

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5428- 157/21

Znalecký posudek je podán v oboru -Ekonomika, odvětví - Oceňování nemovitých věcí.

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

o tržní hodnotě nemovitého majetku společnosti BRENT s.r.o. dle LV č.6696 v k.ú. a obec Turnov, okr. Semily



**Znalec:** Ing. Pavel Hušek  
Horní 24  
370 08 Staré Hodějovice  
telefon: 775 260 150  
e-mail: ssnhusek@seznam.cz  
IČ: 466 96 148

**Zadavatel:** Mgr. Robert Hynek  
insolvenční správce BRENT s.r.o., IČ 613 28 791  
Vodičkova 30  
110 00 Praha 10

Počet stran: 50

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 26.7.2021

Vyhotoveno: Ve Starých Hodějovicích 31.8.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění dvou administrativních budov č.p.440 a č.p.1379 na rohu Palackého ul. a Kotlerova nábřeží na pozemcích p.č.2733/1 a p.č.2733/2- zastavěné plochy a objekt penzionu č.p.1259 na Fučíkově ul. na pozemku p.č.2167/1 s příslušenstvím a garáží na p.č.2167/4 a p.č.2168 vše v k.ú. a obec Turnov tržní hodnotou pro dražbu v insolvenčním řízení KSHK 42 INS 20479/2017.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

insolvenční řízení sp.zn. KSHK 42 INS 20479/2017

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.1.2019 a 26.7.2021 za přítomnosti znalce a insolvenčního správce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- kopie výpisu z KN katastrálního úřadu pro Liberecký kraj LV č.6696 pro k.ú. a obec Turnov, okr. Semily
- snímek z katastrální mapy pro k.ú. Turnov
- uzemní plán města Turnova  
<https://www.turnov.cz/cs/mesto/uzemni-plany-rozvoj-a-strategie/uzemni-plan-turnov/>
- internetové nabídky RK na www.sreality.cz
- vlastní databáze srovnatelných nemovitostí
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
- informace sdělené objednatelem

## 2.2. Základní pojmy a metody ocenění

### II.1. Základní definice a pojmy

#### II.1.1. Definice tržní hodnoty dle práva Evropské unie

„Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemek a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu, mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji. Tato definice vychází ze všeobecných účetních principů a byla právními odborníky sestavena tak, aby odpovídala komunitárnímu právu. Vzhledem ke členství České republiky v Evropské unii a z toho vycházející nadřazenosti

komunitárního práva nad právem národním je pro nás i tato definice závazná.“

#### II.1.2. Definice tržní hodnoty dle IVSC a TEGoVA (standard IVS a EVS )

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.“ Tato definice svým způsobem komentuje a rozšiřuje definici Evropské unie tak, aby byla

platná a použitelná i na těch trzích, kde neplatí komunitární právo. IVSC a TEGoVA jsou mezinárodní odborná sdružení odhadců. Z uvedené definice vychází většina metodik používaných v prostředí Evropské unie, pokud se jedná o ocenění na tržních principech.“

### **II.1.3. Definice tržní hodnoty dle standardu ON-1 vydaný IOM při VŠE**

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směniti mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitých marketingu,

přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení. Tato definice tržní hodnoty je převzata z aktuálního znění Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) a

Evropských oceňovacích standardů (EVS), které vydávají příslušné mezinárodní organizace. Tržní hodnota je podmíněna existencí fungujícího volného trhu, je poplatná chování širšího počtu jeho účastníků a reaguje pouze na takové cenotvorné faktory a vlivy, které z tohoto prostředí vycházejí. Ocenění vedoucí k tržní hodnotě přihlíží k nejpravděpodobnějšímu nejlepšímu a nejvyššímu využití nemovitostí a vyžaduje, aby v jeho rámci byl proveden přiměřený a relevantní průzkum trhu a aby všechny použité postupy simulovaly pravděpodobné chování a uvažování kvalifikovaných účastníků v příslušném tržním segmentu.“

### **II.1.4. Definice ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku**

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažená při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním stylu v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na

cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a urči se porovnáním.“

### **II.1.5. Definice ceny zjištěné dle zákona o oceňování majetku**

„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

- výnosovým způsobem, který vychází z výnosu předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- porovnávacím způsobem, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci
- oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.“

## II.2. Základní metody tržního oceňování nemovitostí

### II.2.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda představuje věcnou hodnotu nemovitosti, kterou získáváme jako reprodukční hodnotu korigovanou o opotřebení. Reprodukční hodnota je hodnota, za kterou by bylo možno stejnou

nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění. V případě staveb se zjišťuje rozpočtováním celé stavby podle jednotlivých položek. Ke zjednodušení výpočtu používáme metodu agregovaných položek nebo metodu technicko-hospodářských ukazatelů.

### II.2.2 Výnosová metoda

„Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňovala vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež

by přinášela nemovitost. Výpočet se provádí zpětně – součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnosti bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.“

### II.2.3 Komparativní metoda

„Koncepce porovnávacího přístupu vychází především z principů substituce. Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitostí porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s nemovitostmi podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (za substituty). Protože však nemovitosti jsou jedinečné, je nutno jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací), které vyjadřují nutné náklady na přechod k náhradnímu substitutu. Výsledkem postupů založených na porovnávacím přístupu je porovnávací hodnota nemovitostí, která může, ale nutně nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou nemovitostí. Považuje se pouze za jednu z indicií možné úrovně tržní hodnoty.“

### II.2.4 Kontribuční analýza

Kontribuční analýza je závěrečná analýza, v které posuzujeme vliv jednotlivých metod na stanovení konečné tržní hodnoty. Výpočet provedeme zpravidla jako vážený průměr tří dílčích hodnot zjištěných porovnávací, výnosovou a nákladovou metodou, kde jednotlivým metodám přiřadíme váhu dle druhu oceňované nemovitosti a dle úvahy odhadce.

## II.3. Základní členění komparativních metod

### II.3.1 Členění metod dle počtu zvolených kritérií

#### II.3.1.1 Metoda monokriteriální

Metoda, při které provádíme porovnání pouze na základě jednoho zvoleného kritéria. Kritérium volíme dle důležitosti pro oceňovanou nemovitost.

#### II.3.1.2 Metoda multikriteriální

Metoda, při které provádíme porovnání na základě více kritérií. Kritéria volíme dle důležitosti pro oceňovanou nemovitost.

## II.4 Členění metod podle postupu

### II.4.1 Metoda přímého porovnání

Metoda, při které srovnáváme nemovitost oceňovanou přímo s nemovitostmi srovnávacími. V případě, že jde o přímé porovnání ve dvojici, je tato metoda nazývána jako párová analýza.

### II.4.2 Metoda nepřímého porovnání

Metoda, při které na základě zpracování databáze srovnávacích nemovitostí definujeme standardní nemovitost, etalon. Tato metoda je též nazývána metodou bazickou, metodou standardní ceny.

## II.5 Formy porovnávací analýzy a adjustace

Podle dostupnosti dat srovnávacích nemovitostí v daném segmentu trhu je nutno vybrat vhodnou formu porovnávací analýzy. V úvahu přicházejí formy kvantitativní, kvalitativní nebo jejich kombinace.

### II.5.1 Kvantitativní forma porovnávací analýzy

Kvantitativní forma porovnávací analýzy je také nazývána statistickou formou a používá se v případě, že jednotlivé

rozdíly můžeme vyjádřit konkrétní cenovou adjustací. Cenová adjustace se provádí cenovými srážkami a můžeme ji provést několika způsoby, a to absolutní částkou v Kč, relativní formou v % nebo pomocí korekčních činitelů, popř. indexu odlišnosti. Zde je nutno dbát na směr adjustace a na to, zda se upravuje vzorek nebo zda je upravována hodnota oceňovaného objektu.

### II.5.2 Kvalitativní forma porovnávací analýzy

Kvalitativní forma porovnávací analýzy se používá v případech, kdy je možné pouze konstatovat, že vzorek je lepší nebo horší. Vzorky srovnáme do vzestupné řady v závislosti na jejich hodnocení vůči oceňovanému. Získáme tak dvě skupiny vzorků, které budou vůči oceňovanému objektu buď lepší nebo horší. Z nejbližšího lepšího a horšího vzorku tak získáme interval, kde se bude pohybovat porovnávací hodnota. Cenová adjustace v tomto případě nelze přesně vyčíslit, ale pouze odhadnout.

## II.6 Metodika komparativních metod tržního oceňování

### II.6.1 Metoda porovnání odbornou rozvahou

Porovnání je možno provést odbornou rozvahou na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami. Jako podklad může sloužit výpis realitní inzerce s následným zdůvodněním a uvedením odhadnuté ceny nebo rozmezí, kde by se měla cena pohybovat. Tato metoda je považována za méně přesnou.

### II.6.2 Metoda přímého porovnání aplikací korekčních činitelů

„Úlohou korekčních činitelů je zohlednit odlišnosti porovnávané a oceňované nemovitosti. Z praktického hlediska je vhodné všechny korekční činitele uspořádat do tabulky, jejímž výsledkem bude tržní hodnota oceňované nemovitosti. Pro správné stanovení korekce je třeba vybrat vhodné porovnávané nemovitosti tak, aby:

Cena za 1 m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy (nebo za jinou jednotku) se u porovnávané nemovitosti příliš nelišila od oceňované nemovitosti.

Žádná z použitých korekcí nebyla vyšší než 50 % - se vzrůstající odchylkou klesá přesnost korekce.

Není vhodné vybrat porovnávané nemovitosti tak, že všechny jsou horší nebo všechny jsou lepší než oceňovaná nemovitost. Pokud to uděláme, potom nám všechny korekční činitele mohou způsobit to, že získáme matematicky správné, ale tržně nesmyslné číslo. Ideální je, pokud některé porovnávané nemovitosti jsou lepší, jiné horší a oceňovaná nemovitost tedy leží v intervalu mezi porovnávanými hodnotami.“

Korekční činitele vybíráme dle druhu nemovitosti a dostupnosti dat. Jednotlivé upravené hodnoty odpovídají násobku jednotkové tržní ceny srovnávacího objektu a korekčního činitele.

$$UH = JTC_{si} * K_o,$$

kde: UH je upravená hodnota,

$JTC_{si}$  je jednotková tržní cena srovnávacího objektu,

$K_o$  je korekční činitel (koeficient odlišnosti) oceňované nemovitosti.

Po aplikaci posledního korekčního činitele provedeme aritmetický průměr získaných upravených hodnot a získáme porovnávací hodnotu jednotky, tj. jednotkovou tržní cenu oceňovaného objektu (JTC<sub>o</sub>).

### Konstrukce výpočtu

- Vybereme vhodné srovnávací objekty a uspořádáme je do tabulky.
- U každého srovnávacího objektu vypočítáme jednotkovou cenu.
- Určíme sledované korekční činitele a přiřadíme jednotlivým korekčním činitelům hodnotu.
- U každé jednotlivé korekce spočítáme upravenou hodnotu. Každý další výpočet upravené hodnoty se počítá vždy z předešlé hodnoty.
- Po poslední korekci vypočítáme z upravených hodnot medián a získáme tak porovnávací hodnotu jednotky.
- Vynásobením jednotkové hodnoty počtem jednotek získáme celkovou porovnávací hodnotu.

Výše uvedený postup je vhodný v případě ocenění např. bytové **(nebytové)** jednotky. Pokud oceňujeme rodinný dům, objekty k rekreaci apod. je vhodné nejdříve provést samostatné ocenění pozemku a následně hodnotu pozemku odečíst od celkové hodnoty nemovitosti. Budova je poté oceněna samostatným výpočtem a ke konečnému výpočtu je opět hodnota pozemku přičtena.

Aplikaci korekčních činitelů používáme jak s použitím jednotkových cen, tak obdobným způsobem k porovnání celých cen nemovitostí (cen za ks).

### II.6.3 Metoda porovnání aplikací indexu odlišnosti

„Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení buď odhadnuté ceny, nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.“

Srovnání provádíme minimálně se třemi obdobnými objekty.

