

Znalecký posudek č. 1670 – 34/2022

o ceně obvyklé (tržní) nemovitosti podle z. č. 151/1997 Sb – nemovitosti budovy občanské vybavenosti č. p. 371 na st. p. č. 578/1 a č. p. 444 na st. p. č. 579, budovy technického vybavení bez čp/če na st. p. č. 580 a bez čp/če na st. p. č. 967, budovy technického vybavení bez čp/če na st. p. č. 1122 a pozemkové parcely č. 578/1, 579, 580, 967, 1025/15, 1028/113, 1028/222, 1028/226 a 1122 včetně příslušenství, k. ú. Harrachov, obec Harrachov, okres Jablonec nad Nisou, kraj Liberecký.

Objednatel posudku:

Město Harrachov
Harrachov č. p. 150
512 46 Harrachov
IČ 00275697

Znalecký úkol:

úz. I. Ocenit nemovité věci a příslušenství cenou obvyklou a to: nemovitosti budovy občanské vybavenosti č. p. 371 na st. p. č. 578/1 a č. p. 444 na st. p. č. 579, budovy technického vybavení bez čp/če na st. p. č. 580 a bez čp/če na st. p. č. 967, budovy technického vybavení bez čp/če na st. p. č. 1122 a pozemkové parcely č. 578/1, 579, 580, 967, 1025/15, 1028/113, 1028/222, 1028/226 a 1122 včetně příslušenství, vše zapsané na LV č. 10001, vedeného u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, pro obec Harrachov, kat. území Harrachov.

Posudek vypracoval:

ing. Jaroslav Najman, znalec bytem



Datum místního šetření:

11. 4. 2022 a 2. 5. 2022

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

2. 5. 2022

Zvláštní požadavky objednavatele:

nejsou požadovány

V Jablonci nad Nisou dne 6. 5. 2022

Tento znalecký posudek obsahuje 49 stran včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 x elektronicky ve formátu PDF

Obsah

1. Úvod – titulní strana, základní údaje
2. Obecné předpoklady a omezující podmínky
3. Osvědčení a prohlášení
4. Základní údaje, nález
5. Metody oceňování
6. Oceňování nemovitosti a jeho analýza
7. Závěrečná analýza
8. Závěr – odpověď na znalecký úkol
9. Přílohy
 - Příloha č. 1. Výpis první strany z katastru nemovitostí LV 10001 k datu 4. 4. 2022
 - Příloha č. 2. Kopie výřezu z katastrální mapy
 - Příloha č. 3. Kopie mapy oblasti
 - Příloha č. 4. Fotodokumentace nemovitosti
10. Znalecká doložka

2. Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek byl zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty použité pro zpracování ocenění jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 2) zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky, pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu ocenění, nejsou tyto skutečnosti v ocenění zohledněny,
- 3) informace a podklady poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné,
- 4) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 5) ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných,
- 6) hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených,
- 7) datum ocenění, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku,
- 8) odhad hodnoty předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu ocenění,
- 9) obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele,
- 10) tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. závěrů týkajících se hodnoty předmětu ocenění, identity zpracovatele nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů,

- 11) zpracovatel ani jiné osoby, kterých se znalecký posudek týká, bez předchozí domluvy nesmějí vypovídat před soudem nebo v jiném soudním řízení v souvislosti s tímto znaleckým posudkem, tím není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s obchodním zákoníkem a jinými zákonnými ustanoveními,
- 12) zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem, v případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související,
- 13) znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.
- 14) posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění,
- 15) ocenění bylo zpracováno na podkladu standardů mezinárodní organizace TEGoVA

3. Osvědčení a prohlášení

Znalec a zpracovatel posudku tímto osvědčuje a prohlašuje, že

1. V současné době nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedení znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že ke znaleckému posudku předané dokumenty a podklady, nejsou pravdivé a správné.
4. Zpracovaný znalecký posudek byl vyhotoven s vědomím následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 110a Trestního řádu.
5. Zpracovaný znalecký posudek byl vyhotoven s vědomím následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a znalecký posudek splňuje požadavky dle § 127a Občanského soudního řádu.

4. Základní údaje, nález

4.1. Majetek subjektu, vlastnické a evidenční údaje:

Oceňovaný majetek je zapsán na jednom listu vlastnictví:
LV č. 10001, k.ú. Harrachov, obec Harrachov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou.

Vlastnické právo:
Město Harrachov č. p. 150. 512 46 Harrachov

Adresa nemovitosti: Nemovitost – Harrachov č. p. 371 a č. p. 444, k. ú. Harrachov

4.2. Podklady pro vypracování posudku

Telefonická objednávka pana ing. M. Bartoše ze dne 4. 4. 2022

Projektová dokumentace: určená k rekonstrukci objektu vypracovaná v roce 1996 atelierem BS projekt z Ústí n. L. byla zapůjčena v rozsahu stavební části objektu č. p. 371, č. p. 471 a SO 05

Stavebně právní údaje: nebyly předloženy

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 4. 4. 2022

Ostatní informace: Databáze informačních zdrojů z realitních serverů a analýzy realitního trhu na serverech www.sreality.cz, databáze znalce

Objednatel posudku ručí za pravdivost všech předaných informací a dokumentů dodaných jako podklady pro ocenění výše uvedeného nemovitého majetku!

4.3. Podklady opatřené znalcem

Literatura: Zákon č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 424/2021 Sb.

Teorie oceňování nemovitostí, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc
Věcná břemena od A do Z, Doc.ing. Albert Bradáč, Doc. Judr. Josef Fiala
Nemovitosti (oceňování a právní vztahy) Doc.ing. Albert Bradáč, Doc. Judr. Josef Fiala

Místní šetření:

Místní šetření bylo provedeno dne 11. 4. 2022 a 2. 5. 2022 za přítomnosti p. ing. Bartoše, s prohlídkou a zaměřením nemovitosti.

4.4. Součásti nemovitosti – výčet oceňovaných položek:

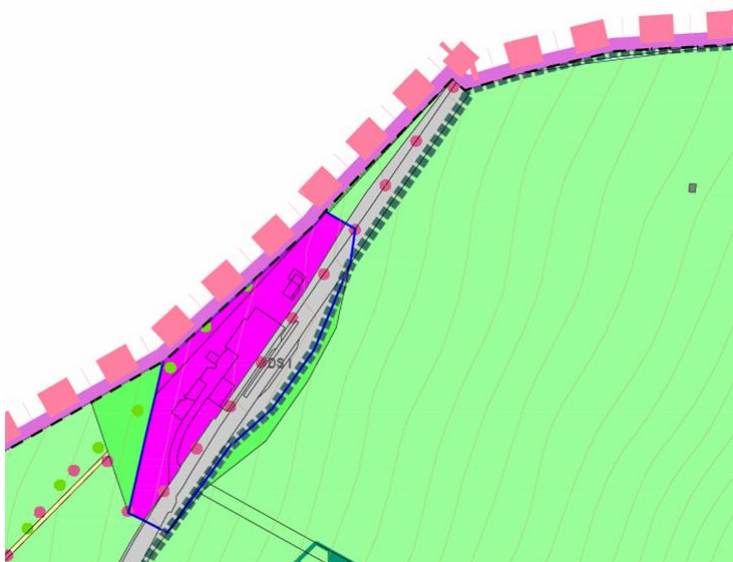
a) Pozemky

Pozemky:					
Poř. čís.	Parcela číslo	výměra parcely m2	Druh pozemku	Stavba BPEJ	Způsob využití
	K. ú. Harrachov LV 10001:				
1	578 / 1	1 175	zastavěná plocha a nádvoří	obč. vyb. č. p. 371	
2	579	199	zastavěná plocha a nádvoří	obč. vyb. č. p. 444	
3	580	124	zastavěná plocha a nádvoří	tech. vyb. bez čp/če	
4	967	147	zastavěná plocha a nádvoří	tech. vyb. bez čp/če	
5	1025 / 15	1 108	ostatní plocha		jiná plocha

6	1028 / 113	4 878	ostatní plocha		manipulační plocha
7	1028 / 222	811	ostatní plocha		ostatní komunikace
8	1028 / 226	566	ostatní plocha		zeleň
9	1122	30	zastavěná plocha a nádvoří	tech. vyb. bez čp/če	info vodárna
Výměra celkem		9 038			

- b) Budova č. p. 371
- c) Budova č. p. 444
- d) Budova technického vybavení SO 05 na st. p. č. 580
- e) Budova technického vybavení ČOV na st. p. č. 967
- f) Budova technického vybavení vodárna na st. p. č. 1122
- g) Inženýrské stavby
- h) Studny
- i) Venkovní úpravy
- j) Porosty

Výřez z územního plánu:



PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ



Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura



Plochy občanského vybavení -
komerční zařízení malá a střední

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY



Plochy dopravní infrastruktury - silnice I. třídy

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY



Plochy technické infrastruktury

4.5. Restituční a jiné váznoucí nároky, zástavní právo, věcná břemena, úvěry, leasing, závazky plynoucí z negativních vlivů na životní prostředí, případně jiná omezení:

Na LV 10001 k. ú. Harrachov nejsou evidovány žádné závazky ani omezení viz. Příloha č. 1.

Přístup k nemovitosti – areálu celnice – je z veřejné komunikace 1175/19 ve vlastnictví Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Praha 4.

Přístup na parcelu č. 1122 je přes lesní pozemek po nezpevněné lesní cestičce.

Nemovitost není umístěna v záplavové ani zátopové oblasti (zjištěno na mapě povodňového území).

4.6. Popis okolí, kde se oceňovaný majetek nachází, popis oceňovaného majetku:

a) Charakteristika obce:

Obec Harrachov se nachází, cca 25 km východně od Jablonce nad Nisou a 30 km severně od Semil. V současné době v obci žije cca 1335 obyvatel. Obcí prochází železniční trať se zastávkou, je zde autobusová linka a zastávka ČSAD. V obci je omezená občanská vybavenost, v obci je zavedena voda, kanalizace, plyn a rozvod elektro. Vyhledávané turistické centrum, v obci jsou omezené pracovní příležitosti, za prací nutno dojíždět.

b) Poloha nemovitosti:

Oceňovaný areál je od kraje Harrachova vzdálen cca 2,6 km je umístěn na mírném jihozápadním svahu v extravilánu města Harrachov. Zastávka MHD je cca do 2900 m, v dané oblasti jsou inženýrské sítě v rozsahu: elektro.

c) Stav posuzované nemovitosti:

Údaje o nemovitosti:	Stávající stav:
Současné využívání stavby:	objekt č. p. 371 byl postaven pro účely celní správy, v posledním období byl využíván jako kasino, objekt č.p. 444 byl postaven jako restaurace v posledním období využíván jako free shop, v současné době je celý areál prázdný a nevyužívaný
Stavba dokončena v roce:	cca koncem 70 let 20 století
Zásadní změna stavby v roce:	dílčí rekonstrukce a modernizace byla provedena cca koncem 90 let 20 století
Stavebně technický stav stavby:	dobry, lokálně až mírně horší
Konstrukce stavby:	zděná
Vytápění:	ústřední vytápění elektrokotlem
Využití:	původně kanceláře, restaurace, dnes nevyužívané
Okolí:	bez zastavby, v těsné blízkosti státní hranice
Příjezd:	po zpevněné komunikaci

Přípojky veřejné:	elektro
Poloha v obci:	mimo obec
Dopravní dostupnost MHD (do 15 minut pěšky):	ne
Dopravní dostupnost dálnice nebo silnice I. třídy (do 15 minut autem):	ano

d) Základní popis objektů a technický stav:

Obecně pro všechny oceňované objekty: byla provedena pouze vizuální prohlídka bez provedení sond a bez zjišťování plnohodnotné funkce konstrukcí a bez zjišťování funkčnosti jednotlivých technických zařízení a rozvodů.

Některé konstrukce a vybavení jsou ve znaleckém posudku uvedeny na základě předpokladu obvyklého technologického provedení konstrukcí a vybavení, ale bez možnosti skutečně se o existenci přesvědčit (např. hydroizolace, krytina střech atd.).

Stručný popis technického stavu nenahrazuje nutnou prohlídku objektu potenciálním kupcem pro zjištění skutečného technického stavu jednotlivých konstrukcí a vybavení v rámci jednotlivých objektů.

Objekt č.p. 371 na st. p. č. 578/1 – jedná se objekt umístěný v zářezu, z východní strany jsou dvě podlaží pod terénem a dvě nad terénem, ze západní strany jsou všechny podlaží nad terénem. Celkem má objekt jakoby dvě podzemní podlaží (příčemž 2. PP je dle PD jen pod částí objektu a naopak nad rámec objektu zasahuje pod terasu na jihozápadě objektu) a dvě nadzemní podlaží. Původní účel - celní úřad, byl následně po provedení dílčích úprav interiéru změněn na kasino, v současné době je objekt prázdný. Technický stav objektu je v podstatě kromě drobných úprav ve standardu 80 let 20 století, lze předpokládat nutnou modernizaci a rekonstrukci pro dosažení dnes požadovaného standardu na obdobné budovy. Lokálně v severní části podzemních pater se projevuje zřejmě vztlínající zemní vlhkost nebo i lokální zatékání.

Objekt č.p. 444 na st. p. č. 579 – jedná se objekt umístěný v zářezu, z východní strany je jedno podlaží pod terénem a jedno nad terénem, ze západní strany jsou všechny podlaží nad terénem. Celkem má objekt jakoby jedno podzemní podlaží a jedno nadzemní podlaží. Původní účel – restaurace, následně upraven na free shop v současné době je objekt prázdný.

