba	316.000,- K
pozemky	421.000,- K

Celkem 1.026.000,- K

Příklady porovnání pozemků

1) <https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/komercni/skrsin--/2134923868#img=0&fullscreen=false>

Prodej komerčního pozemku 6 235 m² Skršín, okres Most

6 290 000 K (1 009 K za m²)

Na hranici pozemku se nachází elektřina a nová je sem dotažena voda. Obec zatím nedisponuje splaškovou kanalizací, proto by se odpady na pozemku museli řešit formou jímky nebo septikem. Na hranici pozemku se nachází elektřina a nová je sem dotažena voda. Obec zatím nedisponuje

splaškovou kanalizací, proto by se odpady na pozemku museli ešit formou ístí ky, jímky nebo septikem. Dle územního plánování je pozemek vhodný pro drobnou výrobu a výrobní služby. Postavit zde tak m žete i sklad sloužící k samostatné výrob .

2)<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/komerční/horní-jiretín-dolní-jiretín-u-jezera/630627420#img=0&fullscreen=false>

**Prodej komer ního pozemku 2 751 m² U Jezera, Horní Ji etín - Dolní Ji etín
3 690 000 K (1 341 K za m²)**

Jedná se o areál ležící na pozemku o celkové vým e 2751 m². Nachází se zde dv montované stavby o vým e 253m² a 331m², dále je k dispozici zast ešený prostor o vým e 331m². Areál je napojen na vodovodní ád, elektro p ípojku a na OV.

Porovnávací cena pozemku : (1.009,- + 1.341,-) * 0,5 = 1.175,- K /m²

Zjišt ní Porovnávací ceny

Porovnávací cena pozemk : 1.162 m² * 1.175,- K /m² = 1.365.350,- K

Cena staveb : (289.000,- + 316.000,-) * 0,7 = 423.500,- K

Porovnávací cena celkem 1.788.850,- K

slovy : Jeden milion sedm set osmdesát osm tisíc osm set padesát K

Obvyklá cena nemovitosti bude zjišt na v úrovni porovnávací ceny s úpravou koeficientem 0,9 (srážka 10%) zohled ujícím nižší realizované prodejní ceny oproti cenám nabídkovým v inzerci.

Obvyklá cena nemovitosti :

1.788.850,- K * 0,90 = 1.609.965,- K

zaokrouhlen **1.610.000,- K**

Obvyklá cena nemovitostí celkem 1.610.000,- K

slovy : Jeden milion šest set deset tisíc K

ZÁV R

Obvyklá cena nemovitosti, ke které vedla použitá metoda ocenění, byla zjištěna ve

výši: **1.610.000,- K**

slovy: **Jeden milion šest set deset tisíc K**

Poznámka (Úvaha)

Obvyklou cenu nemovitosti nelze přesně zjistit, je pouze možné se jí výpočtem více či méně přiblížit.

SEZNAM P ÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Foto

2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 8.1.1993 pod č.j. Spr. 1151/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4608-23-2021 evidence posudků.

V Praze 13.7.2021

OTISK ZNALECKÉ PŘETI

Jan Čech
eskobrodská 46
190 12 Praha 9

PÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
: 4608-23-2021

počet stran A4 v příloze:

Foto

2

Exteriery



p ední pohled



p vod.hospoda



p ístavba dílny k hospod



pohled na p ístup.cestu



pohled na vedlejší



pozemek



st echa p ístavby



p ístavba uvnit

Interiery



p ízemí býv.hospody



neodbor.posunutí vnit .zdi



suteren zaplav.spodní vodou



rozestav.2.NP



prázdná p da



vstup dop ístavby