„Index odlišnosti srovnávacího objektu (I<sub>Si</sub>) vyjadřuje kolikrát je podle názoru odhadce cena (jednotková cena) srovnávacího objektu vyšší než cena (jednotková cena) objektu oceňovaného.“

Index odlišnosti určíme jako poměr tržní ceny srovnávací nemovitosti (TCS<sub>i</sub>) a tržní ceny oceňované nemovitosti (TC<sub>o</sub>) nebo jako poměr jednotkové tržní ceny srovnávací nemovitosti (JTCS<sub>i</sub>) a jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTCS<sub>o</sub>). Vzhledem k tomu, že prozatím neznáme tržní cenu nebo jednotkovou tržní cenu oceňované nemovitosti, použijeme pro zjištění indexu odlišnosti kombinaci koeficientů odlišnosti. Výběr koeficientů je na odborné rozvaze odhadce s ohledem na druh oceňované nemovitosti, jejich parametrů a parametrů substitutů.

Metodu můžeme použít pro přímé porovnání celých cen nemovitostí nebo porovnání jednotkových cen.

#### II.6.3.1 Aplikace indexu odlišnosti s porovnáním celých cen nemovitostí

Při použití metody přímého porovnání celých cen nemovitostí vycházíme z celkových tržních cen srovnávacích objektů. Pomocí indexu odlišnosti specifikuje rozdílné vlastnosti vůči objektu oceňovanému a následně tržní cenu objektu oceňovaného. „V indexu odlišnosti musí být zahrnuta i případná jiná výměra.“ Vztahy při komparativním oceňování přímé vzájemné porovnání nemovitostí

jako celku V indexu odlišnosti musí být zahrnuta i případná jiná výměra  
 Objekty srovnávací Index odlišnosti I Objekt  
 oceňovaný Číslo Tržní cena objektu Index odlišnosti srovnávacího objektu vůči objektu oceňovanému Indexovaná  
 tržní cena, odvozená ze srovnávacího objektu

### Konstrukce výpočtu ocenění porovnáním celých cen nemovitostí

Připravíme data porovnávacích objektů podobných objektu oceňovanému. Ceny srovnávacích nemovitostí upravíme koeficientem pramene ceny, a to podle zdroje dat. Pokud se jedná o realizované prodejní ceny, je koeficient pramene

ceny 1,00. Pokud se jedná o data získaná z realitní inzerce, bude koeficient pramene ceny určen na základě odborného úsudku znalce dle druhu oceňovaného objektu. Například v případě rodinného domu může být použita hodnota 0,85 a u stavebního pozemku může být použita hodnota 0,95 – 0,98.

V dalším kroku určíme sledované koeficienty odlišnosti ( $K_i$ ) a jejich počet. Druhy koeficientů volíme v závislosti na druhu oceňované nemovitosti. U stavebních pozemků můžeme sledovat například umístění, výměru, tvar, orientaci ke světovým stranám, svažítost, přípustnou míru zastavění atd.

Jednotlivým srovnávacím nemovitostem přiřadíme hodnoty koeficientů odlišnosti.

Vynásobením jednotlivých koeficientů ( $K_{si}$ ) získáme index odlišnosti ( $I_{si}$ ) ke každé jednotlivé srovnávací nemovitosti

Každý jednotlivý index odlišnosti ( $I_{Si}$ ) vydělíme upravenou cenou příslušného srovnávacího objektu a získáme indexované tržní ceny srovnávacích nemovitostí ( $ITC_{Si}$ ) tj. ceny oceňovaného objektu odvozené z jednotlivých srovnávacích objektů.

Získané hodnoty následně statisticky vyhodnotíme. Obdržíme tak průměrnou, minimální a maximální cenu. Pokud je potřeba přesnějšího výsledku, určíme směrodatnou odchylku a hodnotu průměru  $\pm$  směrodatná odchylka.

### II.6.3.2 Aplikace indexu odlišnosti s porovnáním jednotkových tržních cen (JTC)

Při použití metody přímého porovnání jednotkových tržních cen vycházíme z jednotkových tržních cen srovnávacích objektů. Jako jednotku používáme výměry dle druhu nemovitosti a dle dostupnosti dat. Jednotková tržní cena je cena za jednotku výměry (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, m<sup>2</sup> podlahové plochy, m<sup>2</sup> zastavěné plochy, m<sup>2</sup> plochy užitkové, m<sup>2</sup> výměry pozemku, m délky apod.). Pomocí indexu odlišnosti specifikuje rozdílné vlastnosti vůči objektu oceňovanému, vypočítáme indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích objektů a následně jednotkovou tržní cenu objektu oceňovaného.

Konstrukce výpočtu ocenění při porovnání jednotkových cen nemovitosti

Konstrukce výpočtu je obdobná jako u porovnání nemovitosti jako celku viz výše, přibude stanovení jednotkové tržní ceny, na kterou se následně aplikuje index odlišnosti. Výsledkem je pak indexovaná jednotková tržní cena, z které následným vyhodnocením odvodíme jednotkovou tržní cenu oceňované nemovitosti.

### II.6.3.3 Konstrukce indexu odlišnosti

„Index odlišnosti může být konstruován různými aritmetickými výpočty. Obecně jsme definovali index odlišnosti ( $I$ , též  $IO$ ) jako souhrnnou hodnotu z dílčích koeficientů odlišnosti ( $k_i$ ). Za základní můžeme považovat multiplikativní model a aditivní model.

Multiplikativní model počítá index odlišnosti  $I$  jako součin  $n$  dílčích koeficientů odlišnosti, které nabývají hodnot kolísajících kolem 1,00. Aditivní model vychází jakoby z odchylek (kladné a záporné hodnoty kolísající kolem 0), které jsou hodnotami dílčích kritérií. Výsledný součet (kladné či záporné číslo) přičteme k 1.

Další model pro konstrukci indexu odlišnosti představuje průměr. Může jít o prostý průměr, vážený průměr. Důležitým modelem je geometrický průměr, který udává typický koeficient v souboru koeficientů.

### Pro výpočet obvyklého nájemného je použita Metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny (SJTC)

Předpokladem použití této metody je dostatečné velký soubor srovnávacích nemovitostí.

Získané údaje o srovnávacích nemovitostech utřídíme do tabulky, pomocí které vyhodnotíme data. Tabulka by měla obsahovat údaje o ceně pozemku požadované či realizované, kterou pomocí koeficientu pramene zdroje upravíme na tržní hodnotu srovnávací nemovitosti. Dalším potřebným údajem jsou jednotky výměr - m<sup>3</sup> obestavěného prostoru,

$m^2$  podlahové plochy,  $m^2$  zastavěné plochy,  $m^2$  výměry pozemku apod. Ke kvalitnějším výsledkům přispěje, pokud máme k dispozici údaje o více druzích výměr. Z uvedených údajů vypočítáme jednotkovou tržní cenu srovnávací nemovitosti ( $JTC_{Si}$ ).

Další hodnotou, kterou potřebujeme zjistit, je index srovnávací nemovitosti ( $I_s$ ) ke každé srovnávací nemovitosti. Index srovnávacího objektu získáme přiřazením hodnot jednotlivým kritériím - koeficientům. Vynásobením těchto koeficientů získáme index srovnávacího objektu.

Poměrem jednotkové tržní ceny nemovitosti srovnávací nemovitosti ( $JTC_{Si}$ ) a indexu srovnávací nemovitosti ( $I_{Si}$ ) získáme standardní jednotkovou tržní cenu nemovitosti ( $SJTC_{Si}$ ).

Výsledné jednotkové tržní ceny všech srovnávacích objektů vyhodnotíme statistickým zpracováním. Nejdříve vyloučíme objekty s extrémními hodnotami. Ze souboru hodnot jednotkových tržních cen porovnávacích objektů určíme průměrné, minimální a maximální hodnoty standardní jednotkové tržní ceny ( $SJTC$ ). Pokud je požadována vyšší přesnost hodnot, stanovíme hodnotu směrodatné odchylky.

Dále se zaměříme na oceňovaný objekt, u kterého zjistíme potřebné výměry, stejně jako u porovnávacích nemovitostí a za pomoci odpovídající tabulky vypočteme index oceňovaného objektu ( $I_o$ ).

Vynásobením jednotlivých hodnot standardní jednotkové tržní ceny (minimum, průměr, maximum, popř. hodnot průměrných  $\pm$  směrodatná odchylka) a indexu oceňovaného objektu zjistíme jednotkové tržní ceny oceňovaného objektu ( $JTC_o$ ).

Takto získané hodnoty násobíme výměrou oceňovaného objektu a získáme soubor cen oceňovaného objektu (minimum, průměr, maximum, popř. hodnoty průměrné  $\pm$  směrodatná odchylka).

Závěrečný výpočet provedeme aritmetickým průměrem výměr, a to ke každé hodnotě ceny oceňovaného objektu zvlášť. Výsledkem je cena objektu zjištěná porovnávacím způsobem, a to hodnota minimální, průměrná, maximální, popř. i průměrné hodnoty se započítanou směrodatnou odchylkou.

### Konstrukce výpočtu

Nejdříve se zaměříme na porovnávací objekty. Získáme dostatečně velký soubor dat o skutečně realizovaných prodejkách, popř. inzerovaných nemovitostech.

Ceny objektů upravíme koeficientem na pramen ceny, a to podle zdroje dat. Pokud se jedná o realizované prodejní ceny je koeficient pramene ceny 1,00. Pokud se jedná o data získaná z realitní inzerce bude koeficient pramene ceny určen na základě odborného úsudku znalce dle druhu oceňovaného objektu. Například v případě rodinného domu může být použita hodnota 0,85 a u stavebního pozemku může být použita hodnota 0,90 – 0,95.

Získané tržní ceny dělíme výměrami objektů, které máme k dispozici. Pokud možno použijeme více výměr u každé nemovitosti. Získané hodnoty jsou jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích objektů ( $JTC_{Si}$ ).

Do tabulky k jednotlivým kritériím dosadíme hodnoty koeficientů ( $K_i$ ).

Součinem dílčích koeficientů vypočítáme index srovnávacích objektů ( $I_s$ )

Jednotlivé jednotkové tržní ceny srovnávacích objektů ( $JTC_{Si}$ ) dělíme indexem srovnávacích objektů ( $I_s$ ) a získáme standardní jednotkové tržní ceny srovnávacích objektů ( $SJTC_{Si}$ ).

Ze získaných hodnot  $SJTC_{Si}$  nejdříve vyloučíme extrémní hodnoty a následně hodnoty statisticky vyhodnotíme. Získáme tak minimální, průměrné, maximální standardní jednotkové ceny  $SJTC$ . V případě potřeby přesnějších výsledků, určíme směrodatnou odchylku a hodnotu průměru  $\pm$  směrodatná odchylka.



V této fázi se zaměříme na oceňovaný objekt. Zjistíme potřebné rozměry oceňovaného objektu.

Za pomoci odpovídající tabulky určíme index oceňovaného objektu ( $I_o$ ), stejným způsobem jako jsme postupovali u srovnávacího objektu.

Zjištěné SJTC (min, průměr, maximum, průměr  $\pm s$ ) násobíme indexem oceňovaného objektu a získáme jednotkové tržní ceny oceňovaného objektu ( $JTC_o$ ).

$$JTC_o \text{ min} = SJTC_{\text{min}} * I_o$$

$$JTC_o \text{ průměr} = SJTC \text{ průměr} * I_o$$

$$JTC_o \text{ max} = SJTC \text{ max} * I_o$$

Zjištěné  $JTC_o$  (min, průměr, maximum, průměr  $\pm s$ ) násobíme rozměrou oceňovaného objektu a získáme soubor cen oceňovaného objektu ( $Cp_o$ ).

$$Cp_o \text{ průměr} = JTC_o \text{ průměr} * \text{rozměra}$$

Stanovíme cenu oceňovaného objektu. Nejpravděpodobnější hodnotou je hodnota průměrná, stanovená průměrem ze všech průměrných cen oceňovaného objektu stanovených k jednotlivým rozměrům.

Podle „Komentáře k určování obvyklé ceny“ vydaného MF CR 214-09-25 se nepočítá ceně průměrná, ale **cena stanovená středním mediánem Gaussovy křivky četnosti**- viz částečná kopie Komentáře MF CR

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Z informačního serveru CUZK a realitních nabídek byly zjištěny kupní ceny dříve obchodovaných a aktuálně nabídkových cen co do rozměry a způsobu využití srovnatelných objektů a následně z nich byla vyhodnocena cena v místě a čase obvyklá.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

#### Nejlepší a nejvýhodnější využití nemovitosti

Oceňované nemovité věci jsou situovány v centru města Turnov v oblasti zastavěné obytnými, rodinnými domy a další městskou zástavbou. Vzhledem k typu nemovitosti a lokalitě považují dle platného územního plánu využití nemovitosti za nejlepší a nejvyšší.