Po ukončení pronájmu před několika lety, zůstal objekt prázdný, a v tomto období někdo zcizil část měděné krytiny na střeše, opticky nebylo nic vidět a než se na tuto závadu přišlo, do celého objektu silně zateklo, střecha se údajně provizorně opravila, že tam nezateká, ale vlivem zatečení jsou v objektu pokryty stěny i stropy plísněmi, které bude nutno odstranit, způsob a rozsah obnovy zřejmě bude nutno určit projektantem včetně zřejmě nutnosti provedení sond a odebrání vzorků k zjištění rozsahu zasažení.

Technický stav objektu je v podstatě kromě drobných úprav ve standardu 80 let 20 století, lze předpokládat nutnou modernizaci a rekonstrukci pro dosažení dnes požadovaného standardu na obdobné budovy.

Objekt SO 05 bez čp/če Náhradního zdroje na st. p. č. 580 je umístěn v západní části areálu. Jedná se objekt umístěný v zářezu, z východní strany je jedno podlaží pod terénem a jedno nad terénem, ze západní strany jsou všechny podlaží nad terénem. Celkem má objekt jakoby jedno podzemní podlaží a jedno nadzemní podlaží. V době místního šetření objekt nebyl přístupný, zaměřen pouze z exteriéru a dle zapůjčené PD.

Objekt ČOV bez čp/če na st. p. č. 967 je umístěn v západní části areálu. Jedná se objekt umístěný v zářezu, o jednom nadzemním podlaží. V současné době je v podstatě celá střecha poškozena – provalena a bude nutno provést novou včetně krytiny. Jestli je poškozeno vnitřní zařízení bude zřejmé po odstranění spadlé střechy. V době místního šetření objekt nebyl přístupný, zaměřen pouze z exteriéru.

Objekt vodárny bez čp/če na st. p. č. 1122 je umístěn mimo areál „Celnice“ cca 400 m severovýchodně od areálu na kopci. Z tohoto objektu je areál „Celnice“ zásobován vodou. Objekt je v dobrém stavu je vybaven technologií na úpravu vody. Plocha objektu uvedená na LV = 30 m², zahrnuje zřejmě pouze část v úrovni 1. NP, zadní část kde je zřejmě nátok vod je zřejmě pod zemí a tato plocha není tudíž zřejmě zahrnuta do zastavěné plochy.

Technický popis jednotlivých objektů je uveden v části 6.1. ve sloupci /3/ Provedení pro jednotlivé budovy, popis je uveden heslovitě dle převažujícího stavu a nezahrnuje případné odchylky konstrukcí a vybavení možné v rámci celého objektu.

Inženýrské a speciální stavby: v této části jsou oceněny asfaltové komunikace v areálu a vodovodní přípojka z vodárny a od vrtaných studní (DN zjištěno z PD a délka zjištěna z geometrického zaměření).

Vrtané studny: dvě vrtané studny cca do 80 m - 170 m od objektu vodárny, oba vrty hluboké 80 m, jeden vrt DN 219 mm, druhý vrt kombinace DN 243 mm, 219 mm a 168 mm, oba vrty zakončeny betonovou skruží.

Venkovní úpravy zahrnují: areálové přípojky vody, přípojky kanalizace, přípojky elektro, dílčí zpevněné plochy, obrubníky, opěrné zídky, venkovní schody, stožáry vlajek, atd.

e) Druh stavby – účel užití:

Jedná se o samostatný areál bývalé celnice umístěné na vlastním pozemku.

Charakter objektu:

Jedná se o budovu dle § 12 protože stavbu nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle §13 až 18.

f) Dispoziční řešení:

Dispoziční řešení jednotlivých budov občanské vybavenosti je patrné v oddílu „Stanovení podlahové plochy“

g) Parametry (orientační povahy):

Objekt č.p. 371 na st. p. č. 578/1 (původně celnice)

Zastavěná plocha hlavní stavbou:	904,05 m ²
Obestavěný prostor hlavní stavby:	2452,07 m ³
Užitná plocha podlahová:	1676,12 m ²
Rok provedení – kolaudace cca:	1977
Rok provedení úprav včetně běžné údržby cca:	1997

Objekt č.p. 444 na st. p. č. 579 (původně restaurace)

Zastavěná plocha hlavní stavbou:	195,47 m ²
Obestavěný prostor hlavní stavby:	1634,17 m ³
Užitná plocha podlahová:	283,45 m ²
Rok provedení – kolaudace cca:	1977
Rok provedení úprav včetně běžné údržby cca:	1997

Objekt SO 05 bez čp/če Náhradního zdroje na st. p. č. 580

Zastavěná plocha hlavní stavbou:	53,60 m ²
Obestavěný prostor hlavní stavby:	434,97 m ³
Rok provedení – kolaudace cca:	1977
Rok provedení úprav včetně běžné údržby cca:	1997

Objekt ČOV bez čp/če na st. p. č. 967

Zastavěná plocha hlavní stavbou:	69,35 m ²
Obestavěný prostor hlavní stavby:	247,59 m ³
Rok provedení – kolaudace cca:	1977
Rok provedení úprav včetně běžné údržby cca:	1997

Objekt vodárny bez čp/če na st. p. č. 1122

Zastavěná plocha hlavní stavbou:	51,73 m ²
Obestavěný prostor hlavní stavby:	229,67 m ³
Rok provedení – kolaudace cca:	1977
Rok provedení úprav včetně běžné údržby cca:	1997

5. Metoda oceňování

5.1. Zjištění ceny nemovitosti dle platné vyhlášky

Hodnota – cena dle platné vyhlášky k datu ocenění je zpracována dle Zákona č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 424/2021 Sb.

5.2. Metoda porovnávací

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemků) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, srovnatelnými svým charakterem, velikostí a lokalitou, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu realit, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Předpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a neustálý pohyb cen u jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocené prodeje nebo nabídky na

realitních portálech by neměly být starší než 1 rok, protože zpravidla po době delší ztrácí svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu s nemovitostmi. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 – 6 měsíců.

Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:

- polohu v lokalitě
- vybavenost
- opotřebení fyzické, funkční a ekonomické
- ekologické zatížení
- věčná břemena

Porovnávací metoda pro nemovitosti – budovy, stanovuje cenu nemovitosti na základě srovnání s obdobnými, jejichž prodej byl realizován v nedávné době a nebo jsou v aktuální nabídce realitních kanceláří. Podobnost s oceňovanou nemovitostí je žádoucí co nejvyšší, případné odchylky se upravují koeficienty K1 – K7, aby výsledná cena byla co nejbližší ceně obvyklé.

Porovnání pozemkových parcel – odchylky se upravují koeficienty P1 – P6.

Zjištění tržní ceny nemovitosti

Obvyklá (tržní) cena je cena, za kterou lze danou nemovitost obvykle prodat v daném místě a čase. Při stanovení obvyklé ceny se vychází:

- ze skutečných prodejů jiných – obdobných nemovitostí v daném místě a čase
- ze skutečných prodejů v obdobných lokalitách v případě, že v dané lokalitě není v daném období dostatek realizovaných prodejů
- z nabídek realitních kanceláří na realitních portálech v daném místě a čase
- z nabídek realitních kanceláří na realitních portálech v obdobných lokalitách v případě, že v dané lokalitě není v daném období dostatek registrovaných nabídek
- z ocenění nemovitosti dle platné vyhlášky s přihlédnutím k místním poměrům
- ze zjištění hodnoty nemovitosti metodou věcné hodnoty
- ze zjištění hodnoty nemovitosti výnosovým způsobem
- z kombinace výše uvedených způsobů

S ohledem na charakter nemovitostí – je pro stanovení tržní (obvyklé) ceny

Využito dvou metod:

- výpočtem dle platné oceňovací vyhlášky
- metodou porovnávací

Tržní (obvyklá) cena závisí na řadě faktorů:

- na druhu nemovitosti
- jak majitel nemovitosti spěchá na prodej
- na lokalitě
- na atraktivitě nemovitosti
- na technickém stavu
- na skladbě okolního obyvatelstva
- na životním prostředí
- na infrastruktuře
- na vzdálenosti od města
- na množství pracovních příležitostí
- na skladbě uživatelů jednotlivých bytů, resp. okolních nemovitostí atd.

6. Ocenění nemovitosti

6.1. Cena podle platného oceňovacího předpisu

Ocenění dle oceňovacího předpisu je v tomto posudku upraveno v mírné modifikaci metod oproti požadavkům vyhlášky v části venkovní úpravy a porosty - mírné zjednodušení, protože rozhodující je ocenění porovnávací metodou pro stanovení tržní ceny.

Ocenění podle oceňovacího předpisu je rozděleno na dvě samostatné části:

- A) areál celnice včetně souvisejících objektů a příslušenství
- B) vodárna včetně souvisejících objektů a příslušenství

Část A) Areál celnice včetně souvisejících objektů a příslušenství

6.1.1. Pozemky § 3 a § 4 – budovy občanské vybavenosti

Druh pozemku			Zastavěná plocha a nádvoří	Zastavěná plocha a nádvoří	Zastavěná plocha a nádvoří	Zastavěná plocha a nádvoří
Pozemky dle § 3 a 4, přílohy č. 2 a 3 vyhlášky			p1	p2	p3	p4
číslo parcely			578 / 1	579	580	967
výměra	Pp	m2	1 175,00	199,00	124,00	147,00
ZC = ZCv*01*02*03*04*05*06, Příloha č. 2:ZCv - tab. č. 1, O1-O6 tabulka č. 2						
ZCv - základní cena - tab. č. 1	ZCv	Kč/m2	1 358,00	1 358,00	1 358,00	1 358,00
O1- koeficient - Velikost obce	O1	III	0,70	0,70	0,70	0,70
O2- koef. - Hospodářsko správní význam obce	O2	I	0,95	0,95	0,95	0,95
O3- koef. - Poloha obce	O3	VI	0,80	0,80	0,80	0,80
O4- koef. - Technická infrastruktura v obci	O4	I	1,00	1,00	1,00	1,00
O5- koef. - Dopravní obslužnost obce	O5	II	0,95	0,95	0,95	0,95
O6- koef. - Občanská vybavenost obce	O6	I	1,00	1,00	1,00	1,00
ZC - základní cena	ZC	Kč/m2	686,33	686,33	686,33	686,33

ZCU = ZC*I, (I= It*Io*Ip), Příloha č. 3, tabulka č. 1 (It), tabulka č. 2 (Io), tabulka č. 3 (Ip)						
It - index trhu = P6xP7xP8xP9x(1+sumaPi) i=1-5		It	1,360	1,360	1,360	1,360
P1 - Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	P1	III	0,06	0,06	0,06	0,06
P2 - Vlastnické vztahy	P2	V	0,00	0,00	0,00	0,00
P3 - Změny v okolí	P3	II	0,00	0,00	0,00	0,00
P4 - Vliv právních vztahů na prodejnost	P4	II	0,00	0,00	0,00	0,00
P5 - Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekon. návratnost) - nečekaně vysoký zájem v průběhu roku 2021 o pozemky, bytové domy, apartmánové domy, rodinné domy, rekreační chaty, atd., v řadě případů i jako ochrana investice a ochrana úspor	P5	III	0,30	0,30	0,30	0,30
P6 - Povodňové riziko	P6	IV	1,00	1,00	1,00	1,00
P7 - Hospodářsko - správní význam obce	P7***	III	1,00	1,00	1,00	1,00
P8 - Poloha obce	P8***	V	1,00	1,00	1,00	1,00
P9 - Občanská vybavenost obce	P9***	II	1,00	1,00	1,00	1,00
Io - index omezujících vlivů pozemku =1+sumaPi) i=1-6		Io	1,000	1,000	1,000	1,000
P1 - Geometrický tvar pozemku	P1	II	0,00	0,00	0,00	0,00
P2 - Svažítost pozemku a expozice	P2	IV	0,00	0,00	0,00	0,00
P3 - Ztížené základové podmínky	P3	III	0,00	0,00	0,00	0,00
P4 - Chráněná území a ochranná pásma	P4	I	0,00	0,00	0,00	0,00
P5 - Omezení užívání pozemku	P5	I	0,00	0,00	0,00	0,00
P6 - Ostatní neuvedené	P6	II	0,00	0,00	0,00	0,00
Ip - index polohy pro pozemky ... = P1*(1+sumaPi) i=2-11 (max. -0,8)			0,819	0,819	0,819	0,819
P1 - Druh a účel užití stavby	P1	I	0,65	0,65	0,65	0,65
P2 - Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P2	IV	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01
P3 - Poloha pozemku v obci	P3	IV	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03
P4 - Možnost napojení pozemku na inž. sítě	P4	II	-0,08	-0,08	-0,08	-0,08
P5 - Občanská vybavenost v okolí pozemku	P5	III	-0,02	-0,02	-0,02	-0,02
P6 - Dopravní dostupnost	P6	VII	0,10	0,10	0,10	0,10
P7 - Osobní hromadná doprava	P7	I	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10
P8 - Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	P8	IV	0,10	0,10	0,10	0,10
P9 - Obyvatelstvo	P9	II	0,00	0,00	0,00	0,00
P10 - Nezaměstnanost	P10	II	0,00	0,00	0,00	0,00
P11 - Vlivy ostatní neuvedené - vyhledávaná oblast	P11	III	0,30	0,30	0,30	0,30
ZCU = ZC*It*Io*Ip)	ZCU	Kč/m2	764,47	764,47	764,47	764,47
Cena ke dni odhadu ZCU x Pp		Kč	898 247	152 129	94 794	112 376
Cena ke dni odhadu celkem	p1 - p4	Kč				1 257 546