#### **Analýza trhu**

Vzhledem k uvažovanému nejlepšímu a nejvyššímu využití jako objekty administrativní a ubytování považují relevantní trh pro tyto nemovitosti trh s komerčními pozemky a objekty bydlení na území Turnovska a Libereckého kraje. Vzhledem k dobrému stavu objektu předpokládám následné a současné využití objektu využití v souladu s územním plánem. Výhodou je sousední zástavba, dopravní dostupnost v obytné zóně v dosahu okresního města Tábora.

#### **Volba metody**

Pro oceňované pozemky se stavbami jsme použili metodu **tržního porovnání**. Metoda tržního porovnání je založena na porovnání Nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě.

Metoda tak poskytuje relevantní informaci o obvyklé ceně, za kterou by Nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných Nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, dispozice, velikost příslušenství či dopravní dostupnost apod.).

Tyto parametry jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání výše uvedených parametrů a vyhodnocením jejich vlivu korekčními faktory lze stanovit cenu obvyklou oceňované Nemovitosti.

Získané informace z realitních serverů jsou vyhodnoceny a upraveny redukčními koeficienty, aby bylo dosaženo (co nejvíce přiblíženo) stavu odpovídajícího posuzované nemovitosti.

#### **K<sub>1</sub> – koeficient lokality**

Koeficient vyjadřuje vhodnost a atraktivitu lokality posuzovaných a porovnávaných nemovitostí. V koeficientu je brán zřetel na vzdálenost ke středu města, občanské vybavenosti, příhodnost a komfort lokality k trvalému bydlení, aj.

#### **K<sub>2</sub> – dopravní dostupnosti**

Koeficient zohledňuje stav dostupnosti automobilem, MHD, železnicí, dopravní infrastrukturu- tedy silnice I. až II. třídy, dostupnost dálnice atd.

#### **K<sub>3</sub>- stavebně – technického stavu**

Koeficient zohledňuje stavebně-technický stav. V koeficientu jsou váženy zejména stavební prvky dlouhé životnosti, které jsou finančně náročnější na výměnu. V případě domů se jedná zejména o technický stav vnitřní instalace, povrchy podlah, vnitřní vybavení společných prostor, střešní krytinu, fasády, omítky, aj. V tomto případě ocenění je zde i vyjádřen rozdíl zděného domu a dřevostavby. Kdy pro porovnání byly použity z důvodu absence nabídky pouze zděné domy.

#### **K<sub>4</sub> – koeficient příslušenství**

Tento koeficient sleduje rozdíly ve vybavenosti porovnatelných nemovitostí a nemovitosti posuzované v podobě vybavení movitým zařízením. Dále koeficient vyjadřuje rozdíl v příslušenství v podobě vedlejších staveb (garáží, bazén, pergoly, ...).

#### **K<sub>5</sub> – koeficient velikosti užitné plochy**

Koeficient zohledňuje velikost užitné plochy dané nemovitosti. V případě vyjádření proporcionality zastavěné plochy se jedná zejména o vyjádření klesající jednotkové ceny s přibývajícím výměrou, a to díky realizaci úspor z rozsahu při výstavbě tak i při údržbě stavby.

#### **K<sub>6</sub> – koeficient velikosti pozemku**

Koeficient zohledňuje velikost zahrady příslušející k dané nemovitosti. V případě vyjádření proporcionality zahrady se jedná zejména o vyjádření klesající jednotkové ceny s přibývajícím výměrou.

#### **K<sub>7</sub> – koeficient názoru znalce**

Koeficient zohledňuje jiné vlivy působící na cenu, v daném případě se jedná o právní vadu užívaného pozemku ve vlastnictví jiné osoby.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Název předmětu ocenění: nemovité věci dle LV č. 6696  
 Adresa předmětu ocenění: Palackého 440  
 511 01 Turnov  
 LV: 6696  
 Kraj: Liberecký  
 Okres: Semily  
 Obec: Turnov  
 Katastrální území: Turnov  
 Počet obyvatel: 14 420  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **504,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00

O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 386,00 \text{ Kč/m}^2$

## Vlastnické a evidenční údaje

BRENT s.r.o., Palackého 440, 511 01 Turnov, LV: 6696, podíl 1 / 1  
Viz přílohy

## Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nebyla předložena žádná stavebně právní dokumentace.

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost- administrativní budova č.p.440 na pozemku p.č.2733/1 je postaven v uliční čáře jako zděný třípodlažní stavba s částečným podsklepením a zastřešením dřevěným vázaným krovem s využitým podkrovím- bytová jednotka. V přízemí jsou umístěny tři komerčně využitelné prostory (prodejna elektro, kadeřnictví a vetešnictví), V suterénu je umístěn prostor pro relaxaci s výřivkou a barem. Ve 2. a 3. NP jsou situovány kancelářské prostory a dvě samostatné bytové jednotky přístupné z uzavřené „pavlače“.

Administrativní budova č.p.1379 na pozemku p.č.2733/2 je zděné konstrukce o dvou podlažích se zastřešením vázaným krovem s využitým podkrovím. Vnitřní dispozice je tvořena v přízemí skladovacími prostory s kanceláří, ve 2.NP jsou situovány prostory archivu a společenského prostoru s barem a podkroví je užíváno pro archivaci spisového materiálu. K administrativní budově náleží ještě zahradní altán se zahradním krbem.

Oba objekty jak č.p.440, tak i č.p.1379 mají jak suterény, tak i přízemí vlhké zdivo z důvodu vadné hydroizolace a blízkosti Jizery. Objekt č.p.440 má navíc částečně narušenu statiku svislých konstrukcí v důsledku stavebních úprav na blízké mostní konstrukce přes Jizeru. Ve zdivu suterénu i přízemí jsou patrné trhliny, které svědčí o narušené stabilitě zdiva. Objekt penzionu na Fučíkově ul. č.p.1259 na p.č.2167/1 dvoupodlažní stavba s částečným podsklepením a podkrovím, k objektu náleží zděná garáž bez čp/eč. na p.č.2167/4 s plochou střechou. Pozemek p.č.2167/68 je užíván ve funkčním celku s oběma objekty. Na pozemku je vybudována parkovací plocha pro hosty penzionu a trvalé porosty zahrady.

## 3.4. Obsah

### ocenění administrativní metodou- zjištěná cena

#### Palackého č.p.440

Objekt Palackého č.p.440 na p.č.2733/1  
pozemek p.č.2733/1

#### Kotlerovo nábrž. č.p.1379

Objekt Kotlerovo nábrž. č.p.1379 na p.č.2733/2  
pozemek p.č.2733/

#### Fučíkova č.p.1259

penzion č.p.1259 na p.č.2167/1  
garáž bez čp./eč. na 2167/4  
pozemky p.č.2167/1, p.č.2167/4 a p.č.2168

### ocenění porovnávací metodou- tržní hodnota

#### Palackého č.p.440

objekt Palackého č.p.440 na p.č.2733/1 a pozemek p.č.2733/1

**Kotlerovo nábř. č.p.1379**

objekt Kotlerovo nábř. č.p.1379 na p.č.2733/2 a pozemek p.č.2733/

**Fučíkova č.p.1259**

penzion č.p.1259 na p.č.2167/1 s garáží bez čp./eč na p.č. 2167/4 a pozemky p.č.2167/1, p.č.2167/4 a p.č.2168

**4. ZNALECKÝ POSUDEK****4.1. Ocenění administrativní metodou- zjištěná cena****Oceňovací předpis**

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

**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

**Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 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: 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: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

## Palackého č.p.440

### **Palackého č.p.440 na p.č.2733/1**

Objekt administrativní budovy je postavený jako zděná stavba v půdorysném tvaru „L” na rohu Palackého ul. a Kotlerova nábř. Objekt má tři nadzemní podlaží s podkrovím a částečným podsklepením. Zastřešení je provedeno dřevěným vázaným krovem s osinkocementovou krytinou s klempířskými prvky z měděného plechu. V domě jsou v přízemí situovány tři samostatné provozní prostory a kancelář, ve 2. a 3. jsou kancelářské prostory a bytová jednotka v každém podlaží přístupná z kryté pavlače. V podkroví je samostatná bytová jednotka. V suterénu pod provozovnou kadeřnictví je prostor pro relaxaci s „výřivkou” a barem.

Dům byl postaven dle dostupných informací v r.1910 a prošel kompletní rekonstrukcí v r. 1995-98. Okna domu jsou dřevěná s izolačním dvojsklem, dveře jsou dřevěná s výplněmi v obložkových zárubních, podlahy jsou v přízemí opatřeny keramickou dlažbou, kanceláře mají podlahy parketové. Do prostoru bytových jednotek nebyl při místním šetření umožněn vstup a znalec vychází pouze s informací poskytnutých zástupce majitele nemovitosti. Vytápění objektu je etažové s plynovými kotly dle rozdělení vnitřních prostor.

Objekt vykazuje statické poruchy svislých konstrukcí způsobené s největší pravděpodobností silničním provozem, nedávno prováděnou přestavbou sousedícího mostu přes Jizeru a blízkostí vodního toku Jizery. Toto se projevuje i na pronikající zemi vlhkostí do spodní stavby a přízemí objektu.



**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
suterén	$7,78 * 10,80 + 9,35 * 15,92 + 2,40 * 3,67$	=	241,68
přízemí- 1.NP	$22,78 * 10,80 + 9,35 * 15,92 + 2,40 * 3,67$	=	403,68
2.NP	$22,78 * 10,80 + 9,35 * 15,92 + 2,40 * 3,67$	=	403,68
3.NP	$22,78 * 10,80 + 9,35 * 15,92 + 2,40 * 3,67$	=	403,68
podkroví	$22,78 * 10,80 + 6,30 * 15,92$	=	346,32

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
suterén	241,68 m <sup>2</sup>	2,70 m	652,54
přízemí- 1.NP	403,68 m <sup>2</sup>	3,40 m	1 372,51
2.NP	403,68 m <sup>2</sup>	3,07 m	1 239,30
3.NP	403,68 m <sup>2</sup>	3,10 m	1 251,41
podkroví	346,32 m <sup>2</sup>	2,65 m	917,75
Součet	<b>1 799,04 m<sup>2</sup></b>		<b>5 433,51</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$5 433,51 / 1 799,04$	= 3,02 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$1 799,04 / 5$	= 359,81 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
spodní stavba	$(7,78 * 10,80 + 9,35 * 15,92 + 2,40 * 3,67) * 2,70$	=	652,55 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	$(22,78 * 10,80 + 9,35 * 15,92 + 2,40 * 3,67) * 10,40$	=	4 198,31 m <sup>3</sup>
zastřešení	$22,78 * 10,80 * 5,40/2 + 6,30 * 15,92 * 3,80/2$	=	854,83 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	652,55 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	NP	4 198,31 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	854,83 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>5 705,69 m<sup>3</sup></b>

**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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	P	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky štukové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100

14. Povrchy podlah	parkety	S	100
15. Vytápění	etážové, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plast, studená i teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, vany	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu vybavení K<sub>4</sub> a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77	4,03	100,00	4,03
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40	18,64	100,00	18,64
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	9,96	100,00	9,96
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,82	100,00	7,82
5. Krytiny střech	P	2,10	100	0,46	0,97	1,04	100,00	1,04
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92	0,99	100,00	0,99
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	7,39	100,00	7,39
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30	3,53	100,00	3,53
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80	1,93	100,00	1,93
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90	3,11	100,00	3,11
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10	3,32	100,00	3,32
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,57	100,00	5,57
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	3,43	100,00	3,43
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20	4,50	100,00	4,50
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70	6,11	100,00	6,11
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,32	100,00	0,32
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,43	100,00	3,43
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,32	100,00	3,32
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20	0,21	100,00	0,21
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70	1,82	100,00	1,82
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00	3,21	100,00	3,21
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90	6,32	100,00	6,32
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

93,36 Rozestavěnost: **100,00**

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

**0,9336**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 2 807,-

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10):

\* 0,9390

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):

\* 0,9383

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):