Druh pozemku	Ostatní plocha, jiná plocha	Ostatní plocha, manipulační plocha	Ostatní plocha, ostatní komunikace	Ostatní plocha, zeleň		
Pozemky dle § 3 a 4, přílohy č. 2 a 3 vyhlášky	p5	p6	p7	p8		
číslo parcely	1025 / 15	1028 / 113	1028 / 222	1028 / 226		
výměra	Pp	m2	1 108,00	4 878,00	811,00	566,00

ZC = ZCv*O1*O2*O3*O4*O5*O6, Příloha č. 2:ZCv - tab. č. 1, O1-O6 tabulka č. 2						
ZCv - základní cena - tab. č. 1	ZCv	Kč/m2	1 358,00	1 358,00	1 358,00	1 358,00
O1- koeficient - Velikost obce	O1	III	0,70	0,70	0,70	0,70
O2- koef. - Hospodářsko správní význam obce	O2	I	0,95	0,95	0,95	0,95
O3- koef. - Poloha obce	O3	VI	0,80	0,80	0,80	0,80
O4- koef. - Technická infrastruktura v obci	O4	I	1,00	1,00	1,00	1,00
O5- koef. - Dopravní obslužnost obce	O5	II	0,95	0,95	0,95	0,95
O6- koef. - Občanská vybavenost obce	O6	I	1,00	1,00	1,00	1,00
ZC - základní cena	ZC	Kč/m2	686,33	686,33	686,33	686,33
ZCU = ZC*I, (I= It*Io*Ip), Příloha č. 3, tabulka č. 1 (It), tabulka č. 2 (Io), tabulka č. 3 (Ip)						
It - index trhu = P6xP7xP8xP9x(1+sumaPi) i=1-5		It	1,360	1,360	1,360	1,360
P1 - Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	P1	III	0,06	0,06	0,06	0,06
P2 - Vlastnické vztahy	P2	V	0,00	0,00	0,00	0,00
P3 - Změny v okolí	P3	II	0,00	0,00	0,00	0,00
P4 - Vliv právních vztahů na prodejnost	P4	II	0,00	0,00	0,00	0,00
P5 - Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekon. návratnost) - nečekaně vysoký zájem v průběhu roku 2021 o pozemky, bytové domy, apartmánové domy, rodinné domy, rekreační chaty, atd., v řadě případů i jako ochrana investice a ochrana úspor	P5	III	0,30	0,30	0,30	0,30
P6 - Povodňové riziko	P6	IV	1,00	1,00	1,00	1,00
P7 - Hospodářsko - správní význam obce	P7***	III	1,00	1,00	1,00	1,00
P8 - Poloha obce	P8***	V	1,00	1,00	1,00	1,00
P9 - Občanská vybavenost obce	P9***	II	1,00	1,00	1,00	1,00
Io - index omezujících vlivů pozemku =1+sumaPi) i=1-6		Io	1,000	1,000	1,000	1,000
P1 - Geometrický tvar pozemku	P1	II	0,00	0,00	0,00	0,00
P2 - Svažítost pozemku a expozice	P2	IV	0,00	0,00	0,00	0,00
P3 - Ztížené základové podmínky	P3	III	0,00	0,00	0,00	0,00
P4 - Chráněná území a ochranná pásma	P4	I	0,00	0,00	0,00	0,00
P5 - Omezení užívání pozemku	P5	I	0,00	0,00	0,00	0,00
P6 - Ostatní neuvedené	P6	II	0,00	0,00	0,00	0,00
Ip - index polohy pro pozemky ... = P1*(1+sumaPi) i=2-11 (max. -0,8)			0,819	0,819	0,819	0,819
P1 - Druh a účel užití stavby	P1	I	0,65	0,65	0,65	0,65
P2 - Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P2	IV	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01
P3 - Poloha pozemku v obci	P3	IV	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03
P4 - Možnost napojení pozemku na inž. síť	P4	II	-0,08	-0,08	-0,08	-0,08
P5 - Občanská vybavenost v okolí pozemku	P5	III	-0,02	-0,02	-0,02	-0,02
P6 - Dopravní dostupnost	P6	VII	0,10	0,10	0,10	0,10
P7 - Osobní hromadná doprava	P7	I	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10
P8 - Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	P8	IV	0,10	0,10	0,10	0,10
P9 - Obyvatelstvo	P9	II	0,00	0,00	0,00	0,00
P10 - Nezaměstnanost	P10	II	0,00	0,00	0,00	0,00
P11 - Vlivy ostatní neuvedené - vyhledávaná oblast	P11	III	0,30	0,30	0,30	0,30
ZCU = ZC*It*Io*Ip)	ZCU	Kč/m2	764,47	764,47	764,47	764,47
Cena ke dni odhadu ZCU x Pp		Kč	847 028	3 729 062	619 981	432 687
Cena ke dni odhadu	p1 - p8	Kč	6 886 304			

6.1.2. Budova § 12, ocenění nákladovým způsobem, objekt č.p. 371 na st. p. č. 578/1 (celnice)

Výpočet výměr pro ocenění:

2. PP	délka (m)	šířka (m)	výška (m)	ZP (m2)	OP (m3)
základní část	26,85	6,70	3,14	179,90	564,87
	20,30	6,50	3,14	131,95	414,32
komín	3,30	1,20	3,14	3,96	12,43
pod terasou	19,10	9,75	3,31	186,23	616,40
Celkem 2. PP				502,03	1 608,03

1. PP	délka (m)	šířka (m)	výška (m)	ZP (m2)	OP (m3)
základní část	37,20	19,19	3,04	713,87	2 170,16
terasa	19,10	9,75	1,00	186,23	186,23
	3,30	1,20	3,04	3,96	12,04
Celkem 1. PP				904,05	2 368,42

1. NP	délka (m)	šířka (m)	výška (m)	ZP (m2)	OP (m3)
základní část	37,20	19,19	3,26	713,87	2 327,21
	3,30	1,20	3,26	3,96	12,91
vstup	6,85	4,82	3,22	33,02	106,31
	2,60	4,82	0,45	12,53	5,64
Celkem 1. NP				763,38	2 452,07

Zastřešení vč. podkroví	délka (m)	šířka (m)	výška (m)	ZP (m2)	OP (m3)
zastavěná plocha (obdélník)	37,20	19,19		713,87	
výška půdní nadezdívky			0,55		392,63
výška hřebene nad nadezdívkou (50,0 %)			1,64		1 167,17
komín	3,30	1,20	4,82	3,96	19,09
Celkem zastřešení vč. podkroví				717,83	1 578,89

Rekapitulace		OP v %		ZP (m2)	OP (m3)
2. podzemní podlaží		20,08		502,03	1 608,03
1. podzemní podlaží		29,58		904,05	2 368,42
1. nadzemní podlaží		30,62		763,38	2 452,07
Zastřešení vč. podkroví		19,72		717,83	1 578,89
Rekapitulace celkem		100,00		2 887,29	8 007,42

Výpočet průměrné zastavěné plochy a průměrné výšky objektu:

Podlaží		Zastavěná plocha (m2)	Skutečná výška (m)	Plocha podlaží celkem (m2)	Použitá výška podlaží (m)	Plocha x výška podlaží (m3)
Označení	Část	/3/	/4/	/5/	/6/	/7/
2PP	a	315,81	3,04			
	b	186,23	3,21			
				502,03	3,04	1 526,17
1.PP	a	904,05	3,04			
				904,05	3,04	2 748,32
1.NP	a	763,38	3,26			
				763,38	3,26	2 488,61
Celkem		2 169,46		2 169,46		6 763,10
počet	podlaží	3,00				
Průměrná zastavěná plocha		723,15	m2	Průměrná výška (m)		3,12

Výpočet koeficientu vybavení K4:

Budova		typ B	Koeficient vybavení stavby							
rozsah		100,00%								
Položka číslo	Konstrukce a vybavení	Provedení	Označení standardu	Objemový podíl dle přílohy 14	objemový podíl dané konstrukce v %	Upravený podíl	Objemový podíl stavby v %	Objemový podíl pro danou část stavby	Koeficient standardu	Upravený podíl koeficientem standardu
/1/	/2/	/3/	/4/	/5a/	/5b/	/5c/	/6/	/7/	/8/	/9/
1	Základy včetně zemních prací	běžné zakládání s izolací proti zemní vlhkosti	S	0,072	100,00	0,072	100,00	0,072	1,00	0,07200
2	Svislé konstrukce	obvodové zdivo cihelné	S	0,218	100,00	0,218	100,00	0,218	1,00	0,21800
3	Stropy	s rovným podhledem, v posledním podlaží sešikmený	S	0,119	100,00	0,119	100,00	0,119	1,00	0,11900
4	Zastřešení mimo krytinu .	krov pultový, zřejmě dřevěný s bedněním	S	0,054	100,00	0,054	100,00	0,054	1,00	0,05400
5	Krytina střech	měděný plech	N	0,020	100,00	0,020	100,00	0,020	1,54	0,03080
6	Klempířské konstrukce	měděný plech, z části zcizeny, žlaby a svody chybí	P	0,006	100,00	0,006	100,00	0,006	0,46	0,00276
7	Úpravy vnitřních povrchů	omítky vápenné štukové	S	0,058	100,00	0,058	100,00	0,058	1,00	0,05800
8	Úpravy vnějších povrchů	Omítka vápenocemnetová, kamenný obklad	N	0,031	100,00	0,031	100,00	0,031	1,54	0,04774
9	Vnitřní obklady keramické	jsou provedeny	S	0,028	100,00	0,028	100,00	0,028	1,00	0,02800
10	Schody	betonové (teraco) se zábradlím	S	0,023	100,00	0,023	100,00	0,023	1,00	0,02300
11	Dveře	hladké plné a prosklené dle účelu jednotlivých místností do ocelové zárubně	S	0,033	100,00	0,033	100,00	0,033	1,00	0,03300
12	Vrata	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000
13	Okna	dřevěné zdvojené	S	0,053	100,00	0,053	100,00	0,053	1,00	0,05300
14	Povrch podlah	keramická dlažba, betonová mazanina, teraco,	S	0,023	100,00	0,023	100,00	0,023	1,00	0,02300
15	Vytápění	ústřední vytápění, elektrokotel,	S	0,043	100,00	0,043	100,00	0,043	1,00	0,04300
16	Elektroinstalace	světelný i motorový proud,	S	0,052	100,00	0,052	100,00	0,052	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	ano	S	0,003	100,00	0,003	100,00	0,003	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody	S	0,031	100,00	0,031	100,00	0,031	1,00	0,03100
19	Vnitřní kanalizace	rozvod - potrubí	S	0,029	100,00	0,029	100,00	0,029	1,00	0,02900
20	Vnitřní plynovod	chybí	CH	0,003	100,00	0,003	100,00	0,003	0,00	0,00000
21	Ohřev teplé vody	elektrický ohřev	S	0,016	100,00	0,016	100,00	0,016	1,00	0,01600
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygienické zařízení vč. WC	WC, umyvadlo, sprchový kout, vana v rozsahu dle dispozice	S	0,038	100,00	0,038	100,00	0,038	1,00	0,03800
24	Výtahy	chybí	S	0,013	100,00	0,013	100,00	0,013	1,00	0,01300
25	Ostatní	mříže na některých oknech a dveřích, sauna, slaboproudé rozvody	N	0,034	100,00	0,034	100,00	0,034	1,54	0,05236
26	Instalační prefabrikovaná jádra	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000
27	Navíc	není	CH	0,000	0,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000
Součet				1,000		1,000		1,000	K₄ =	1,03966

Provedení konstrukce:
standardní ... S podstandardní ... P

Zatřídění pro potřeby ocenění a výpočet ceny nákladovým způsobem:

Výpočet ceny budovy podle §12 a přílohy č. 8 resp. 9				
účel užití budovy: Budovy nebytové ostatní				
Zatřídění pro potřeby ocenění			SKP	
konstrukce zděné		typ B	46.21.19.9..1	
Rok odhadu			roku	2 022
Rok pořízení resp. kolaudace, popř. odborný odhad			roku	1 977
Stáří		S	roků	45
Základní cena	0,00	ZC'	Kč/m3	2 830,00
Obestavěný prostor objektu	podle přílohy č. 1	OP	m3	8 007,42
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,12
Průměrná zastavěná plocha		PZP	m2	723,15
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K1	-	0,939
Koeficient zastavěné plochy	0,92 +(6,6/PZP)	K2	-	0,9291
Koeficient výšky podlaží	0,30 + (2,10/PVP)	K3	-	0,9736
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky	K5	-	1,0000
Koef. změny cen staveb	příloha č. 41 vyhlášky (dle SKP)	Ki	-	2,459
Podklady pro přípočet - konstrukce neuvedené				
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	0,00
Podíl ceny kec neuvedené=CK /ZCxOPxK1xK2xK3xK5xKi		PK	-	0,00
Koeficient vybavení	standardní - viz. samostatný výpočet	K4	-	1,04
Základní cena upravená	ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKi	ZCU	Kč/m3	6 145,73
Výpočet opotřebení				
Způsob výpočtu opotřebení	analyticky	O	%	0,00
	lineárně S/Z x 100 %	O	%	45,00
Celková předpokládaná životnost dle přílohy č. 21 resp. (S + T)		Z	roků	100,00
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Výchozí cena	OP x ZCU	CN	Kč	49 211 399,90
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	49 211 399,90
Odpočet na opotřebení		O	Kč	22 145 129,96
Cena stavby určená nákladovým způsobem		CSn	Kč	27 066 269,95
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp=It*Ip		pp		1,114
Cena stavby ke dni odhadu		CS	Kč	30 147 494,12

6.1.3. Budova § 12, ocenění nákladovým způsobem, objekt č.p. 444 na st. p. č. 579 (restaurace)**Výpočet výměr pro ocenění:**

1. PP	délka (m)	šířka (m)	výška (m)	ZP (m2)	OP (m3)
základní část	18,85	10,37	3,11	195,47	607,93
Celkem 1. PP				195,47	607,93

1. NP	délka (m)	šířka (m)	výška (m)	ZP (m2)	OP (m3)
základní část	18,85	10,37	3,25	195,47	635,29
Celkem 1. NP				195,47	635,29

Zastřešení vč. podkroví	délka (m)	šířka (m)	výška (m)	ZP (m2)	OP (m3)
zastavěná plocha (obdélník)	18,85	10,37		195,47	
výška půdní nadezdívky			1,05		205,25
výška hřebene nad nadezdívkou (50,0 %)			0,95		185,70
Celkem zastřešení vč. podkroví				195,47	390,95

Rekapitulace		OP v %		ZP (m2)	OP (m3)
1. podzemní podlaží		37,20		195,47	607,93
1. nadzemní podlaží		38,88		195,47	635,29
Zastřešení vč. podkroví		23,92		195,47	390,95
Rekapitulace celkem		100,00		586,42	1 634,17

Výpočet průměrné zastavěné plochy a průměrné výšky objektu:

Podlaží		Zastavěná plocha (m2)	Skutečná výška (m)	Plocha podlaží celkem (m2)	Použitá výška podlaží (m)	Plocha x výška podlaží (m3)
Označení	Část	/3/	/4/	/5/	/6/	/7/
1PP	a	195,47	3,01			
				195,47	3,01	588,38
1.NP	a	195,47	3,25			
				195,47	3,25	635,29
Celkem		390,95		390,95		1 223,67
počet	podlaží	2,00				
Průměrná zastavěná plocha		195,47	m2	Průměrná výška (m)		3,13

Výpočet podílu ceny neuvedených konstrukcí a vybavení:			SKP 46.21.19.9..1		
Garážová vrata dvoukřídlé rozměru cca 2,68 x 2,55 m zateplené - 3 kusy					
Budovy a haly podle § 12 a přílohy č. 8 resp. 9 vyhlášky			typ B		
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhl.	ZC'	Kč/m3	2 830,00	
Obestavěný prostor objektu		OP	m3	1 634,17	
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K1		0,939	
Koeficient zastavěné plochy	0,92 +(6,6/PZP)	K2		0,9538	
Koeficient výšky podlaží	0,30 + (2,10/PVP)	K3		0,9709	
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky	K5	-	1,0000	
Koef. změny cen staveb	příloha č. 41 vyhlášky (dle SKP)	Ki		2,4590	
Pořizovací cena K a V v čase a místě odhadu (popř. zjištěná znalcem)			CB	Kč	153 765,00
Podíl ceny KaV na jednotkové ceně:	CB/(OP x K1 x K2 x K3 x K5 x Ki)	CPK	Kč/m3	44,01	
Podíl ceny K a V na jednotkové ceně poměrný CPK/ZC			CPB	-	0,015550

Výpočet koeficientu vybavení K4:

Budova		typ B	Koeficient vybavení stavby							
rozsah		100,00%								
Položka číslo	Konstrukce a vybavení	Provedení	Označení standardu	Objemový podíl dle přílohy 14	objemový podíl dané konstrukce v %	Upravený podíl	Objemový podíl stavby v %	Objemový podíl pro danou část stavby	Koeficient standardu	Upravený podíl koeficientem standardu
/1/	/2/	/3/	/4/	/5a/	/5b/	/5c/	/6/	/7/	/8/	/9/
1	Základy včetně zemních prací	běžné zakládání s izolací proti zemní vlhkosti	S	0,072	100,00	0,072	100,00	0,072	1,00	0,07200
2	Svislé konstrukce	obvodové zdivo cihelné	S	0,218	100,00	0,218	100,00	0,218	1,00	0,21800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,119	100,00	0,119	100,00	0,119	1,00	0,11900
4	Zastřešení mimo krytinu .	krov pultový, zřejmě dřevěný s bedněním	S	0,054	100,00	0,054	100,00	0,054	1,00	0,05400
5	Krytina střech	měděný plech, byl z části z cizen provedeno vyspravení zřejmě povlakovou krytinou	S	0,020	100,00	0,020	100,00	0,020	1,00	0,02000
6	Klempířské konstrukce	měděný plech, svody plastové	N	0,006	100,00	0,006	100,00	0,006	1,54	0,00924
7	Úpravy vnitřních povrchů	omítky vápenné štukové, sádrokartonové příčky, ve velké míře poškozeno plísněmi	P	0,058	100,00	0,058	100,00	0,058	0,46	0,02668
8	Úpravy vnějších povrchů	Omítka vápenocementová, kamenný obklad	N	0,031	100,00	0,031	100,00	0,031	1,54	0,04774
9	Vnitřní obklady keramické	jsou provedeny	S	0,028	100,00	0,028	100,00	0,028	1,00	0,02800
10	Schody	betonové (teraco) se zábradlím	S	0,023	100,00	0,023	100,00	0,023	1,00	0,02300
11	Dveře	hladké plné a prosklené dle účelu jednotlivých místností do ocelové zárubně	S	0,033	100,00	0,033	100,00	0,033	1,00	0,03300
12	Vrata	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000
13	Okna	dřevěné zdvojené	S	0,053	100,00	0,053	100,00	0,053	1,00	0,05300
14	Povrch podlah	keramická dlažba, betonová mazanina	S	0,023	100,00	0,023	100,00	0,023	1,00	0,02300
15	Vytápění	ústřední vytápění, elektrokotel,	S	0,043	100,00	0,043	100,00	0,043	1,00	0,04300
16	Elektroinstalace	světelný i motorový proud,	S	0,052	100,00	0,052	100,00	0,052	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	chybí	CH	0,003	100,00	0,003	100,00	0,003	0,00	0,00000
18	Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody	S	0,031	100,00	0,031	100,00	0,031	1,00	0,03100
19	Vnitřní kanalizace	rozvod - potrubí	S	0,029	100,00	0,029	100,00	0,029	1,00	0,02900
20	Vnitřní plynovod	chybí	CH	0,003	100,00	0,003	100,00	0,003	0,00	0,00000
21	Ohřev teplé vody	elektrický ohřev	S	0,016	100,00	0,016	100,00	0,016	1,00	0,01600
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygienické zařízení vč. WC	WC, umyvadlo, sprchový kout v rozsahu dle dispozice	S	0,038	100,00	0,038	100,00	0,038	1,00	0,03800
24	Výtahy	chybí	CH	0,013	100,00	0,013	100,00	0,013	0,00	0,00000
25	Ostatní	mříže na některých oknech a dveřích	S	0,034	100,00	0,034	100,00	0,034	1,00	0,03400
26	Instalační prefabrikovaná jádra	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000
27	Navíc	Garážová vrata zateplená	S	0,016	100,00	0,016	100,00	0,016	1,00	0,01555
Součet				1,016		1,016		1,016	K₄ =	0,98521

Provedení konstrukce:	
standardní ... S	podstandardní ... P
chybí ... CH	nadstandardní ... N
	neuvažuje se ... Ne

Zatřídění pro potřeby ocenění a výpočet ceny nákladovým způsobem:

Výpočet ceny budovy podle §12 a přílohy č. 8 resp. 9				
účel užití budovy: Budovy nebytové ostatní				
Zatřídění pro potřeby ocenění			SKP	
konstrukce zděné		typ B	46.21.19.9..1	
Rok odhadu			roku	2 022
Rok pořízení resp. kolaudace, popř. odborný odhad			roku	1 977
Stáří		S	roků	45
Základní cena	0,00	ZC'	Kč/m3	2 830,00
Obestavěný prostor objektu	podle přílohy č. 1	OP	m3	1 634,17
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,13
Průměrná zastavěná plocha		PZP	m2	195,47
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K1	-	0,939
Koeficient zastavěné plochy	0,92 + (6,6/PZP)	K2	-	0,9538
Koeficient výšky podlaží	0,30 + (2,10/PVP)	K3	-	0,9709
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky	K5	-	1,0000
Koef. změny cen staveb	příloha č. 41 vyhlášky (dle SKP)	Ki	-	2,459
Podklady pro přípočet - konstrukce neuvedené				
Požizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	0,00
Podíl ceny kce neuvedené=CK /ZCxOPxK1xK2xK3xK5xKi		PK	-	0,00
Koeficient vybavení	standardní - viz. samostatný výpočet	K4	-	0,985
Základní cena upravená	ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKi	ZCU	Kč/m3	5 961,65
Výpočet opotřebení				
Způsob výpočtu opotřebení	analyticky	O	%	0,00
	lineárně S/Z x 100 %	O	%	45,00
Celková předpokládaná životnost dle přílohy č. 21 resp. (S + T)		Z	roků	100,00
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Výchozí cena	OP x ZCU	CN	Kč	9 742 332,10
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	9 742 332,10
Odpočet na opotřebení		O	Kč	4 384 049,44
Cena stavby určená nákladovým způsobem		CSn	Kč	5 358 282,65
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp=It*Ip		pp		1,114
Cena stavby ke dni odhadu		CS	Kč	5 968 269,55

6.1.4. Budova § 12, ocenění nákladovým způsobem, objekt SO 05 bez čp/če Náhradního zdroje na st. p. č. 580

Výpočet výměr pro ocenění:

1. PP	délka (m)	šířka (m)	výška (m)	ZP (m2)	OP (m3)
základní část	8,00	6,51	4,05	52,08	210,92
Celkem 1. PP				52,08	210,92

1. NP	délka (m)	šířka (m)	výška (m)	ZP (m2)	OP (m3)
základní část	8,00	6,70	4,18	53,60	224,05
Celkem 1. NP				53,60	224,05

Rekapitulace		OP v %		ZP (m2)	OP (m3)
1. podzemní podlaží		48,49		52,08	210,92
1. nadzemní podlaží		51,51		53,60	224,05
Rekapitulace celkem		100,00		105,68	434,97

Výpočet průměrné zastavěné plochy a průměrné výšky objektu:

Podlaží		Zastavěná plocha (m2)	Skutečná výška (m)	Plocha podlaží celkem (m2)	Použitá výška podlaží (m)	Plocha x výška podlaží (m3)
Označení	Část					
/1/	/2/	/3/	/4/	/5/	/6/	/7/
1.PP	a	52,08	3,95			
				52,08	3,95	205,72
1.NP	a	53,60	4,18			
				53,60	4,18	224,05
Celkem		105,68		105,68		429,76
počet	podlaží	2,00				
Průměrná zastavěná plocha			52,84 m2	Průměrná výška (m)		4,07

Výpočet koeficientu vybavení K4:

Budova		typ M	Koeficient vybavení stavby							
rozsah		100,00%								
Položka číslo	Konstrukce a vybavení	Provedení	Označení standardu	Objemový podíl dle přílohy 14	objemový podíl dané konstrukce v %	Upravený podíl	Objemový podíl stavby v %	Objemový podíl pro danou část stavby	Koeficient standardu	Upravený podíl koeficientem standardu
/1/	/2/	/3/	/4/	/5a/	/5b/	/5c/	/6/	/7/	/8/	/9/
1	Základy včetně zemních prací	běžné zakládání s izolací proti zemní vlhkosti	S	0,104	100,00	0,104	100,00	0,104	1,00	0,10400
2	Svislé konstrukce	obvodové zdivo cihelné	S	0,233	100,00	0,233	100,00	0,233	1,00	0,23300
3	Stropy	s rovným podhledem, v posledním podlaží sešikmený	S	0,123	100,00	0,123	100,00	0,123	1,00	0,12300
4	Zastřešení mimo krytinu .	krov pultový, zřejmě dřevěný s bedněním	S	0,063	100,00	0,063	100,00	0,063	1,00	0,06300
5	Krytina střech	měděný plech	N	0,023	100,00	0,023	100,00	0,023	1,54	0,03542
6	Klempířské konstrukce	měděný plech, z části zcizeny, žlaby a svody chybí	P	0,006	100,00	0,006	100,00	0,006	0,46	0,00276
7	Úpravy vnitřních povrchů	omítky vápenné štukové	S	0,054	100,00	0,054	100,00	0,054	1,00	0,05400
8	Úpravy vnějších povrchů	Omítka vápenocementová, kamenný obklad	N	0,032	100,00	0,032	100,00	0,032	1,54	0,04928
9	Vnitřní obklady keramické	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000
10	Schody	chybí	CH	0,030	100,00	0,030	100,00	0,030	0,00	0,00000