\* 0,9954

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,9336

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,3150

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= **5 320,58**

**Plná cena:**  $5\,705,69\text{ m}^3 * 5\,320,58\text{ Kč/m}^3 = 30\,357\,580,10\text{ Kč}$

**Výpočet nedokončené stavby dle § 25**

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

**Nedokončená stavba**

\* 1,0000  
= **30 357 580,10 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 111 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 111 / 150 = 74,0\%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 74,0\% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

**Palackého č.p.440 na p.č.2733/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 0,260

= **7 892 970,83 Kč**

\* 0,990

= **7 814 041,12 Kč**

= **7 814 041,12 Kč**

\* 1 / 1

**Palackého č.p.440 na p.č.2733/1 - zjištěná cena**

= **7 814 041,12 Kč**

**pozemek p.č.2733/1****Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,990**

**Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

Index omezujících vlivů

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>0</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,000 \* 1,000 \* 0,990 = 0,990**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	386,-	0,990		382,14	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2733/1	588	382,14	224 698,32



Stavební pozemek - celkem	588	<u>224 698,32</u>
<b>Pozemek p.č.2733/1 - zjištěná cena celkem</b>	<b>=</b>	<b>224 698,32 Kč</b>

## Kotlerovo nábr. č.p.1379

### **Kotlerovo nábr. č.p.1379 na p.č.2733/2**

Objekt administrativní budovy na p.č.2733/2 je postaven jako dvou podlažní stavba bez podsklepení s využitým podkrovím. Objekt je zděný se zastřešením dřevěným vázaným krovem. Původní stavba je dle dostupných informací z r.1910 a v letech 2002 až 2010 byly prováděny rekonstrukční práce. Výměny oken, vnitřních instalací a rozvodů inženýrských sítí, výměna střešní krytiny a opravy omítek vnitřních i vnějších. Okna objektu jsou dřevěná zdvojená, podlahy betonové s keramickou krytinou nebo koberci. Vytápění objektu je ústřední s plynovým kotlem. Stavebně technický stav odpovídá době užívání s mírně zanedbanou stavební údržbou.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### **Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
přízemí- 1.NP	9,90 * 24,00 + 21,10 * 10,58	=	460,84
2.NP	9,90 * 24,00 + 21,10 * 10,58	=	460,84
podkroví	9,90 * 24,00 + 21,10 * 10,58	=	460,84

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí- 1.NP	460,84 m <sup>2</sup>	3,67 m	1 691,28
2.NP	460,84 m <sup>2</sup>	2,78 m	1 281,14
podkroví	460,84 m <sup>2</sup>	2,20 m	1 013,85
<b>Součet</b>	<b>1 382,52 m<sup>2</sup></b>		<b>3 986,27</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 986,27 / 1 382,52	= 2,88 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 382,52 / 3	= 460,84 m <sup>2</sup>

#### **Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	9,90 * 24,00 * 8,95 + 21,10 * 10,58 * 8,75	=	4 079,85 m <sup>3</sup>
zastřešení	9,90 * 24,00 * 1,42/2 + 21,10 * 10,58 * 1,20/2	=	302,64 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	4 079,85 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	302,64 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>4 382,49 m<sup>3</sup></b>

#### **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	mělké založení bez izolace	P	100

2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	P	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky štukové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	parkety	S	100
15. Vytápění	etážové, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plast, studená i teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, vany	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu vybavení $K_4$ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77	4,03	100,00	4,03
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40	18,64	100,00	18,64
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	9,96	100,00	9,96
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,82	100,00	7,82
5. Krytiny střech	P	2,10	100	0,46	0,97	1,04	100,00	1,04
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92	0,99	100,00	0,99
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	7,39	100,00	7,39
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30	3,53	100,00	3,53
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80	1,93	100,00	1,93
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90	3,11	100,00	3,11
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10	3,32	100,00	3,32
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,57	100,00	5,57
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	3,43	100,00	3,43
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20	4,50	100,00	4,50
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70	6,11	100,00	6,11
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,32	100,00	0,32
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,43	100,00	3,43
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,32	100,00	3,32
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20	0,21	100,00	0,21
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70	1,82	100,00	1,82
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00	3,21	100,00	3,21
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90	6,32	100,00	6,32
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:	93,36	Rozestavěnost: <b>100,00</b>
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :	<b>0,9336</b>	

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9343
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0292
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9336
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 477,80</b>

**Plná cena:** 4 382,49 m<sup>3</sup> \* 5 477,80 Kč/m<sup>3</sup> = **24 006 403,72 Kč**

**Výpočet nedokončené stavby dle § 25**

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
<b>Nedokončená stavba</b>	=	<b>24 006 403,72 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 111 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 111 / 150 = 74,0 %  
 Koeficient opotřebení: (1- 74,0 % / 100)

	*	0,260
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>6 241 664,97 Kč</b>

<b>Koeficient pp</b>	*	0,990
----------------------	---	-------

<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>6 179 248,32 Kč</b>
-----------------------	---	------------------------

<b>Kotlerovo nábf. č.p.1379 na p.č.2733/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>6 179 248,32 Kč</b>
--	---	------------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
---------------------------------	---	-------

**Kotlerovo nábf. č.p.1379 na p.č.2733/2 - zjištěná cena** = **6 179 248,32 Kč**

**pozemek p.č.2733/****Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **1,000**

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **0,990**

**Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 pásmo	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** =  $I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	386,-	0,990		382,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2733/2	1 064	382,14	406 596,96
Stavební pozemek - celkem			1 064		<b>406 596,96</b>

**Pozemek p.č.2733/ - zjištěná cena celkem = 406 596,96 Kč**

## Fučíkova č.p.1259

### **penzion č.p.1259 na p.č.2167/1**

Zděná samostatně stojící budova penzionu se dvěma nadzemními podlažími, částečným podsklepením a podkrovím je zastřešena dřevěným vázaným krovem s plechovou krytinou. Objekt je po celkové rekonstrukci v r.1995-96. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, dveře hladké plné a prosklené v obložkových zárubních, podlahy jsou opatřeny keramickou dlažbou a „plovoucími“ podlahovými lamelami. Schodiště objektu je betonové s keramickým obkladem. V objektu penzionu je situováno sedm apartmánů se zázemím, kuchyňky jsou umístěny na chodbách 1. a 2.NP. Přízemí je upraveno pro užívání vozíčkáři, všechny apartmány mají koupelny se sprchovými kouty a záchody. Objekt je v dobrém stavebně technickém stavu a opotřebení odpovídá době užívání s mírně zanedbanou stavební údržbou.



### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.  
zděná

113

### **Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
suterén	$3,40 * 2,58 + 1,70 * 0,90$	=	10,30
přízemí	$14,18 * 7,70 + 6,10 * 3,35$	=	129,62
2.NP	$14,18 * 7,70 + 6,10 * 3,35$	=	129,62
podkroví	$14,18 * 7,70 + 8,10 * 3,35$	=	136,32

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
suterén	10,30 m <sup>2</sup>	2,25 m	23,18
přízemí	129,62 m <sup>2</sup>	3,10 m	401,82
2.NP	129,62 m <sup>2</sup>	3,10 m	401,82
podkroví	136,32 m <sup>2</sup>	2,35 m	320,35
<b>Součet</b>	<b>405,86 m<sup>2</sup></b>		<b>1 147,17</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 147,17 / 405,86	= 2,83 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	405,86 / 4	= 101,47 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
spodní stavba	(3,40*2,58 + 1,70*0,90)*1,45	=	14,94 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	(14,18 * 7,70 + 6,10 * 3,35)*8,30	=	1 075,85 m <sup>3</sup>
zastřešení	(14,18 * 7,70 + 6,10 * 3,35)*3,75/2	=	243,04 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	14,94 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	NP	1 075,85 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	243,04 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 333,83 m<sup>3</sup></b>

**Popis a hodnocení standardu**

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

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
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	100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :	<b>1,0000</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9850
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0420
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2370
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 842,58</b>

**Plná cena:** 1 333,83 m<sup>3</sup> \* 5 842,58 Kč/m<sup>3</sup> = **7 793 008,48 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 69 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 69 / 120 = 57,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 57,5 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **3 312 028,60 Kč**

**Koeficient pp** = 0,990

**Cena stavby CS** = **3 278 908,31 Kč**

**Penzion č.p.1259 na p.č.2167/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **3 278 908,31 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem = 1 / 1

**Penzion č.p.1259 na p.č.2167/1 - zjištěná cena** = **3 278 908,31 Kč**

**garáž bez čp./eč. na 2167/4****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Garáž § 15:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ B

zděná nebo železobetonová

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
přízemí	4,25 * 7,90 =	33,58	2,48 m
		<b>33,58 m<sup>2</sup></b>	

**Obestavěný prostor**

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	vrchní stavba	(4,25 * 7,90)*(2,68) =	89,98

Obestavěný prostor - celkem: **89,98 m<sup>3</sup>**

**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	základové pásy	S	100

2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm	S	100
3. Stropy	betonový	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	dřevěné	S	100
9. Okna	plastové	S	100
10. Vrata	segmentové	S	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 141,88</b>
<b>Plná cena:</b> 89,98 m <sup>3</sup> * 3 141,88 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>282 706,36 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 60 = 41,7 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 41,7 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS****Garáž bez čp./eč. na 2167/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

**Garáž bez čp./eč. na 2167/4 - zjištěná cena**

*	0,583
=	<b>164 817,81 Kč</b>
*	0,990
=	<b>163 169,63 Kč</b>
=	<b>163 169,63 Kč</b>
*	1 / 1
=	<b>163 169,63 Kč</b>

**pozemky p.č.2167/1, p.č.2167/4 a p.č.2168****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku  $I_P = 0,990$ **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 pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	386,-	0,990		382,14



Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2167/1	379	382,14	144 831,06
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2167/4	33	382,14	12 610,62
§ 4 odst. 1	zahrada	2168	544	382,14	207 884,16
Stavební pozemky - celkem			956		<b>365 325,84</b>

$$\text{Pozemky p.č.2167/1, p.č.2167/4 a p.č.2168 - zjištěná cena celkem} = 365\,325,84 \text{ Kč}$$



## 4.2. ocenění porovnávací metodou- tržní hodnota

Srovnání bylo provedeno na základě nabídek realitního trhu- internetových nabídek srovnatelných objektů administrativních budova a ubytovacího objektu- penzionu včetně příslušenství a pozemků, které byly srovnávány s oceňovanými nemovitostmi **Palackého č.p.440, Kotlerovo náměstí č.p.1379 a Fučíkova č.p.1259** v místě a čase. V úvahu byl brán fakt, že se jedná o objekty zastavěné části města Turnova. Oceňované nemovitosti jsou porovnány s aktuální nabídkou srovnatelných nemovitostí Turnova a s ohledem na omezenou nabídku i Semilského, Jabloneckého a Libereckého okresu.