11	Dveře	hladké plně do ocelové zárubně	S	0,031	100,00	0,031	100,00	0,031	1,00	0,03100
12	Vrata	dvoukřídlové	S	0,003	100,00	0,003	100,00	0,003	1,00	0,00300
13	Okna	dřevěné zdvojené	S	0,043	100,00	0,043	100,00	0,043	1,00	0,04300
14	Povrch podlah	betonová mazanina	S	0,030	100,00	0,030	100,00	0,030	1,00	0,03000
15	Vytápění	chybí	CH	0,017	100,00	0,017	100,00	0,017	0,00	0,00000
16	Elektroinstalace	světelný i motorový proud,	S	0,073	100,00	0,073	100,00	0,073	1,00	0,07300
17	Bleskosvod	chybí	CH	0,003	100,00	0,003	100,00	0,003	0,00	0,00000
18	Vnitřní vodovod	chybí	CH	0,019	100,00	0,019	100,00	0,019	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	rozvod - potrubí	S	0,017	100,00	0,017	100,00	0,017	1,00	0,01700
20	Vnitřní plynovod	chybí	CH	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000
21	Ohřev teplé vody	chybí	CH	0,004	100,00	0,004	100,00	0,004	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygienické zařízení vč. WC	chybí	CH	0,028	100,00	0,028	100,00	0,028	0,00	0,00000
24	Výtahy	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000
25	Ostatní	VZT žaluzie atd.	N	0,064	100,00	0,064	100,00	0,064	1,54	0,09856
26	Instalační prefabrikovaná jádra	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000
27	Navíc	není	CH	0,000	0,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000
Součet				1,000		1,000		1,000	K₄ =	0,96002

Zatřídění pro potřeby ocenění a výpočet ceny nákladovým způsobem:

Výpočet ceny budovy podle §12 a přílohy č. 8 resp. 9				
účel užití budovy: Budovy výrobní pro energetiku				
Zatřídění pro potřeby ocenění			SKP	
konstrukce zděné		typ M	46.21.51.2.1	
Rok odhadu			roku	2 022
Rok pořízení resp. kolaudace, popř. odborný odhad			roku	1 977
Stáří		S	roků	45
Základní cena	0,00	ZC'	Kč/m3	3 076,00
Obestavěný prostor objektu	podle přílohy č. 1	OP	m3	434,97
Průměrná výška podlaží		PVP	m	4,07
Průměrná zastavěná plocha		PZP	m2	52,84
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K1	-	0,939
Koeficient zastavěné plochy	0,92 + (6,6/PZP)	K2	-	1,0449
Koeficient výšky podlaží	0,30 + (2,10/PVP)	K3	-	0,8164
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky	K5	-	1,0000
Koef. změny cen staveb	příloha č. 41 vyhlášky (dle SKP)	Ki	-	2,482
Podklady pro přípočet - konstrukce neuvedené				
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	0,00
Podíl ceny kec neuvedené=CK /ZCxOPxK1xK2xK3xK5xKi		PK	-	0,00
Koeficient vybavení	standardní - viz. samostatný výpočet	K4	-	0,96
Základní cena upravená	ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKi	ZCU	Kč/m3	5 870,99
Výpočet opotřebení				
Způsob výpočtu opotřebení	analyticky	O	%	0,00
	lineárně S/Z x 100 %	O	%	45,00
Celková předpokládaná životnost dle přílohy č. 21 resp. (S + T)		Z	roků	100,00
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Výchozí cena	OP x ZCU	CN	Kč	2 553 716,05
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	2 553 716,05
Odpočet na opotřebení		O	Kč	1 149 172,22

Cena stavby určená nákladovým způsobem	CSn	Kč	1 404 543,83
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu $pp=It*Ip$	pp		1,114
Cena stavby ke dni odhadu	CS	Kč	1 564 437,10

6.1.5. Budova § 12, ocenění nákladovým způsobem, objekt ČOV bez čp/če na st. p. č. 967

Výpočet výměr pro ocenění:

1. NP	délka (m)	šířka (m)	výška (m)	ZP (m2)	OP (m3)
Zastavěná plocha (obdélník)	12,21	5,68		69,35	
výška půdní nadezdívky			2,78		192,80
výška hřebene nad nadezdívkou (50,0 %)			0,79		54,79
Celkem 1. NP				69,35	247,59

Rekapitulace		OP v %		ZP (m2)	OP (m3)
1. nadzemní podlaží		100,00		69,35	247,59
Rekapitulace celkem		100,00		69,35	247,59

Výpočet průměrné zastavěné plochy a průměrné výšky objektu:

Podlaží		Zastavěná plocha (m2)	Skutečná výška (m)	Plocha podlaží celkem (m2)	Použitá výška podlaží (m)	Plocha x výška podlaží (m3)
Označení	Část	/3/	/4/	/5/	/6/	/7/
1.NP	a	69,35	3,57			
				69,35	3,57	247,59
Celkem		69,35		69,35		247,59
počet	podlaží	1,00				
Průměrná zastavěná plocha		69,35	m2	Průměrná výška (m)		3,57

Výpočet koeficientu vybavení K4:

Budova		typ N	Koeficient vybavení stavby								
rozsah		100,00%									
Položka číslo	Konstrukce a vybavení	Provedení	Označení standardu	Objemový podíl dle přílohy 14	objemový podíl dané konstrukce v %	Upravený podíl	Objemový podíl stavby v %	Objemový podíl pro danou část stavby	Koeficient standardu	Upravený podíl koeficientem standardu	
/1/	/2/	/3/	/4/	/5a/	/5b/	/5c/	/6/	/7/	/8/	/9/	
1	Základy včetně zemních prací	běžné zakládání s izolací proti zemní vlhkosti	S	0,103	100,00	0,103	100,00	0,103	1,00	0,10300	
2	Svislé konstrukce	obvodové zdivo cihelné	S	0,239	100,00	0,239	100,00	0,239	1,00	0,23900	
3	Stropy	zřejmě chybí	CH	0,131	100,00	0,131	100,00	0,131	0,00	0,00000	

4	Zastřešení mimo krytinu .	krov sedlový,zřejmě dřevěný s bedněním, z velké části poškozený - propadlý, v podstatě na předělání	CH	0,061	100,00	0,061	100,00	0,061	0,00	0,00000	
5	Krytina střech	bonnské šablony poškozené v místě propadnutí střechy, v podstatě na předělání	P	0,022	100,00	0,022	100,00	0,022	0,46	0,01012	
6	Klempířské konstrukce	v podstatě chybí	CH	0,006	100,00	0,006	100,00	0,006	0,00	0,00000	
7	Úpravy vnitřních povrchů	omítky vápenné štukové	S	0,053	100,00	0,053	100,00	0,053	1,00	0,05300	
8	Úpravy vnějších povrchů	Omítka vápenocemnetová, kamenný obklad	N	0,032	100,00	0,032	100,00	0,032	1,54	0,04928	
9	Vnitřní obklady keramické	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000	
10	Schody	chybí	CH	0,023	100,00	0,023	100,00	0,023	0,00	0,00000	
11	Dveře	hladké plně do ocelové zárubně	S	0,032	100,00	0,032	100,00	0,032	1,00	0,03200	
12	Vrata	chybí	CH	0,003	100,00	0,003	100,00	0,003	0,00	0,00000	
13	Okna	chybí	CH	0,042	100,00	0,042	100,00	0,042	0,00	0,00000	
14	Povrch podlah	betonová mazanina	S	0,031	100,00	0,031	100,00	0,031	1,00	0,03100	
15	Vytápění	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000	
16	Elektroinstalace	světelný i motorový proud,	S	0,071	100,00	0,071	100,00	0,071	1,00	0,07100	
17	Bleskosvod	chybí	CH	0,003	100,00	0,003	100,00	0,003	0,00	0,00000	
18	Vnitřní vodovod	chybí	CH	0,033	100,00	0,033	100,00	0,033	0,00	0,00000	
19	Vnitřní kanalizace	rozvod - potrubí	S	0,031	100,00	0,031	100,00	0,031	1,00	0,03100	
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000	
21	Ohřev teplé vody	chybí	CH	0,004	100,00	0,004	100,00	0,004	0,00	0,00000	
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000	
23	Vnitřní hygienické zařízení vč. WC	chybí	CH	0,027	100,00	0,027	100,00	0,027	0,00	0,00000	
24	Výtahy	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000	
25	Ostatní	chybí	CH	0,053	100,00	0,053	100,00	0,053	0,00	0,00000	
26	Instalační prefabrikovaná jádra	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000	
27	Navíc	není	CH	0,000	0,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000	
Součet								1,000	1,000	1,000	K₄ = 0,61940

Zatřídění pro potřeby ocenění a výpočet ceny nákladovým způsobem:

Výpočet ceny budovy podle §12 a přílohy č. 8 resp. 9			
úcel užití budovy: Budovy vodního hospodářství			
Zatřídění pro potřeby ocenění			SKP
konstrukce zděné	typ N	46.21.13.3.1	
Rok odhadu		roku	2 022
Rok pořízení resp. kolaudace, popř. odborný odhad		roku	1 977
Stáří	S	roků	45
Základní cena	ZC'	Kč/m3	3 247,00
Obestavěný prostor objektu	podle přílohy č. 1	OP	m3 247,59
Průměrná výška podlaží		PVP	m 3,57
Průměrná zastavěná plocha		PZP	m2 69,35
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K1	-
Koeficient zastavěné plochy	0,92 +(6,6/PZP)	K2	-
Koeficient výšky podlaží	0,30 + (2,10/PVP)	K3	-
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky	K5	-
Koef. změny cen staveb	příloha č. 41 vyhlášky (dle SKP)	Ki	-
			2,482

Podklady pro přípočet - konstrukce neuvedené				
Požizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)	CK	Kč		0,00
Podíl ceny kec neuvedené= $CK / ZC \times OP \times K1 \times K2 \times K3 \times K5 \times Ki$	PK	-		0,00
Koeficient vybavení	standardní - viz. samostatný výpočet	K4	-	0,62
Základní cena upravená	$ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki$	ZCU	Kč/m3	4 226,55
Výpočet opotřebení				
Způsob výpočtu opotřebení	analyticky	O	%	0,00
	lineárně $S/Z \times 100 \%$	O	%	45,00
Celková předpokládaná životnost dle přílohy č. 21 resp. (S + T)	Z	roků		100,00
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Výchozí cena	$OP \times ZCU$	CN	Kč	1 046 448,81
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	1 046 448,81
Odpočet na opotřebení		O	Kč	470 901,96
Cena stavby určená nákladovým způsobem		CSn	Kč	575 546,85
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu $pp=It*Ip$		pp		1,114
Cena stavby ke dni odhadu		CS	Kč	641 067,10

6.1.6. Inženýrské stavby § 17

Výpočet ceny: inženýrské a speciální stavby dle § 17				Plochy charakteru pozemních komunikací s asfaltovým povrchem (p.č. 1122)	Plochy charakteru pozemních komunikací s asfaltovým povrchem parkoviště na části p.č.1028/226	Inženýrské a speciální stavby celkem
Číslo položky				5.2	5.2	Kč
SKP	-			46.23.11.4	46.23.11.4	
Koeficient změny cen staveb	Ki	-		2,653	2,653	
Rok odhadu		rok		2 022	2 022	
Rok pořízení, resp. kolaudace popř. odborný odhad		rok		1 997	1 997	
Stáří	S	roků		25	25	
Předpokládaná životnost	dle přílohy č. 15 vyhl.	Z	roků	40	40	
Opotřebení	$S/Z \times 100 \%$	O	%	62,50	62,50	
Výměra	označení měrné jednotky	m. j.		m2	m2	
	velikost výměry v m. j.	L		811,00	120,00	
Základní cena podle přílohy č. 5	ZC	Kč/jedn.		1 081,00	1 081,00	
Koeficient polohový	K5	1,00		1,00	1,00	
Základní cena upravená	$ZCU=ZC \times K5 \times Ki$	ZCU	Kč	2 867,89	2 867,89	
Výchozí cena	$CN = ZCU \times L$	CN	Kč	2 325 861,22	344 147,16	
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)	%	-		100,00	100,00	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč		2 325 861,22	344 147,16	
Opotřebení ... O (%), nejvýše do 85,0 %		Kč		1 453 663,26	215 091,98	
Cena stavby určená nákladovým způsobem	CSn	Kč		872 197,96	129 055,19	1 001 253
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu $pp=It*Ip$	pp	1,114		1,114	1,114	
Cena stavby ke dni odhadu	CS	Kč		971 488,97	143 746,83	1 115 236

6.1.7. Venkovní úpravy § 18

Ocenění venkovních úprav je s ohledem na jejich rozsah provedeno zjednodušeným způsobem, přestože podle vyhlášky pro tento typ budov není předepsáno, Venkovní úpravy zahrnují kromě ostatních prvků řadu opěrných zdí a venkovních schodišť z přírodního kamene, lze proto považovat cenově, že se jedná o cenově vyšší hladinu (nadstandardní) a tomu je přizpůsobeno i vyšší % podíl.

Ocenění dle §	Platí pro venkovní úpravy na pozemcích ve funkčním celku se stavbou oceňované dle §:	Cena stavby (Kč)	% podíl (%)	Cena celkem (Kč)
§ 18 odst.2	§ 12 typu B odborný odhad modifikace § 18	5 358 282,65	5,39	288 811,43
§ 18 odst.2	§ 12 typu B odborný odhad modifikace § 18	27 066 269,95	5,39	1 458 871,95
§ 18 odst.2	§ 12 typu M odborný odhad modifikace § 18	1 404 543,83	5,39	75 704,91
§ 18 odst.2	§ 12 typu N odborný odhad modifikace § 18	575 546,85	5,39	31 021,97
Cena celkem ke dni odhadu				1 854 410,27
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu $pp=It*Ip$		pp		1,114
Cena stavby ke dni odhadu		CS	Kč	2 065 516,34

6.1.8. Porosty – ovocné dřeviny a okrasné rostliny § 47

Trvalé porosty nacházející se na pozemku oceňované nemovitosti, jsou průměrného vzrůstu, slabě ošetřované, s částečným mechanickým a biotickým poškozením, některé vznikly zřejmě přirozeným způsobem. Ocenění porostů je provedeno zjednodušeným způsobem. Dle vyhlášky se provádí pro pozemky v rozsahu do 1500 m², pro účely tohoto znaleckého posudku je tato metoda použita i pro pozemky větší plochy,

Ocenění dle § 47	Platí pro pozemky do 1500 m ² pro účely darovací a daně z převodu nemovitostí	číslo pozemku	Cena pozemku dle §4 odst. 1 (Kč)	% podíl z ceny (%)	Cena celkem (Kč)
§ 47 odst.4	Cena okrasných rostlin	1025 / 15	847 027,63	8,50	71 997,35
§ 47 odst.4	Cena okrasných rostlin	1028 / 113	3 729 062,08	8,50	316 970,28
Cena celkem ke dni odhadu				Kč	388 967,63

6.1.9. Rekapitulace ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu

Poř. č.	A) Přehled oceněných nemovitostí - "Areál Celnice"	Cena ke dni odhadu
6.1.1.	Pozemky § 3 a § 4 dle tab. 3 - budovy občanské vybavenosti	6 886 304 Kč
6.1.2.	Budova č. p. 371 na st. p. č. 578/1	30 147 494 Kč
6.1.3.	Budova č. p. 444 na st. p. č. 579	5 968 270 Kč
6.1.4.	Budova technického vybavení SO 05 bez č.p./č.e. na st. p. č. 580	1 564 437 Kč
6.1.5.	Budova technického vybavení ČOV bez č.p./č.e. na st. p. č. 967	641 067 Kč
6.1.6.	Inženýrské stavby - komunikace	1 115 236 Kč
6.1.7.	Venkovní úpravy - odborný odhad	2 065 516 Kč
6.1.8.	Porosty	388 968 Kč
Cena nemovitosti ke dni ocenění celkem činí		48 777 292 Kč
A	Cena nemovitosti ke dni ocenění celkem po zaokrouhlení dle § 50 činí	48 777 290 Kč

Cena nemovitosti pro část A) zjištěná podle Zákona č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 424/2021 Sb. **činí celkem 48,777.290,-Kč.**

Část B) Vodárna včetně souvisejících objektů a příslušenství

6.1.10. Pozemky § 3 a § 4 – inženýrské stavby

Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří		
Pozemky dle § 3 a 4, přílohy č. 2 a 3 vyhlášky	p1		
číslo parcely	1 122		
výměra	Pp	m2	30,00
ZC = ZCv*01*02*03*04*05*06, Příloha č. 2:ZCv - tab. č. 1, O1-O6 tabulka č. 2			
ZCv - základní cena - tab. č. 1	ZCv	Kč/m2	1 358,00
O1- koeficient - Velikost obce	O1	III	0,70
O2- koef. - Hospodářsko správní význam obce	O2	I	0,95
O3- koef. - Poloha obce	O3	VI	0,80
O4- koef. - Technická infrastruktura v obci	O4	I	1,00
O5- koef. - Dopravní obslužnost obce	O5	II	0,95
O6- koef. - Občanská vybavenost obce	O6	I	1,00
ZC - základní cena	ZC	Kč/m2	686,33
ZCU = ZC*I, (I= It*Io*Ip), Příloha č. 3, tabulka č. 1 (It), tabulka č. 2 (Io), tabulka č. 4 (Ip)			
It - index trhu = P6xP7xP8xP9x(1+sumaPi) i=1-5		It	1,360
P1 - Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	P1	III	0,06

P2 - Vlastnické vztahy	P2	V	0,00
P3 - Změny v okolí	P3	II	0,00
P4 - Vliv právních vztahů na prodejnost	P4	II	0,00
P5 - Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekon. návratnost)	P5	III	0,30
P6 - Povodňové riziko	P6	IV	1,00
P7 - Hospodářsko - správní význam obce	P7***	III	1,00
P8 - Poloha obce	P8***	V	1,00
P9 - Občanská vybavenost obce	P9***	II	1,00
Io - index omezujících vlivů pozemku = 1+sumaPi i=1-6	Io		1,000
P1 - Geometrický tvar pozemku	P1	II	0,00
P2 - Svažítost pozemku a expozice	P2	IV	0,00
P3 - Ztížené základové podmínky	P3	III	0,00
P4 - Chráněná území a ochranná pásma	P4	I	0,00
P5 - Omezení užívání pozemku	P4	I	0,00
P6 - Ostatní neuvedené	P6	II	0,00
Ip - index polohy pro pozemky..... = P1*(1+sumaPi) i=2-7	Ip		0,393
P1 - Druh a účel užití stavby	P1	I	0,30
P2 - Převažující zástavba v okolí	P2	V	0,01
P3 - Možnost napojení pozemku na inž. sítě	P3	II	0,00
P4 - Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrch. těžbou)	P4	II	0,00
P5 - Parkovací možnosti	P5	II	0,00
P6 - Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	P6	II	0,00
P7 - Vlivy ostatní neuvedené - poloha nutná pro zásobování pitnou vodou celého areálu Celnice včetně přilehlých objektů	P7	III	0,30
ZCU = ZC*It*Io*Ip)	Kč/m2		366,83
Cena ke dni odhadu ZCU x Pp	Kč		11 004,94

6.1.11. Budova § 12, ocenění nákladovým způsobem, objekt vodárny bez čp/če na st. p. č. 1122

Výpočet výměr pro ocenění:

1. NP z části zřejmě i 1.PP	délka (m)	šířka (m)	výška (m)	ZP (m2)	OP (m3)
základní část	6,17	4,75	4,44	29,31	130,13
Zadní část, kam zřejmě natéká voda, prostor kontrolovaný oknem, ale je nepřístupný, je zřejmě pod zemí proto není evidován v KN	4,72	4,75	4,44	22,42	99,54
Celkem 1. NP + 1.PP				51,73	229,67

Rekapitulace	OP v %	ZP (m2)	OP (m3)
1. nadzemní podlaží	100,00	51,73	229,67
Rekapitulace celkem	100,00	51,73	229,67

Výpočet průměrné zastavěné plochy a průměrné výšky objektu:

Podlaží		Zastavěná plocha (m ²)	Skutečná výška (m)	Plocha podlaží celkem (m ²)	Použitá výška podlaží (m)	Plocha x výška podlaží (m ³)
Označení	Část					
/1/	/2/	/3/	/4/	/5/	/6/	/7/
1.NP	a	51,73	4,44			
				51,73	4,44	229,67
Celkem		51,73		51,73		229,67
počet	podlaží	1,00				
Průměrná zastavěná plocha		51,73 m²	Průměrná výška (m)			4,44

Výpočet podílu ceny neuvedených konstrukcí a vybavení: elektrický přímotop, technologie úpravy vody včetně nádrží				SKP 46.21.13.3.1	
Budovy a haly podle § 12 a přílohy č. 8 resp. 9 vyhlášky			typ N		
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhl.		ZC'	Kč/m ³	3 247,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³	229,67
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)		K1		0,939
Koeficient zastavěné plochy	0,92 + (6,6/PZP)		K2		1,0476
Koeficient výšky podlaží	0,30 + (2,10/PVP)		K3		0,7730
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky		K5	-	1,0000
Koef. změny cen staveb	příloha č. 41 vyhlášky (dle SKP)		Ki		2,4820
Požizovací cena K a V v čase a místě odhadu (popř. zjištěná znalcem)			CB	Kč	386 500,00
Podíl ceny KaV na jednotkové ceně:	CB/(OP x K1 x K2 x K3 x K5 x Ki)		CPK	Kč/m ³	891,71
Podíl ceny K a V na jednotkové ceně poměrný CPK/ZC			CPB	-	0,274624

Výpočet koeficientu vybavení K4:

Budova		typ N	Koeficient vybavení stavby							
rozsah		100,00%								
Položka číslo	Konstrukce a vybavení	Provedení	Označení standardu	Objemový podíl dle přílohy 14	objemový podíl dané konstrukce v %	Upravený podíl	Objemový podíl stavby v %	Objemový podíl pro danou část stavby	Koeficient standardu	Upravený podíl koeficientem standardu
/1/	/2/	/3/	/4/	/5a/	/5b/	/5c/	/6/	/7/	/8/	/9/
1	Základy včetně zemních prací	běžné zakládání s izolací proti zemní vlhkosti	S	0,103	100,00	0,103	100,00	0,103	1,00	0,10300
2	Svislé konstrukce	obvodové zdivo cihelné	S	0,239	100,00	0,239	100,00	0,239	1,00	0,23900
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,131	100,00	0,131	100,00	0,131	1,00	0,13100
4	Zastřešení mimo krytinu .	střecha mírná sedlová	S	0,061	100,00	0,061	100,00	0,061	1,00	0,06100
5	Krytina střeš	pozinkovaný plech	S	0,022	100,00	0,022	100,00	0,022	1,00	0,02200
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,006	100,00	0,006	100,00	0,006	1,00	0,00600
7	Úpravy vnitřních povrchů	omítky vápenné štukové	S	0,053	100,00	0,053	100,00	0,053	1,00	0,05300
8	Úpravy vnějších povrchů	Omítka vápenocemnetová	S	0,032	100,00	0,032	100,00	0,032	1,00	0,03200

9	Vnitřní obklady keramické	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000	
10	Schody	ocelové s podestou a zábradlím	S	0,023	100,00	0,023	100,00	0,023	1,00	0,02300	
11	Dveře	hladké plné do ocelové zárubně	S	0,032	100,00	0,032	100,00	0,032	1,00	0,03200	
12	Vrata	chybí	CH	0,003	100,00	0,003	100,00	0,003	0,00	0,00000	
13	Okna	sklobetonové	S	0,042	100,00	0,042	100,00	0,042	1,00	0,04200	
14	Povrch podlah	betonová mazanina	S	0,031	100,00	0,031	100,00	0,031	1,00	0,03100	
15	Vytápění	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000	
16	Elektroinstalace	světelný i motorový proud,	S	0,071	100,00	0,071	100,00	0,071	1,00	0,07100	
17	Bleskosvod	chybí	CH	0,003	100,00	0,003	100,00	0,003	0,00	0,00000	
18	Vnitřní vodovod	rozvody vody	S	0,033	100,00	0,033	100,00	0,033	1,00	0,03300	
19	Vnitřní kanalizace	zřejmě chybí	CH	0,031	100,00	0,031	100,00	0,031	0,00	0,00000	
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000	
21	Ohřev teplé vody	chybí	CH	0,004	100,00	0,004	100,00	0,004	0,00	0,00000	
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000	
23	Vnitřní hygienické zařízení vč. WC	chybí	CH	0,027	100,00	0,027	100,00	0,027	0,00	0,00000	
24	Výtahy	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000	
25	Ostatní	chybí	CH	0,053	100,00	0,053	100,00	0,053	0,00	0,00000	
26	Instalační prefabrikovaná jádra	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,000	0,00	0,00000	
27	Navíc	elektrický přímotop, technologie úpravy vody včetně nádrží	S	0,275	100,00	0,275	100,00	0,275	1,00	0,27462	
Součet								1,275	1,275	1,275	K₄ = 1,15362

Zatřídění pro potřeby ocenění a výpočet ceny nákladovým způsobem:

Výpočet ceny budovy podle §12 a přílohy č. 8 resp. 9				
účel užití budovy: Budovy vodního hospodářství				
Zatřídění pro potřeby ocenění			SKP	
konstrukce zděné	typ N	46.21.13.3.1		
Rok odhadu		roku	2 022	
Rok pořízení resp. kolaudace, popř. odborný odhad		roku	1 977	
Stáří	S	roků	45	
Základní cena	ZC'	Kč/m3	3 247,00	
Obestavěný prostor objektu	podle přílohy č. 1	OP	m3	229,67
Průměrná výška podlaží		PVP	m	4,44
Průměrná zastavěná plocha		PZP	m2	51,73
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K1	-	0,939
Koeficient zastavěné plochy	0,92 +(6,6/PZP)	K2	-	1,0476
Koeficient výšky podlaží	0,30 + (2,10/PVP)	K3	-	0,7730
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky	K5	-	1,0000
Koef. změny cen staveb	příloha č. 41 vyhlášky (dle SKP)	Ki	-	2,482
Podklady pro přípočet - konstrukce neuvedené				
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	0,00
Podíl ceny kce neuvedené=CK /ZCxOPxK1xK2xK3xK5xKi		PK	-	0,00
Koeficient vybavení	standardní - viz. samostatný výpočet	K4	-	1,15
Základní cena upravená	ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKi	ZCU	Kč/m3	7 069,20
Výpočet opotřebení				
Způsob výpočtu opotřebení	analyticky	O	%	0,00
	lineárně S/Z x 100 %	O	%	45,00
Celková předpokládaná životnost dle přílohy č. 21 resp. (S + T)		Z	roků	100,00

Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Výchozí cena	OP x ZCU	CN	Kč	1 623 584,47
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	1 623 584,47
Odpočet na opotřebení		O	Kč	730 613,01
Cena stavby určená nákladovým způsobem		CSn	Kč	892 971,46
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu $pp=It*Ip$		pp		0,534
Cena stavby ke dni odhadu		CS	Kč	477 275,38