<p><b>Prodej komerčního domu, Turnov</b>  <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/obchodni-prostor/turnov-turnov-palackeho/3828107868#img=1&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/obchodni-prostor/turnov-turnov-palackeho/3828107868#img=1&amp;fullscreen=false</a>            Prodej domu s bytovými a nebytovými prostory v centru obce Turnov Prodej domu s bytovými a nebytovými prostory v Turnově, v centru města. Přízemí - 2 nebytové prostory -prodejna ( po rekonstrukci ) a prostory herny ( 137m<sup>2</sup> ) a dále skladový prostor s rampou 2.Np a 3.Np tvoří bytová část domu 2.NP- 4bytové jednotky, 3.NP - 4 bytové jednotky, Podkroví- prostorná půda s možností vestavby. 1.PP-dům je téměř celý podsklepený-momentálně jsou sklepní prostory využívány pro skladování. Dům je průběžně udržovaný, dobrém stavebně - technickém stavu  <b>Užitná plocha</b> 1000 m<sup>2</sup>  <b>Výměra pozemku</b> 293 m<sup>2</sup>  <b>Cena</b> 21 800 000,- Kč</p>	
<p><b>Činžovní dům, Lomnice nad Popelkou</b>  <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/cinzovni-dum/lomnice-nad-popelkou-lomnice-nad-popelkou-husovo-namesti/3930548828#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/cinzovni-dum/lomnice-nad-popelkou-lomnice-nad-popelkou-husovo-namesti/3930548828#img=0&amp;fullscreen=false</a>            Město Lomnice nad Popelkou zveřejňuje podle § 39 odst. (1) zákona číslo 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, záměr prodeje pozemku st. p. č. 181 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 679 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 36, dále pozemku st. p. č. 178/4 - zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, o výměře 7 m<sup>2</sup> a dále části pozemku p. p. č. 247/1 - zahrada, v rozsahu po oddělení pozemku p. p. č. 247/3, tedy o výměře 203 m<sup>2</sup>, jenž byl oddělen geometrickým plánem č. 2278-1120/2021, jenž ověřil dne 3. 6. 2021 Ing. Jan Král, vše v katastrálním území a obci Lomnice nad Popelkou. V domu čp. 36 jsou vymezeny dva nebytové prostory - v 1. NP o výměře 152 m<sup>2</sup> a ve 2. NP 117 m<sup>2</sup> a dále dva byty o celkové výměře 192 m<sup>2</sup>. V roce 2020 činilo nájemné celkem 232.215,- Kč.  <b>Užitná plocha</b> 460 m<sup>2</sup>  <b>Výměra pozemku</b> 679 m<sup>2</sup>  <b>Cena</b> 7 000 000,- Kč</p>	

**Činžovní dům Jičín**

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/cinzovni-dum/jicin-valdicke-predmesti-tyrsova/178363228#img=0&fullscreen=false>

Prodej nájemního městského domu o celkové podlahové ploše 381 m<sup>2</sup> v klidné části, poblíž centra města Jičín. V domě je k dispozici 6 bytů (4x 2+kk s výměrou od 60 do 72 m<sup>2</sup>, 1x 3+1 92 m<sup>2</sup>, 1x 1+kk 32 m<sup>2</sup>.) Sítě: obecní vodovod, kanalizace, plyn a elektřina. Vytápění ústřední, plynovým kotlem. Součástí nemovitosti je půda a sklep. Dům není rozdělen na jednotlivé bytové jednotky, každý uživatel bytu má platnou nájemní smlouvu. Klidné místo, kde je veškerá občanská vybavenost. Nízké náklady na energie.

**Užitná plocha** 381 m<sup>2</sup>

**Výměra pozemku** 713 m<sup>2</sup>

**Cena** 14 390 000,- Kč

**Činžovní dům Úpice, Trutnov**

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/cinzovni-dum/upice-upice-/1653230172#img=1&fullscreen=false>

Nabízíme Vám k prodeji cihlový bytový dům v obci Úpice s pozemkem 1200 m<sup>2</sup>. V domě se aktuálně nachází 2 bytové jednotky s půdou, kterou lze předělat na další jeden až dva byty. Součástí prodeje je také velká kancelářská budova, ze které lze udělat další byty. Na pozemku se nachází garáže a 4 zastřešené parkovací stání. Dům byl postaven v roce 1917 secesním stylem a je napojený na veškeré inženýrské sítě.

**Užitná plocha** 400 m<sup>2</sup>

**Výměra pozemku** 1200 m<sup>2</sup>

**Cena** 5 900 000,- Kč

**Činžovní dům, Hořice**

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/cinzovni-dum/horice-horice-zizkova/1371180380#img=0&fullscreen=false>

Prodej BD v centru Hořic s pěti samostat., bytovými jednotkami, BD má 3.N.P., postaven v roce 1897 ve vysoké stavební i architektonické kvalitě. IS: veřejný vodovod, splašková kanalizace, elektro kabel NN a STL plynovod, připojen na SLP podzemní kabel spol CETIN, provedena příprava pro provedení nové optické přípojky. BD je součástí pozemku st. p.č. 60 o výměře 468 m<sup>2</sup>, k tomu náleží krásná, udržovaná zahrada se vzrostlými stromy na p.č. 28/1 o výměře 959 m<sup>2</sup>, vlast. kopaná, pískovcová studna - využívána pro závlahu zeleně, zděný zahradní domek 24 m<sup>2</sup>. BD prošel od roku 2000 až 2020 plynulou, náročnou a komplexní rekonstrukcí interiéru a exteriéru. Dispozice 1.N.P.: samostat byt.jednotka č.1 o velikosti 2+1 o výměře 71 m<sup>2</sup> po celkové rekonstrukci v r.2014, dále byt č.2. o velikosti 2+1 o výměře 61 m<sup>2</sup> po celk.rekonstrukci v r.2014. Disp.2.N.P: samostat. byt jednotka č.3. o velikosti 2+1, výměře 67 m<sup>2</sup> po celk.rek. v r.2014, dále samostat.byt jednotka č.4. o velikosti 1+kk, výměře 29 m<sup>2</sup> po komplet.rek.v r.2000 a dále byt.č.5. o velikosti 1+1, výměra 52 m<sup>2</sup> po celk.rek. v roce 2014. Každý byt disponuje vlastním sklepní kóji 3m<sup>2</sup>. Ve 3.N.P. domu je půdní prostor s dokončenou přípravou na vestavbu dvou samostat. byt.jednotek 3+kk o výměře 65 m<sup>2</sup>.BD je současně plně pronajímán za účelem dlouhodobého bydlení, parkování na nedalekém obecním parkovišti,

**Užitná plocha** 800 m<sup>2</sup>

**Výměra pozemku** 1 427 m<sup>2</sup>

**Cena** 11 900 000,- Kč



**Činžovní dům, Jeřmanice**

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/cinzovni-dum/jeřmanice-jeřmanice-stredni/439560796#img=0&fullscreen=false>

Bytový dům, který Vám nabízím, najdete v Jeřmanicích, pouhé 3 minuty autem od sportovního areálu Obří sud na Javorníku a 10 minut od centra Liberce. Bytový dům s aktuálně 5 bytovými jednotkami o dispozicích 1+kk až 5+kk má pozemek o výměře 541 m<sup>2</sup> a užitnou plochu 385 m<sup>2</sup>. Celková plocha domu je 557 m<sup>2</sup> (včetně půdních prostor, schodiště atp.). Přímo u domu najdete dětské hřiště a venkovní posilovnu, kde můžete aktivně trávit volné chvíle. Dům, původně z roku 1925, prošel poslední větší rekonstrukcí v roce 2012 a nyní je připraven projekt na rekonstrukci a předělání současného konceptu na 7 bytových jednotek (většina o dispozici 2+kk), které se stanou moderním bydlením pro budoucí majitele. Na pozemku je prostor pro parkování i zbudování mj. terasy či zahradního posezení. Nemovitost je nově zcela prázdná a je připravena na rekonstrukci interiéru i exteriéru. V plánovaném projektu se počítá s vybudováním velkokapacitní čističky odpadních vod, vytápění pomocí elektrických kotlů, ohřev vody bojlerem. Voda je z obecního vodovodu, kanalizace ani plynovod v této části obce vybudovány nejsou. Rád Vám poskytnu veškerou dostupnou dokumentaci včetně informací o výnosovém potenciálu (pro varianty prodeje či dlouhodobého pronájmu).

<b>Užitná plocha</b>	<b>385 m<sup>2</sup></b>
<b>Výměra pozemku</b>	<b>541 m<sup>2</sup></b>
<b>Cena</b>	<b>11 000 000,- Kč</b>

**Činžovní dům, Vratislavice nad Nisou**

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/cinzovni-dum/liberec-liberec-xxx-vratislavice-nad-nisou-u-samotky/4218862172#img=0&fullscreen=false>

Prodej zavedené a zařízené ubytovny o celkové podlahové rozloze 642 m<sup>2</sup> v Liberci - Vratislavicích nad Nisou. Ubytovna má 3 nadzemní podlaží a každé patro má vybavenou společnou kuchyň s mikrovlnou troubou, umývárnu s pračkou a sociální zařízení. Na každém pokoji lednice. Je zde 15 pokojů, kapacita je 55 lůžek. V objektu je zavedený kamerový systém, vytápění a ohřev vody zajišťují 2 plynové kotle. K objektu náleží půda, sklep.

<b>Užitná plocha</b>	<b>624 m<sup>2</sup></b>
<b>Výměra pozemku</b>	<b>556 m<sup>2</sup></b>
<b>Cena</b>	<b>13 650 000,- Kč</b>



**budova č.p.440 na pozemku p.č.2733/1, Palackého ul. , k.ú. a obec Turnov**

č.ř.	popis	výměra pozemku	užitná plocha	účel zástavby	infrastruktura	nabídková cena	jednotková cena
1	komerční dům Turnov	293	1000	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	21 800 000,00 Kč	21 800,00 Kč
2	činzovní dům Lomnice n/P	679	460	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	7 000 000,00 Kč	15 217,39 Kč
3	činzovní dům Jičín	713	381	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	14 390 000,00 Kč	37 769,03 Kč
4	činzovní dům Úpice, Trutnov	1200	400	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	5 900 000,00 Kč	14 750,00 Kč
5	činzovní dům Hořice	1427	800	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	11 900 000,00 Kč	14 875,00 Kč
6	činzovní dům Jeřmanice	541	385	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	11 000 000,00 Kč	28 571,43 Kč
7	činzovní dům Vratislavice n/N	556	624	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	13 650 000,00 Kč	21 875,00 Kč

výměra oceňovaných pozemků

1530

užitná plocha oceňovaného objektu

588

k1- koeficient lokality	k2- koeficient dopravní dostupnosti	k3- koeficient technického stavu	k4- koeficient využitelnosti nemovitostí	k5- koeficient velikosti užitné plochy	k6- koeficient velikosti pozemku	k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	IS	JTCS
1	0	0	0	-111	-111	0,95	1	1	1	1,15	1,15	0,9	1,13	<b>24 650,08 Kč</b>
-1	0	1	-1	-1	-11	1,05	1	0,95	1,05	1,05	1,1	0,9	1,09	<b>16 567,88 Kč</b>
0	0	1	0	-1	-11	1	1	0,95	1	1,05	1,1	0,9	0,99	<b>37 297,86 Kč</b>
-1	0	-11	0	-1	-1	1,05	1	1,1	1	1,05	1,05	0,9	1,15	<b>16 904,22 Kč</b>
-11	0	1	0	-1	0	1,1	1	0,95	1	1,05	1	0,9	0,99	<b>14 689,43 Kč</b>
-11	0	0	0	-1	-11	1,1	1	1	1	1,05	1,1	0,9	1,14	<b>32 670,00 Kč</b>
-1	0	-11	0	0	-11	1,05	1	1,1	1	1	1,1	0,9	1,14	<b>25 012,97 Kč</b>

max	37 297,86 Kč
min	14 689,43 Kč
dolní kvartil	16 736,05 Kč
<b>Medián JC ( Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>24 650,08 Kč</b>
horní kvartil	28 841,48 Kč
pozemky celkem S ( m <sup>2</sup> )	1530
hodnota nemovitosti = JC * S	<b>37 714 618,58 Kč</b>
<b>po odečtu rizikovosti 15%</b>	<b>32 057 425,79 Kč</b>

**Tržní hodnota administrativní budovy č.p.440, Palackého ul. Turnov s příslušenstvím a pozemkem p.č.2733/1 v k.ú. a obci Turnov**

**32 057 430,- Kč.**

**Komerční objekt Liberec- Kateřinská**

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/kancelare/liberec-liberec--neclenene-mesto--katerinska/4088695644#img=0&fullscreen=false>

Prodej administrativní budovy v ulici Kateřinská. Jedná se o dvoupodlažní budovu bez čísla popisného a čísla evidenčního-stavba pro administrativu. V budově se nachází celkem 7 kanceláří. V prvním nadzemním podlaží jsou tři kanceláře, dvě WC, úklidová místnost s výlevkou a kuchyňka. Ve druhém nadzemním podlaží je jedna dvoukancelář a dvě samostatné kanceláře, dvě WC včetně sprchového koutu, úklidová místnost s výlevkou a serverovna. Budova je po kompletní a velmi vkusné rekonstrukci, nová plastová okna, nová měděná falcovaná sedlová střecha, veškeré klempířské prvky jsou měděné, předokenní žaluzie, vnitřní svislé žaluzie, slaboproudé rozvody, v chodbách a na schodišti je dlažba, v kancelářích jsou koberce. Zastávka MHD je vedle domu.