6.1.12. Inženýrské stavby § 17

Výpočet ceny: inženýrské a speciální stavby dle § 17				Vodovody trubní - vedení od vrtů do vodárny na st. p. č. 1122, délka dle geodet. zaměření, potrubí DN 80 mm, předpoklad plastové	Vodovody trubní - vedení od vodárny na st. p. č. 1122 do areálu Čelnice, délka dle geodet. zaměření, potrubí DN 100 mm, předpoklad plastové	Inženýrské a speciální stavby celkem
Číslo položky				12.1	12.1	Kč
SKP	-			46.21.32.1	46.21.32.1	
Koeficient změny cen staveb	Ki	-		2,766	2,766	
Rok odhadu		rok		2 022	2 022	
Rok pořízení, resp. kolaudace popř. odborný odhad		rok		1 997	1 997	
Stáří	S	roků		25	25	
Předpokládaná životnost	dle přílohy č. 15 vyhl.	Z	roků	50	50	
Opotřebení	S/Z x 100 %	O	%	50,00	50,00	
Výměra	označení měrné jednotky	m. j.		m	m	
	velikost výměry v m. j.	L		188,00	335,00	
Základní cena podle přílohy č. 5	ZC	Kč/jedn.		1 640,00	2 063,00	
Koeficient polohový	K5	1,00		1,00	1,00	
Základní cena upravená	ZCU=ZC x K5 x Ki	ZCU	Kč	4 536,24	5 706,26	
Výchozí cena	CN = ZCU x L	CN	Kč	852 813,12	1 911 596,43	
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)	%	-		100,00	100,00	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč		852 813,12	1 911 596,43	
Opotřebení ... O (%), nejvýše do 85,0 %		Kč		426 406,56	955 798,22	
Cena stavby určená nákladovým způsobem	CSn	Kč		426 406,56	955 798,22	1 382 205
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu $pp=It*Ip$	pp	0,534		0,534	0,534	
Cena stavby ke dni odhadu	CS	Kč		227 905,78	510 855,03	738 761

6.1.13. Vrtané studny § 19

Výpočet ceny: Studna vrtaná podle § 19 a přílohy č. 16 vyhlášky				
Zatřídění pro potřeby ocenění				
			SKP	46.25.22.1
Hloubka studně celkem	od upraveného terénu	H	m	80,00

Průměr	nad 150 mm do 300 mm			
Základní cena dílčí	hloubka od 0 m do 10 m	ZC1	Kč/m	1 455,00
Základní cena dílčí	hloubka nad 10 m do 20 m	ZC2	Kč/m	1 790,00
Základní cena dílčí	hloubka nad 20 m	ZC3	Kč/m	2 380,00
Základní cena čerpadlo ruční	podle celkové hloubky studny	ZCčr	Kč/kus	2 770,00
Základní c. čerpadlo elektrické	podle celkové hloubky studny	ZCče	Kč/kus	12 840,00
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky	K5	-	1,00
Koef. změny cen staveb	příloha č. 41 vyhlášky (dle SKP)	Ki	-	2,765
Výpočet opotřebení				
Rok odhadu			roku	2 022
Rok pořízení resp. kolaudace			roku	1 977
Stáří		S	roků	45
Celková předpokládaná životnost dle přílohy č. 21 resp. (S + T)		Z	roků	100
Opotřebení dle přílohy č. 21 ... S/Z x 100 % (maximálně 85,0 %)		O	%	45,00
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Výchozí cena	hloubka od 0 m do 10 m	H1	m	10,00
	ZC1*H1	CN1	Kč	14 550,00
Výchozí cena	hloubka nad 10 m do 20 m	H2	m	10,00
	ZC2*H2	CN2	Kč	17 900,00
Výchozí cena	hloubka nad 20 m	H3	m	60,00
	ZC3*H3	CN3	Kč	142 800,00
Výchozí cena dílčí	čerpadlo ruční	Čr	kus	1,00
	ZCčr*Čr	CN4	Kč	2 770,00
Výchozí cena dílčí	čerpadlo elektrické	Če	kus	1,00
	ZCče*Če	CN5	Kč	12 840,00
Výchozí cena celkem	CN1+CN2+CN3+CN4+CN5	CN'	Kč	190 860,00
Výchozí cena po úpravě	koeficienty CN' x K5 x Ki	CN	Kč	527 727,90
Stupeň dokončení stavby	(odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			Kč	527 727,90
Odpočet na opotřebení	O, Omax = 85,0 %	OK	Kč	-237 477,56
Cena ke dni odhadu		Cn'	Kč	290 250,35
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp=It*Ip		pp		0,534
Cena stavby ke dni odhadu		CS	Kč	155 133,00
Celkem dva vrtý			kus	2
Cena ke dni odhadu celkem		Kč		310 266

6.1.14. Rekapitulace ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu

Poř. č.	B) Přehled oceněných nemovitostí - "Vodárna a inženýrské stavby"	Cena ke dni odhadu
6.1.10.	Pozemky § 3 a § 4 dle tab. 4 - inženýrské stavby	11 005 Kč
6.1.11.	Budova technického vybavení vodárna bez č.p./č.e. na st. p. č. 1122	477 275 Kč
6.1.12.	Inženýrské stavby	738 761 Kč
6.1.13.	Studny	310 266 Kč
	Cena nemovitosti ke dni ocenění celkem činí	1 537 307 Kč
B	Cena nemovitosti ke dni ocenění celkem po zaokrouhlení dle § 50 činí	1 873 630 Kč

Cena nemovitosti pro část B) zjištěná podle Zákona č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 424/2021 Sb. **činí celkem 1,873.630,-Kč.**

6.1.15. Rekapitulace ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu pro část A a B (informativní celkový součet)

A + B	Cena nemovitosti A + B ke dni ocenění celkem po zaokrouhlení dle § 50 činí	50 650 920 Kč
--------------	---	----------------------

Cena nemovitosti pro část A) + B) zjištěná podle Zákona č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 424/2021 Sb. **činí celkem 50,650.920,-Kč.**

6.2. Cena stanovená metodou porovnávací

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Způsob stanovení obvyklých (tržních) cen je uveden v části 5.3.

6.2.1. Stanovení obvyklé ceny pozemků ve funkčním celku se stavbou porovnávací metodou, plochy občanského vybavení

Přehled posuzovaných – srovnávaných nemovitostí – stavebních pozemků pro plochy smíšené obytné, plochy občanského vybavení

Pro porovnání jsou použity pozemkové parcely obchodované koncem roku 2020 až v 1. čtvrtletí roku 2022 z databáze znalce a spolupracujících realitních kanceláří.

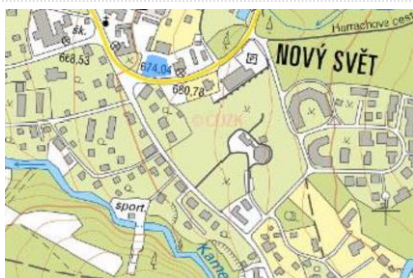
Nemovitost č. 1 – Stavební pozemek v Harrachov, Nový Svět, okr. Jablonec nad Nisou – realizovaný prodej 2. 12. 2020 Century 21



plocha pozemku 1836 m², **Cena: 4,590.000 Kč** (2500 Kč/m²), okraj obce, inženýrské sítě: elektro, voda na hranici pozemku

Popis: stavební pozemek v Harrachově, k dispozici projektová dokumentace na bytový dům, v současné době již není stavební povolení platné. Dle územního plánu je pozemek určen k výstavbě bytového domu.

Nemovitost č. 2 – Stavební pozemek, Harrachov, okr. Jablonec nad Nisou – realizovaný prodej 08/2020



plocha pozemku 1407 m², **Cena: 2,205.000 Kč** (1567,16 Kč/m²), okraj širšího centra obce, inženýrské sítě: elektro, voda, kanalizace, plyn

Popis: Stavební parcela č. 1028/277 k. ú. Harrachov, v územním plánu – plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední.

(dále jen „**Nemovitost**“) Kupujícímu, a Kupující tuto převáženou Nemovitost včetně veškerých součástí a příslušenství kupuje a zavazuje se za ni za podmínek této Smlouvy uhradit Prodávajícímu kupní cenu ve výši celkem **2.205.300,- Kč** (dále jen „**Kupní cena**“). Doklad o vlastnictví Nemovitosti tvoří jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této Smlouvy.

Nemovitost č. 3 – Stavební pozemek, Harrachov, okr. Jablonec nad Nisou

– realizovaný prodej 1. čtvrtletí /2022

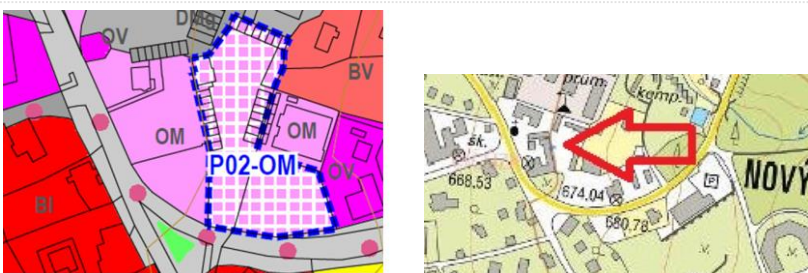


plocha pozemku 754 m², **Cena: 3,458.430 Kč** (4.586,8 Kč/m²), centrum obce, inženýrské sítě: elektro, voda, kanalizace, plyn v blízkosti

Popis: Pozemková parcela v centru obce, mírný jižní svah, náletová zeleň, v územním plánu se jedná o plochy smíšené obytné – městské. Možnost napojení na inženýrské sítě v přilehlé komunikaci.

Nemovitost č. 4 – Stavební pozemek, Harrachov, okr. Jablonec nad Nisou

– realizovaný prodej 1. čtvrtletí /2022

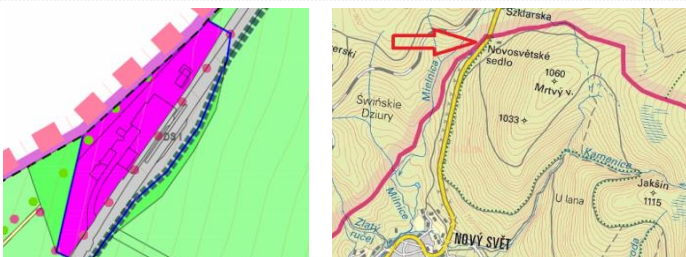


plocha pozemku 334 m², **Cena: 1,670.000 Kč** (5.000 Kč/m²), okraj širšího centra obce, inženýrské sítě: elektro, voda, kanalizace, plyn v blízkosti

Popis: Mírně svažité pozemek, v územním plánu se jedná o plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední. Možnost napojení na inženýrské sítě v přilehlé komunikaci.

Nemovitost č. 5 – Stavební pozemek, Harrachov, okr. Jablonec nad Nisou

– realizovaný prodej 1. čtvrtletí /2022



plocha pozemku 9008 m², **Cena: 11,500.000 Kč** (1276,64 Kč/m²), v extravilánu obce, inženýrské sítě: elektro

Popis: Mírně svažité pozemek, v územním plánu se jedná o plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, z části zastavěné plochy, z části zpevněné plochy, z části zelené plochy. Možnost napojení na vodu vlastní zdroj, kanalizace zaústěna do ČOV.

6.2.2. Ocenění porovnávací metodou – pozemku:

Hodnocená nemovitost:	
Plocha pozemku (m ²)	9 008
Umístění v obci	v extravilánu obce
Inženýrské sítě	elektro

Název	Srovnatelná nemovitost číslo				
	1	2	3	4	5
Cena prodejní (Kč)	4 590 000	2 205 000	3 458 430	1 670 000	11 500 000
Plocha pozemku (m ²)	1836	1407	754	334	9008
Cena za 1 m ² (Kč/m ²)	2 500	1 567	4 587	5 000	1 277
Umístění v obci	okraj obce	okraj širšího centra obce	centrum obce	okraj širšího centra obce	extravilán obce
P1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
P2	0,82	0,81	0,79	0,78	1,00
P3	0,80	0,70	0,70	0,70	1,00
P4	0,90	0,70	0,75	0,75	1,00
P5	1,25	1,25	1,00	1,00	1,00
P6	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Upravená cena za 1 m ² pozemku (Kč/m ²)	1 570	661	1 624	1 747	1 085
Počet porovnávaných nemovitostí					5
Cena UP - maximum (Kč/m ²)					1 747
Cena UP - aritmetický průměr (Kč/m²)					1 337
Cena UP - minimum (Kč/m ²)					661

Koeficient:	Popis:
P1	= věrohodnost zdroje, redukce pramene ceny
P2	= velikost pozemku
P3	= poloha
P4	= inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn, elektřina)
P5	= ostatní - prodeje uskutečněné ve 3 - 4 čtvrtletí roku 2020
P6	= pozemek v těsné blízkosti státní hranice

Závěr – ceny zjištěné porovnávací metodou v oddílu 6.2.2. slouží pro stanovení obvyklé jednotkové ceny stavebních pozemku pro stanovení koeficientu K6 – vliv pozemku na obvyklou cenu nemovitosti v porovnávací metodě.

6.2.3. Přehled posuzovaných – srovnávaných nemovitostí

Zjištěné obvyklé ceny prodeje obdobných nemovitostí z databáze znalce, spolupracujících realitních kanceláří v roce 2021 a využití portál Sreality.cz

Nemovitost č. 1 – Ubytovací zařízení, Harrachov, Jablonec nad Nisou – realizovaný prodej 06 / 2021 Relia reality



podlahová užitná 297 m², Podlaží: 2. NP + 1. PP, **Cena: 15,500.000 Kč**, Budova: smíšená, Stav objektu: dobrý, plocha pozemku 985 m², plocha zastavěná 142 m²

Popis prodej zavedeného a plně funkčního penzionu s restaurací Faema v samém centru horského střediska Harrachov s výhledem na Čertovu horu. Penzion s kapacitou 16 lůžek ve čtyřech pokojích a apartmánu s vlastním krbem, vybavených vlastní sprchou a WC, TV SAT, Wi-Fi. Restaurace má kapacitu 40 míst k sezení, bar a v letním období k dispozici letní terasa. Parkování pro ubytované na vlastním monitorovaném pozemku. Objekt napojen na veřejnou kanalizaci a vodovod, vytápění plynové. Penzion je v provozu a prodává se s veškerým zařízením a s předáním klientely. Nová plastová okna osazena v r. 2015 / 2016 se výrazně se podílí na snížení energetické náročnosti budovy. Rok rekonstrukce 1990.