**Užitná plocha 340 m<sup>2</sup>**

**Výměra pozemku 456 m<sup>2</sup>**

**Cena 9 990 000,- Kč**



**Obchodní objekt Horní Růžodol**

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/obchodni-prostor/liberec-liberec-vii-horni-ruzodol-28--rijna/3615763036#img=1&fullscreen=false>

Nabízíme vám ke koupi komerční víceúčelový areál o celkové rozloze 1 414 m<sup>2</sup> v Liberci - Horní Růžodol, ul. 28. Října. Areál se skládá ze čtyř vzájemně propojených hal včetně hlavní budovy. Areál disponuje výrobními, skladovacími, kancelářskými i dalšími prostory, které jsou v současné době plně obsazeny platícími nájemníky. Každý z objektů disponuje samostatnými měřidly energií a vlastním sociálním zázemím (sprchy a toaleta) . Převážná část objektů je po kompletní zdařilé rekonstrukci. Parkování je zajištěno ve dvoře nebo ve dvou prostorných přílehlých garážích navazujících na objekty. Výhodou je výborná dopravní obslužnost a blízkost dálnice R10.

**Užitná plocha 1013 m<sup>2</sup>**

**Výměra pozemku 1414 m<sup>2</sup>**

**Cena 16 700 000,- Kč**





<p><b>Komerční areál Dlouhý Most</b>  <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/obchodni-prostor/dlouhy-most-dlouhy-most-/3967737436#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/obchodni-prostor/dlouhy-most-dlouhy-most-/3967737436#img=0&amp;fullscreen=false</a></p> <p>Prodej areálu s komerčním objektem a sousedící stavební parcely. Objekt je ve vlastnictví společnosti, která zde aktuálně provozuje servis nákladních a osobních automobilů. Součástí nabídky je pozemek sousedící s areálem - stavební parcela o výměře 4436 m<sup>2</sup>. Areál se nachází na dobře dostupném místě, nedaleko nájezdu na rychlostní komunikaci Liberec - Praha, v příjemné lokalitě s okolní zástavbou vesměs nových rodinných domů. Areál tvoří oplocený pozemek 1481 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha a nádvoří činí 612 m<sup>2</sup>. V objektu o celkové užitné ploše 750 m<sup>2</sup>, se nachází servisní, skladovací a opravárenské prostory. Dále kancelářské prostory se zázemím - kuchyň, šatny a toalety - cca 200 m<sup>2</sup>. Rozlehlé, upravené nádvoří před objektem (869 m<sup>2</sup>) je celé pokryto zámkovou dlažbou.</p> <p><b>Užitná plocha</b> 750 m<sup>2</sup>  <b>Výměra pozemku</b> 4 436 m<sup>2</sup>  <b>Cena</b> 28 900 000,- Kč</p>	
<p><b>Prodej komerčního domu, Turnov</b>  <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/obchodni-prostor/turnov-turnov-palackeho/3828107868#img=1&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/obchodni-prostor/turnov-turnov-palackeho/3828107868#img=1&amp;fullscreen=false</a></p> <p>Prodej domu s bytovými a nebytovými prostory v centru obce Turnov  Prodej domu s bytovými a nebytovými prostory v Turnově, v centru města. Přízemí - 2 nebytové prostory - prodejna ( po rekonstrukci ) a prostory herny ( 137m<sup>2</sup> ) a dále skladový prostor s rampou 2.Np a 3.Np tvoří bytová část domu 2.NP- 4bytové jednotky, 3.NP - 4 bytové jednotky, Podkroví- prostorná půda s možností vestavby. 1.PP-dům je téměř celý podsklepený-momentálně jsou sklepní prostory využívány pro skladování. Dům je průběžně udržovaný, dobrém stavebně - technickém stavu</p> <p><b>Užitná plocha</b> 1000 m<sup>2</sup>  <b>Výměra pozemku</b> 293 m<sup>2</sup>  <b>Cena</b> 21 800 000,- Kč</p>	
<p><b>Komerční objekt Vrcha, Jičín</b>  <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/kancelare/jicin-holinske-predmesti-vrcha/89070684#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/kancelare/jicin-holinske-predmesti-vrcha/89070684#img=0&amp;fullscreen=false</a></p> <p>zprostředkujeme v Jičíně prodej domu, který nabízí možnost podnikání i komfortního bydlení. V 1.NP jsou připravené na ploše 200 m<sup>2</sup> kancelářské prostory, kuchyňka, sociální zázemí a sklad. Je zde zavedený pevný internet v každé místnosti, na podlahách leží parkety, dlažba, koberec, stropy jsou snížené a zateplené - minerální podhled a sádkokarton. Ve 2.NP o stejné ploše najdete prostorný byt 5+1, jehož dispozici tvoří koupelna, toaleta, kuchyně, obývací pokoj, dětský pokoj, pokoj pro návštěvy, pokoj - šatna, ložnice, na podlahách se střídá vinyl a dlažba. Dům prošel v roce 2016 celkovou rekonstrukcí, je zateplený, fasáda z r. 2018, kolaudace podkroví proběhla v r.2020, nová střecha plech, hromosvod, je částečně podsklepený, 2x garáž, oplocená zahrada, studna s užitkovou vodou, bazén, vrata pro vjezd k domu jsou na pohon a na parkovišti zaparkuje pohodlně až 7 aut. Dům je kompletně napojený na zabezpečovací systém Jablotron a požární hlásiče - ústředna dat- řízena přes PC a tel., wifi. V zahradním domku je připraveno vše na vybudování sprchy a sauny vedle bazénu. Prostorná zahrada nabízí vzhledem ke své velikosti např. i vybudování pergoly a dalších doplňků dle Vašich dalších představ. Vytápění domu je zajištěno přes plynový kondenzační kotel- 1.NP radiátory ovládané ventily – řízené přes PC nebo telefon, 2.NP podkroví - podlahové topení + krbová vložka.</p> <p><b>Užitná plocha</b> 400 m<sup>2</sup>  <b>Výměra pozemku</b> 1228 m<sup>2</sup>  <b>Cena</b> 15 450 000,- Kč</p>	

**administrativní budova č.p.1379 na p.č.2733/2 , Kotlerovo nábř., Turnov**

č.ř.	popis	výměra pozemku	užitná plocha	účel zástavby	infrastruktura	nabídková cena	jednotková cena
1	<b>komerční objekt, Liberec- Kateřinská</b>	456	340	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	9 990 000,00 Kč	29 382,35 Kč
2	<b>obchodné objekt Horní Růžodol</b>	1414	1013	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	16 700 000,00 Kč	16 485,69 Kč
3	<b>Komerční areál Dlouhý Most</b>	4436	750	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	28 920 000,00 Kč	38 560,00 Kč
4	<b>komerční dům Turnov</b>	293	1000	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	21 800 000,00 Kč	21 800,00 Kč
5	<b>komerční objekt Vrcha, Jičín</b>	1228	400	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	15 450 000,00 Kč	38 625,00 Kč

výměra oceňovaných pozemků **1313**  
 užitná plocha oceňovaného objektu **1064**

k1- koeficient lokality	k2- koeficient dopravní dostupnosti	k3- koeficient technického stavu	k4- koeficient využitelnosti nemovitostí	k5- koeficient velikosti užitné plochy	k6- koeficient velikosti pozemku	k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	IS	JTCS
1	0	0	0	-11	-11	0,9	1	1	1	1,1	1,1	0,9	0,98	<b>28 797,64 Kč</b>
1	0	1	0	0	0	0,9	1	0,9	1	1	1	0,9	0,73	<b>12 018,07 Kč</b>
0	0	1	0	-1	111	1	1	0,9	1	1,05	0,7	0,9	0,60	<b>22 956,70 Kč</b>
0	0	0	0	0	-111	1	1	1	1	1	1,15	0,9	1,04	<b>22 563,00 Kč</b>
1	0	1	0	-11	0	0,9	1	0,9	1	1,1	1	0,9	0,80	<b>30 973,39 Kč</b>

max	30 973,39 Kč
min	12 018,07 Kč
dolní kvartil	22 563,00 Kč
<b>Medián JC ( Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>22 956,70 Kč</b>
horní kvartil	28 797,64 Kč
pozemky celkem S ( m2 )	1064
hodnota nemovitosti = JC * S	<b>24 425 924,54 Kč</b>
<b>po odečtu rizikovosti 15%</b>	<b>20 762 035,86 Kč</b>

**Tržní hodnota administrativní budovy č.p.1379, Kotlerovo nábř. Turnov s příslušenstvím a pozemkem p.č.2733/2 v k.ú. a obci Turnov**

**20 762 040,- Kč.**

<p><b>Ubytovací zařízení, Jišín</b>  <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/ubytovani/jicin--ruska/1203264860#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/ubytovani/jicin--ruska/1203264860#img=0&amp;fullscreen=false</a>  Prodej zavedeného a prosperujícího komerčního prostoru - Penzionu Jišín s barem, bývalou diskotékou a další nebytovým prostorem vhodným jako prodejna, kanceláře či k jinému využití. Penzion nabízí ubytování v 5 dvoulůžkových a 3 třílůžkových pokojích. Pokoje mají vlastní sociální zařízení a televizi. Celý objekt lze využít i jako ubytovna, prodejna atd.  <b>Užitná plocha</b> 300 m<sup>2</sup>  <b>Výměra pozemku</b> 100 m<sup>2</sup>  <b>Cena</b> 16 000 000,- Kč</p>	
<p><b>Ubytovací zařízení Pecka</b>  <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/ubytovani/pecka-pecka-/538098780#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/ubytovani/pecka-pecka-/538098780#img=0&amp;fullscreen=false</a>  Prodej Hotelu Roubal v dobrém stavu (rekonstrukce v roce 2012) o celkové podlahové ploše 1.200 m<sup>2</sup> na náměstí malebné, turisticky vyhledávané obce Pecka. Ideální využití jako domov pro seniory, alzheimer centrum, nebo různé typy zařízení sociálních služeb. Stavba výtahu pro klienty a personál možná. Dispozice: první nadzemní podlaží - restaurace s výčepem, kuchyně, dva sklady, WC pro muže, ženy a pro personál, vchod na terasu. Druhé a třetí nadzemní podlaží čítá celkem 17 pokojů (42 lůžek), každý pokoj má své sociální zařízení. Vytápění plynovým kotlem. Sítě: obecní vodovod, plyn, kanalizace a elektřina 230V a 400V..  <b>Užitná plocha</b> 1200 m<sup>2</sup>  <b>Výměra pozemku</b> 831 m<sup>2</sup>  <b>Cena</b> 12 900 000,- Kč</p>	



<p><b>Ubytovací zařízení Jičín</b>  <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/ubytovani/jicin--/1910458972#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/ubytovani/jicin--/1910458972#img=0&amp;fullscreen=false</a></p> <p>Hotel v obci s velmi rekreačním potenciálem, leží na turistickém náměstí přímo pod hradem, a to u cesty na tuto památku. Hotel je stylový, v roce 2005 proběhla kompletní rekonstrukce, má i přilehlý stánek, dále garáže a uzavřený, zatravněný dvůr pro parkování i jiné využití. V přízemí je zavedená restaurace s kompletním zázemím a kuchyní, bar, jídelna pro 40 lidí, salonek 25 lidí, venkovní krytá terasa s grilem na 40 lidí, dále v přízemí kancelář a recepce, vchod do sklepa a na dvůr do zahrady. V prvním patře je 9 hezkých 3-4 lůžkových pokojů, každý s koupelnou a WC, 2 sklady, ve 2. patře jsou 4 čtyřlůžkové pokoje, každý s koupelnou a WC, sklady, dále apartmán - byt majitele, v podkroví jsou 2 pokoje pro zaměstnance, koupelna, WC. Pokoje jsou hezké a ve stylu, útulné, vybavené, většina s pěkným výhledem na náměstí či na Hrad. Topení je ústřední plynové, voda i kanalizace obecní, internetové rozvody. Vše stylově vybaveno, oddělený salonek i na svatby, akce, oslavy, lukrativní místo i pro rekreaci vzhledem k velkému turismu v místě i v okolí.</p> <p><b>Užitná plocha</b> 400 m<sup>2</sup>  <b>Výměra pozemku</b> 1050 m<sup>2</sup>  <b>Cena</b> 15 000 000,- Kč</p>	
<p><b>Penzion Svijanský Újezd</b>  <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/ubytovani/svijansky-ujezd-svijansky-ujezd-/256744796#img=1&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/ubytovani/svijansky-ujezd-svijansky-ujezd-/256744796#img=1&amp;fullscreen=false</a></p> <p>Penzion má 9 pokojů a 2 apartmány s celkovým počtem lůžek 30. Je zde uzamykatelná kolárna a k dispozici kuchyňka. Klientům penzionu jsou poskytovány snídaně, nebo polopenze v prodávané restauraci, která je v nedaleké blízkosti. V restauraci s kapacitou 70 míst a venkovní zahrádkou s 20-ti místy je nabízeno obědové menu a minutkový jídelníček. Pořádají se zde svatby, oslavy, promoce, večírky a další hostiny. Možnost odděleného salóňku 22 míst. Sál v patře pro 120 osob je využíván k pořádání kulturních a společenských akcí. Před 2 lety byla provedena nová fasáda, okapový systém, rekonstrukce kuchyně a WC. Půdní prostor lze využít k vestavbě.</p> <p><b>Užitná plocha</b> 490 m<sup>2</sup>  <b>Výměra pozemku</b> 513 m<sup>2</sup>  <b>Cena</b> 8 750 000,- Kč</p>	
<p><b>Komerční objekt Vrcha, Jičín</b>  <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/kancelare/jicin-holinske-predmesti-vrcha/89070684#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/kancelare/jicin-holinske-predmesti-vrcha/89070684#img=0&amp;fullscreen=false</a></p> <p>zprostředkujeme v Jičíně prodej domu, který nabízí možnost podnikání i komfortního bydlení. V 1.NP jsou připravené na ploše 200 m<sup>2</sup> kancelářské prostory, kuchyňka, sociální zázemí a sklad. Je zde zavedený pevný internet v každé místnosti, na podlahách leží parkety, dlažba, koberec, stropy jsou snížené a zateplené - minerální podhled a sádkokarton. Ve 2.NP o stejné ploše najdete prostorný byt 5+1, jehož dispozicí tvoří koupelna, toaleta, kuchyně, obývací pokoj, dětský pokoj, pokoj pro návštěvy, pokoj - šatna, ložnice, na podlahách se střídá vinyl a dlažba. Energetická náročnost celého domu je nízká díky projektu „Zelená úspora“ zálohy na plyn 2500,-, elektrina 1500,- voda 900,-. PENB skupina C - úsporná. Dům prošel v roce 2016 celkovou rekonstrukcí, je zateplený, fasáda z r. 2018, kolaudace podkroví proběhla v r.2020, nová střecha plech, hromosvod, je částečně podsklepený, 2x garáž, oplocená zahrada, studna s užitkovou vodou, bazén, vrata pro vjezd k domu jsou na pohon a na parkovišti zaparkuje pohodlně až 7 aut. Dům je kompletně napojený na zabezpečovací systém Jablotron a požární hlásiče - ústředna dat- řízena přes PC a tel., wifi. V zahradním domku je připraveno vše na vybudování sprchy a</p>	

<p>sauny vedle bazénu. Prostorná zahrada nabízí vzhledem ke své velikosti např. i vybudování pergoly a dalších doplňků dle Vašich dalších představ. Vytápění domu je zajištěno přes plynový kondenzační kotel-1.NP radiátory ovládané ventily – řízené přes PC nebo telefon, 2.NP podkroví - podlahové topení + krbová vložka.</p> <p><b>Užitná plocha</b> <b>400 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Výměra pozemku</b> <b>1228 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Cena</b> <b>15 450 000,- Kč</b></p>	
--	--

**penzion- ubytovna č.p.1259 s příslušenstvím a pozemky, Fučíkova ul., Turnov**

č.ř.	popis	výměra pozemku	užitná plocha	účel zástavby	infrastruktura	nabídková cena	jednotková cena
1	ubytovací zařízení Jičín	100	300	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	16 000 000,00 Kč	53 333,33 Kč
2	ubytovací zařízení Pecka	831	1200	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	12 900 000,00 Kč	10 750,00 Kč
3	ubytovací zařízení Jičín	1050	400	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	15 000 000,00 Kč	37 500,00 Kč
4	penzion Svijanský Újezd	513	490	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	8 750 000,00 Kč	17 857,14 Kč
5	komerční objekt Vrcha, Jičín	1228	400	komerční využití	inženýrské sítě na hranici	15 450 000,00 Kč	38 625,00 Kč

výměra oceňovaných pozemků **339**

užitná plocha oceňovaného objektu **956**

k1- koeficient lokality	k2- koeficient dopravní dostupnosti	k3- koeficient technického stavu	k4- koeficient využitelnosti nemovitostí	k5- koeficient velikosti užitné plochy	k6- koeficient velikosti pozemku	k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	IS	JTCS
1	0	0	0	0	-1111	0,95	1	1	1	1	1,2	1	1,14	<b>60 800,00 Kč</b>
0	0	0	11	111	0	1	1	1	0,9	0,85	1	1	0,77	<b>8 223,75 Kč</b>
1	0	0	11	0	0	0,95	1	1	0,9	1	1	1	0,86	<b>32 062,50 Kč</b>
1	0	0	11	1	-11	0,95	1	1	0,9	0,95	1,1	1	0,89	<b>15 954,91 Kč</b>
1	0	0	11	0	0	0,95	1	1	0,9	1	1	1	0,86	<b>33 024,38 Kč</b>

max	60 800,00 Kč
min	8 223,75 Kč
dolní kvartil	15 954,91 Kč
<b>Medián JC ( Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>32 062,50 Kč</b>
horní kvartil	33 024,38 Kč
objekt celkem S ( m <sup>2</sup> )	339
hodnota nemovitosti = JC * S	<b>10 869 187,50 Kč</b>
<b>po odečtu rizikovosti 10%</b>	<b>9 782 268,75 Kč</b>

**Tržní hodnota penzionu- ubytovny č.p.1259 s příslušenstvím a pozemky p.č.2167/1, p.č.2167/4 a p.č.2168 ve Fučíkově ul., Turnov**

**7 413 930,- Kč**

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo ocenění, podle zvláštního předpisu, což vyplývá z ustanovení zák. č. 529/1990 Sb., o cenách ve znění zák. 135/1997 Sb. a č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.

**Cena a hodnota** ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy.

**Cena zjištěná-** (administrativní, úřední) je cena zjištěná- vypočtená podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.(oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č.526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

**Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda-** je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná cenně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakoľik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

**Obvyklá cena** (obecná, tržní)- Obvyklou cenou se podle zák. č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména majetkové vztahy, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývajících z osobního vztahu k nim.

### Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situace na trhu nemovitých věcí.

#### Kladné stránky oceňované nemovitosti:

- Občanská vybavenost je dosažitelná ve městě
- centrum města vhodné pro bydlení i kancelářské prostory
- Klidová oblast individuálního bydlení

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- záplavová oblast Jizery

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech vyšší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na vysoké úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti ve výše uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za dobře obchodovatelný.

	Zjištěná cena administrativní metodou	Porovnávací hodnota přímou metodou	Porovnávací hodnota nepřímou metodou (PP)
administrativní budova č.p.440 na p.č.2733/1, Palackého, Turnov	8 038 740,- Kč	32 057 430,- Kč	32 057 000,- Kč
administrativní budova č.p.1379 na p.č.2733/2, Kotlerovo nábř., Turnov	6 585 850,- Kč	20 762 040,- Kč	20 762 000,- Kč
penzion- ubytovna č.p.1259 s příslušenstvím a pozemky, Fučíkova ul., Turnov	3 807 400,- Kč	9 782 270,- Kč	9 782 000,- Kč

**Tržní hodnota odpovídá substituci ceny v místě a čase obvyklé předmětné nemovitosti.** Je stanovena na základě srovnání obdobných srovnatelných bytů v místě a čase, tedy stanovení tzv. tržní hodnoty porovnávací, která odpovídá hodnotě skutečně dosažitelné trhem (nejobjektivnější metoda, ostatní hodnoty jsou počítány pouze pro orientaci) současně bylo přihlédnuto mj. i k následujícím skutečnostem ovlivňujícím obvyklou cenu:

- (1) lokalita, technický stav, vybavení a opotřebení staveb;
- (2) jedná se o standardní stavební objekty
- (3) v současném stavu jsou nemovitosti co do vybavenosti na úrovni nižšího standardu odpovídající době ocenění.
- (4) objekty jsou v době ocenění se zanedbanou stavební údržbou
- (5) v reálná hodnota v místě a čase byla porovnána i se srovnatelnými nemovitostmi, které byly nalezeny na portálu realitních kanceláří exekutorů a byly nebo budou v krátké době draženy

**Prohlášení zpracovatele**

Zpracovatel prohlašuje, že tento posudek byl vypracován v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.
- Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a nepřebírá žádnou odpovědnost za změny, které by nastaly po datu, ke kterému bylo ocenění provedeno.
- místní šetření nebylo provedeno, při výpočtu a hodnocení jednotlivých konstrukcí znalec vychází z informací objednavatelky, není převzata žádná odpovědnost za právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- Informace čerpané z jiných zdrojů, na nichž je založen celý nebo části tohoto posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
- Zhotovitel ocenění nemá informace, že by předmět ocenění byl zatížen jakýmkoliv ekologickými závazky (jako jsou např. radon, metan, hluk, znečištění ovzduší, elektromagnetické pole a záření, azbest, formaldehyd, nebezpečné látky, chemické látky a ostatní faktory), seizmickými nebo klimatickými poměry a nepředpokládá jejich vliv na předmět ocenění, pokud tomu v ocenění není uvedeno jinak.
- Odhadnutá tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem tohoto posudku.
- Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto posudku je platná za předpokladu, že nemovitosti budou v případě prodeje ihned uvolněny bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení nemovitostí.

- V posudku není hodnocen přímý vliv okolních nemovitostí, územních plánů, záplavových nebo zátopových oblastí a předpokládám, že tyto nemovitosti, plány nebo oblasti nemají vliv na zjištěnou hodnotu, pokud není v posudku uvedeno jinak.
- Předmětem ocenění jsou pouze nemovitosti, které byly specifikovány objednavatelem.
- Tento posudek není určen k posouzení stavebně technického stavu oceňovaných nemovitostí.
- Při zpracování tohoto posudku nebyly prováděny žádné sondy do stavebních konstrukcích, a proto nemůže být hodnocen stavebně technický stav zakrytých konstrukcí. Je předpokládáno, že zakryté a nedostupné konstrukce a prvky jsou v dobrém stavu.
- Při zpracování tohoto posudku nebyl proveden statický průzkum, a proto není hodnoceno statické zajištění objektů.
- Další podklady a jiná ujednání, s možným vlivem na cenu obvyklou, nebyly znalci předány ani avizovány.
- Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.
- Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle § 127a Obč. soudního řádu.

Znalec prohlašuje, že je nezávislý na předmětu znaleckého posudku, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k objednateli, či předmětu znaleckého posudku (viz § 18 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) .

#### **Omezení vypovídací schopnosti závěru tohoto znaleckého posudku**

Dostupné informace o předmětu znaleckého posudku jsou vztaženy k datu zadání ocenění 26. července 2021. Znalecký posudek nebere v úvahu neočekávanou změnu tržních podmínek po datu ocenění. Výsledek ocenění je tedy časově omezen právě datem ocenění, tedy platný v zásadě k datu ocenění, v jiné době může být výsledek nesprávný či nevhodný.

Tento znalecký posudek je vypracován na základě podkladu, které se znalci podařilo získat po vynaložení veškeré řádné péče do 30. srpna 2021. Jelikož je možné, že i po tomto datu budou znalci předány relevantní podklady, vyhrazuje si znalec právo aktualizovat své závěry v tomto znaleckém posudku obsažené např. formou dodatku.

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je provést ocenění dvou administrativních budov č.p.440 a č.p.1379 na rohu Palackého ul. a Kotlerova nábřeží na pozemcích p.č.2733/1 a p.č.2733/2- zastavěné plochy a objektu penzionu č.p.1259 na Fučíkově ul. na pozemku p.č.2167/1 s příslušenstvím a garáží na p.č.2167/4 a p.č.2168 vše v k.ú. a obec Turnov tržní hodnotou pro dražbu v insolvenčním řízení KSHK 42 INS 20479/2017.

### 5.2. Odpověď

Tržní hodnota předmětné nemovitosti je stanovena na základě porovnání s obdobnými nemovitostmi nabízenými na realitním trhu a realizovaných kupních cen srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a se znalostí skutečného stavu. Jde o stanovení ceny vycházející ze známých skutečností ke dni nabytí vlastnických práv (dne 26. července 2021) jako průměrné hodnoty vypočtené tržní hodnoty a obvyklé ceny. Dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty mohou se změnami obecných tržních podmínek na realitním trhu doznat změn.

Tržní hodnota administrativních budov č.p.440 na rohu Palackého ul. a Kotlerova nábřeží na pozemku p.č.2733/1- zastavěná plocha v k.ú. a obec Turnov zjištěná ke dni 26. července 2021 byla stanovena na částku po zaokrouhlení:

**32 057 000,- Kč**

*(slovy: třicetdvámiliónů padesátšedtisíc korun českých).*

Tržní hodnota administrativní budova č.p.1379 na Kotlerově nábřeží na pozemku p.č.2733/2- zastavěné plochy vše v k.ú. a obec Turnov zjištěná ke dni 26. července 2021 byla stanovena na částku po zaokrouhlení:

**20 760 000,- Kč**

*(slovy: dvacetmiliónů sedmsetšedesát tisíc korun českých).*

Tržní hodnota objektu penzionu č.p.1259 na Fučíkově ul. na pozemku p.č.2167/1 s příslušenstvím a garáží na p.č.2167/4 a p.č.2168 vše v k.ú. a obec Turnov zjištěná ke dni 26. července 2021 byla stanovena na částku po zaokrouhlení:

**9 782 000,- Kč**

*(slovy: devětmiliónů sedmsetosmdesát tisíc korun českých).*

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	2
mapy	6
kopie LV	1



## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11.10.1995 pod č.j.Spr.1281/95 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5428- 157/21 evidence posudků.

Ve Starých Hodějovicích 31.8.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Pavel Hušek  
Horní 24  
370 08 Staré Hodějovice

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 5428- 127/21

počet stran A4 v příloze:

fotodokumentace  
mapy  
kopie LV

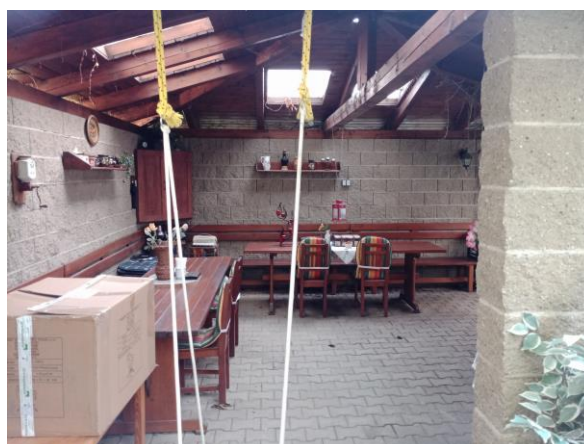
2  
6  
1



Palackého č.p.440



Kotlerovo nábř. čš.p.1379







Fučíkova č.p.1259



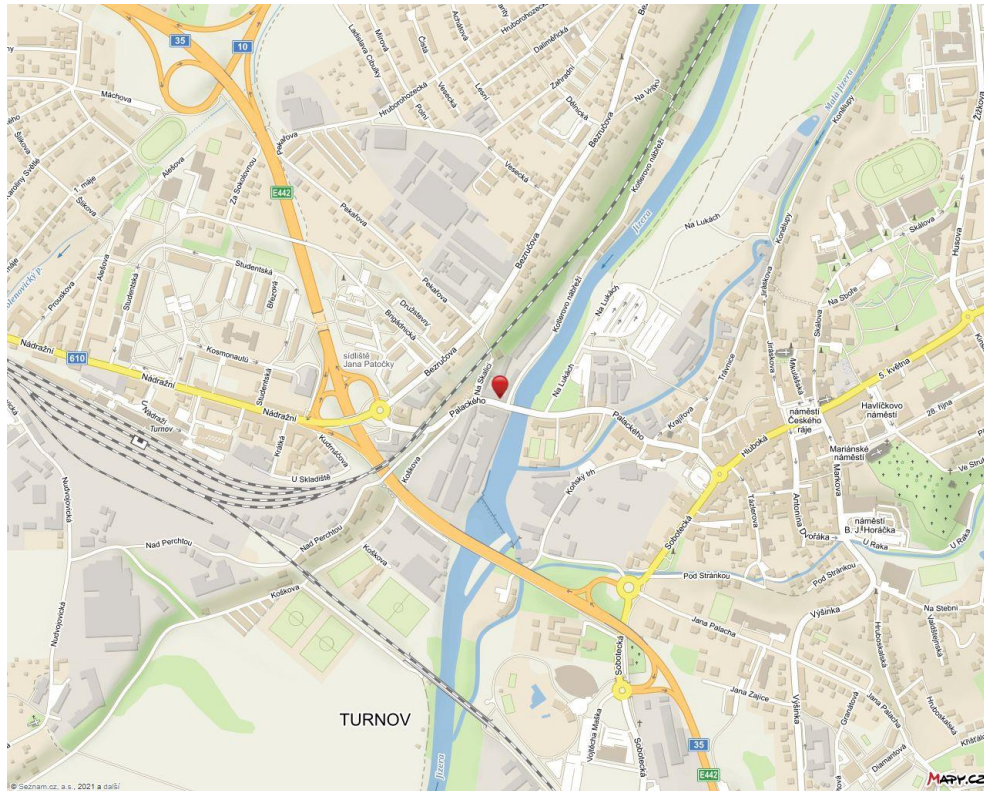
Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 2733/1 v k.ú. Turnov



Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2733/1 v k.ú. Turnov

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2733/1 v k.ú. Turnov



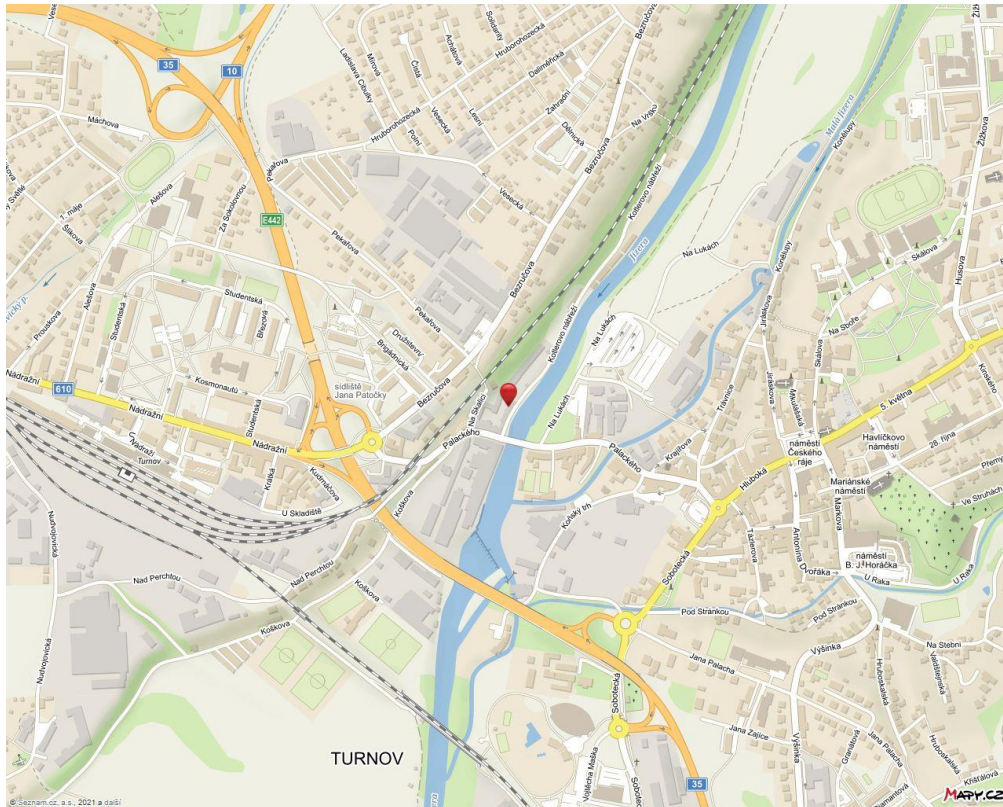
Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 2733/2 v k.ú. Turnov



Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2733/2 v k.ú. Turnov

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2733/2 v k.ú. Turnov



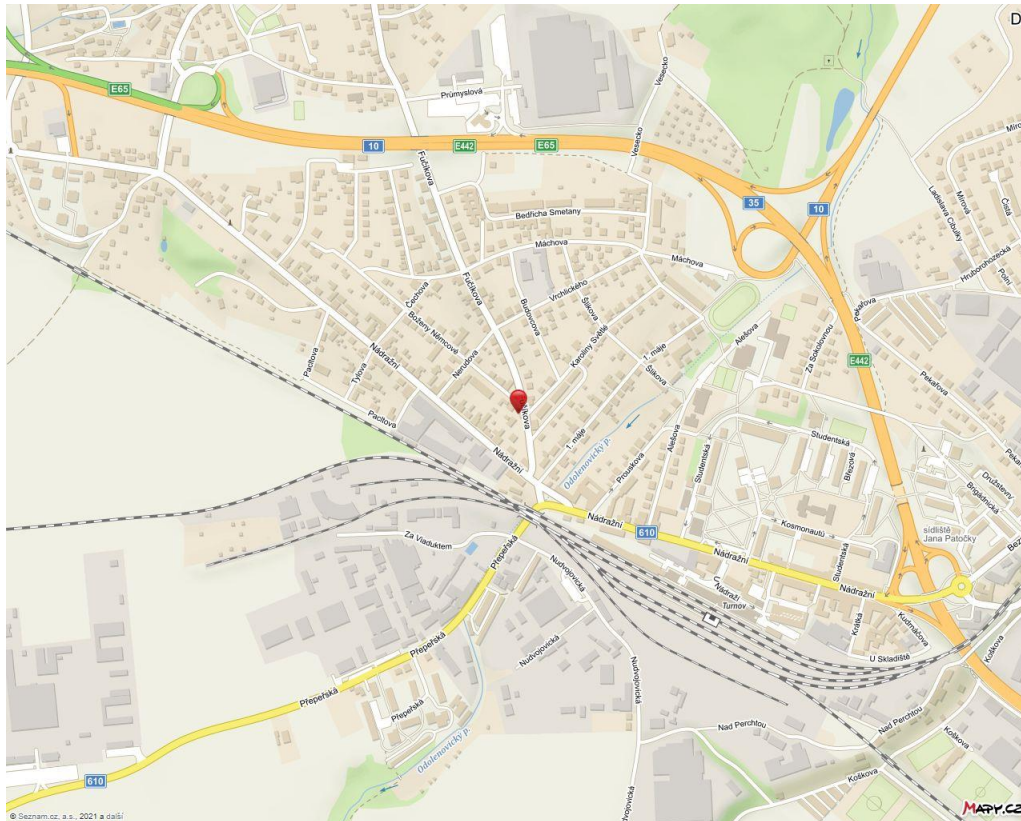
Kopie katastrální mapy ze dne 31.8.2021



Pozemek p.č. 2167/1 v k.ú. Turnov



Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2167/1 v k.ú. Turnov

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2167/1 v k.ú. Turnov

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2021 15:55:03

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577626 Turnov

Kat.území: 771601 Turnov

List vlastnictví: 6696

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo BRENT s.r.o., Palackého 440, 51101 Turnov	61328791	

**B Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2167/1	379	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Turnov, č.p. 1259, ubyt.zař Stavba stojí na pozemku p.č.: 2167/1				
2167/4	33	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 2167/4				
2168	544	zahrada		zemědělský půdní fond
2733/1	588	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Součástí je stavba: Turnov, č.p. 440, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 2733/1				
2733/2	1064	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Součástí je stavba: Turnov, č.p. 1379, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2733/2				

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu****C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

## Typ vztahu

## o Věcné břemeno jízdy

cesty v šíři 4 m přes poz.parc.2167/1 a 2168 pro poz.parc. 2167/2 (VZ 1338/71).

Oprávnění pro

Parcela: 2167/2

Povinnost k

Parcela: 2167/1, Parcela: 2168

Listina Usnesení soudu číslo deníku 630/1953.

POLVZ:98/1966

Z-10600098/1966-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo zákonné

existující pohledávky ve výši 2 319 065,81 Kč s příslušenstvím, den vzniku 6.3.2014

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,

Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: 2167/1, Parcela: 2167/4, Parcela: 2168, Parcela: 2733/1, Parcela: 2733/2

Nemovitosti jsou v úsemmém obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.  
strana 1