Nemovitost č. 2 – Ubytovací zařízení, Harrachov, okr. Jablonec nad Nisou – portál Sreality.cz



podlahová užitná 352 m², Podlaží: 2. NP, **Cena: 27,000.000 Kč**, Budova: cihlová, Stav objektu: velmi dobrý, plocha pozemku 1956 m²

Popis: zavedený penzion v Harrachově, s vynikajícím hodnocením v lokalitě Anenské údolí s otevřeným výhledem na jih, do krajiny a na sjezdovku. Pokoje jsou koncipovány jako apartmány s vlastním kuchyňským koutem a sociálním zařízením. V přízemí je k dispozici wellness s vířivkou a finskou saunou, variabilní společenská místnost s přímým vstupem na slunnou terasu, prostor pro lyže a lyžačky. V patře jsou potom pouze apartmány. Maximální kapacita je 21 lůžek. K budově je celoročně bezproblémový přístup po asfaltové komunikaci. K domu náleží vlastní, prostorné parkoviště a velký travnatý pozemek. Penzion má nejenom vynikající hodnocení klientů, ale je i ve výborném stavu a lze jej okamžitě převzít a bez dalších investic ihned provozovat. Objekt je svým umístěním vhodný

k celoroční rekreaci. Rok rekonstrukce 2006, zastavěná plocha 176 m², napojení na vodu, plyn, kanalizaci, elektro. Vytápění ústřední plynové. .

Odkaz na aktuální hodnocení klientů: <https://www.booking.com/hotel/cz/penzion-petra-harrachov.cs.html>

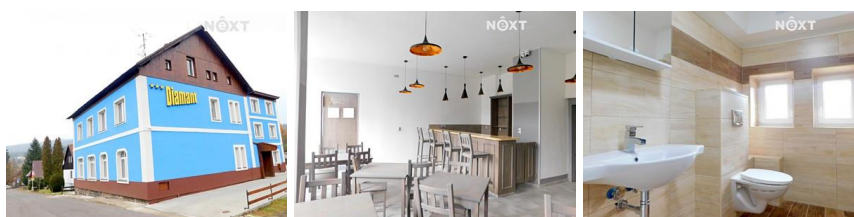
Nemovitost č. 3 – Ubytovací zařízení Pod Špičákem, Tanvald, okr. Jablonec nad Nisou – portál Sreality.cz



podlahová užitná 1277 m², Podlaží: 3. NP, **Cena: 49,500.000 Kč**, Budova: smíšená, Stav objektu: velmi dobrý, plocha pozemku 4000 m²

Popis: k prodeji hotel, který se nachází v krásném prostředí CHKO Jizerské hory nedaleko lyžařského areálu Tanvaldský Špičák. Hotel byl postaven v roce 1997 a v letech 2013 – 2014 prošel rozsáhlou rekonstrukcí. V 1.NP a 2.NP disponuje 24 dvoulůžkovými pokoji s možností plnohodnotné přistýlky, 4 4-lůžkové pokoje a jeden rodinný pokoj pro 5 osob - celkem 89 lůžek, 29 pokojů. Všechny pokoje jsou moderně zařízeny s TV/SAT a vlastním sociálním zařízením. V přízemí hotelu je restaurace včetně salonku s kapacitou cca 100 míst, bowling s kapacitou 35 míst, Wellness (vířivka a finská sauna), Balneo místnost (masáže a masážní křesla), recepce, lyžařna, plynová kotelná a prádelna, denní místnost pro zaměstnance, prostorná kuchyň s denním skladem a dva samostatné sklady. Nemovitost je zateplená, napojena na veškeré inženýrské sítě (voda, plyn, elektro, kanalizace). Celková užitná plocha je 1277 m² a okolní pozemky cca 4000 m². Cena je uvedena včetně veškerého movitého majetku! Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plyn, elektro, přístup po asfaltové komunikaci

Nemovitost č. 4 – Ubytovací zařízení Harrachov – Nový Svět, okr. Jablonec nad Nisou – portál Sreality.cz



podlahová užitná 645 m², Podlaží: 3 NP + část. 1. PP, **Cena: 30,000.000 Kč**, Budova: cihlová, Stav objektu: velmi dobrý, plocha pozemku 1146 m²

Popis: k prodeji „hotelu Diamant“ s restaurací po celkové rekonstrukci (včetně vody, plyn. topení, elektřiny) v atraktivní lokalitě nedaleko centra Harrachova s výhledem na sjezdovku na Čertovu horu s celoroční působností, kvalitním zázemím a širokým spektrem rekreačně - sportovního vyžití v okolí. Hotel nabízí komfortní ubytování v 16ti pokojích rozložených do 3 pater. Pokoje jsou vybaveny novým nábytkem, moderní koupelnou se sprchovým koutem a WC zvlášť. Apartmán je vybaven vířivou vanou. V podkroví je vybudována solná jeskyně pro odpočinek hotelových hostů. Provozní místnosti nacházející se v přízemí: restaurace,

recepce, vířivka, sauna, sociální zařízení pro personál, sklad lůžkovin, prádelna, kotelna, lyžárna. Pokoj pro personál s vlastní koupelnou a WC. Na podlaze jsou nové kvalitní koberce. V hale, restauraci a kuchyni je dlažba. Hotel se prodává včetně vybavení. Je provozován celoročně a je připraven k okamžitému provozu. Rok rekonstrukce 2021, napojen i na vodu, plyn, kanalizaci, elektro.

Nemovitost č. 5 – Paseky nad Jizerou, okr. Semily – portál Sreality.cz



podlahová užitná 505 m², Podlaží: 3. NP+1.PP, **Cena: 15,990.000 Kč**, Budova: cihlová, Stav objektu: velmi dobrý, plocha pozemku 1620 m²

Popis: zavedený penzion s restaurací, bazénem, zahradou a parkovištěm nacházející se ve spodní části horské obce Paseky nad Jizerou na západním okraji Krkonoš, pouze 1,8 km od Ski areálu Paseky nad Jizerou. Celková užitná plocha domu je 505 m², Pozemek zastavěné plochy a zahrady celkem 1620 m². Penzion disponuje 28 lůžky v osmi dvou až pětilůžkových pokojích, vybavených vlastní koupelnou a toaletou. Dispozice: suterén - skladový a úložný prostor, lyžárna, úschovna kol, technická místnost, byt pro správce, přízemí - plně vybavená restaurace pro 40 osob s barem a krbem, restaurační kuchyně v nerez a dřevu, přípravná jídel, mycí kout, skladovací prostory, prostor pro zásobování, kancelář, úklidová místnost, toalety pro hosty, 1 třílůžkový pokoj s vlastní koupelnou pro hosty, 1. patro - 6 samostatných pokojů s vlastními koupelnami a toaletou, skladový prostor, 1 apartmán s dvěma pokoji

2. patro - 2 samostatné pokoje s vlastními koupelnami a toaletou. Půda - úložný prostor. Dům je napojený na obecní vodovod a kanalizaci, elektřinu. Naftové topení + záložní kotel, okna jsou dřevěná, na polovině střechy je nový ocelový plech z kvalitní finské oceli, na druhé polovině starší pozinkovaný plech. Nemovitost může být přenechána kompletně zařízená. Po dohodě je možné přenechat rezervační systém napojený na ubytovací servery. Z restaurace je východ na letní zahradu s posezením, dětským hřištěm a s bazénem 6x6 m². Na pozemku je možné přistavět 1 podlažní bungalov, vedle penzionu jsou parkovací místa na vlastním pozemku. Tato oblast vybízí v letních měsících ke sportovním aktivitám, pěší turistice na množství vyznačených tras v přírodě či cykloturistice. V zimních měsících je v blízkém dosahu moderní ski areál kde naleznete 2 čtyřsedačkové lanové dráhy, 2 lyžařské vleky, 2 dopravní lyžařské pásy, 5 modrých sjezdovek, 4 červené sjezdovky o celkové délce 9 km, 2 snowparky a večerní lyžování.

6.2.4. Stanovení obvyklé ceny občanské vybavenosti porovnávací metodou

Názvy místností a jejich plochy jsou z větší části převzaty ze zapůjčené projektové dokumentace, vzhledem k úpravě posledních pronajímatelů mohou být některé plochy (resp. místnosti) sloučeny nebo naopak rozděleny na více místností, ale lze předpokládat, že celková výměra užitné plochy objektu je v podstatě stejná.

Stanovení podlahové plochy - Objekt č.p. 371 na st. p. č. 578/1:

Podlaží / druh místnosti	Podlahová užitná plocha
	(m ²)
1. PP	
Kuchyň	12,56
Místnost 1	6,40
WC	1,08
Sociální zařízení	1,92
Místnost 2	12,40
Zasedací místnost	25,20
Předsíň	6,10
Schodiště	11,48
Sklad	11,60
Předsíň	2,38
Předsíň	1,82
Předsíň	4,96
Sklad	11,94
Chodba	22,82
Šatna sauna	16,80
Odpočívárna	10,08
Chodba sauna	4,37
Sauna	5,99
Sklad 1	21,84
Sklad 2	21,84
Sklad 3	21,84
Plochy pod terasou:	
Technická místnost	53,86
Chodba s kuchyňkou	12,58
Sklad	5,51
Technická místnost	44,03
2. PP celkem	351,40
1. PP	
Kuchyň	7,80
Pokoj 1	15,30
Pokoj 2	11,90
Pokoj 3	11,99
Chodba	12,60
Sociální zařízení	3,99
Pokoj 4	19,55
Sociální zařízení	3,75
Předsíň	3,00
Schodiště	17,22
Kuchyň	24,19
WC	1,35

Podesta	0,90
Pokoj 5	11,99
Pokoj 6	11,90
Pokoj 7	15,30
Kuchyň	7,80
Chodba	12,54
Sociální zařízení	8,99
Chodba	90,00
Sociální zařízení	28,52
Sociální zařízení	29,44
Cela	9,69
Sklad 1	9,86
Sklad 2	10,71
Chodba	11,04
Sklad 3	34,09
Sklad 4	10,37
Sklad 5	25,76
Sklad 6	27,60
Sklad 7	28,06
Sklad 8	22,39
Sklad 9	5,36
Sociální zařízení	28,06
Sociální zařízení	27,60
1. PP celkem	600,61
1. NP	
WC ženy	8,06
Předsín WC	3,91
WC muži	8,63
Předsín WC	3,76
Kancelář 1	17,02
Kancelář 2	17,02
Čajová kuchyňka	3,04
Chodba	9,03
Místnost 1	12,00
Chodba	11,62
Kancelář 3	12,00
Kancelář 4	23,99
Kancelář 5	23,82
WC muži	8,06
Předsín WC	3,91
WC ženy	8,63
Předsín WC	3,76
Hala	233,52
Předsín haly	8,85
Čajová kuchyňka	4,76
Chodba	8,82
Kancelář 6	18,40
Kancelář 7	6,18
Kancelář 8	6,30
Kancelář 9	19,60

Předsín haly	6,30
Kancelář 10	9,56
Kancelář 11	14,96
Kancelář 12	4,80
Kancelář 13	16,93
Kancelář 14	5,80
Předsín haly	8,85
1. NP celkem	551,89
2. NP - podkroví	
Sklad 1	8,26
Kancelář 1	20,64
Kancelář 2	5,76
Chodba	7,86
WC	3,17
Hala	27,60
Kancelář 3	18,56
Kancelář 4	20,46
Sklad 2	8,26
WC	3,17
Chodba	10,38
Schodiště	8,45
Kancelář 5	18,40
Kancelář 6	11,25
2. NP - podkroví celkem	172,22
Podlahová plocha, užitná, celkem	1 676,12

Stanovení podlahové plochy - Objekt č.p. 444 na st. p. č. 579:

Podlaží / druh místnosti	Podlahová užitná plocha (m ²)
1. PP	
Zádveří	3,20
Chodba, schodiště	12,40
WC muži, zaměstnanci	4,90
Místnost 1	5,80
Místnost 2	13,70
Místnost 3	13,80
Garáž 1	28,60
Garáž 2	28,60
Garáž 3	28,60
Úklidová místnost	1,40
1. PP celkem	141,00

I. NP	
Zádveří	6,30
WC 1	8,30
WC 2	9,00
WC 3	2,25
Místnost 1	35,65
Místnost 2	12,80
Místnost 3	12,80
Místnost 4	11,40
Místnost 5	11,40
Chodba, schodiště	20,10
Kuchyň	7,55
WC 4	3,40
Úklidová místnost	1,50
I. NP celkem	142,45
Podlahová plocha, užitná, celkem	283,45

Podlahová plocha užitná celkem (m2)	1 959,57
--	-----------------

6.2.5. Ocenění porovnávací metodou:

Tržní cena areálu celnice je stanovena porovnávací metodou viz. níže.

Tržní cena vodárny není stanovena porovnávací metodou, protože se jedná o velmi specifický objekt včetně příslušenství (vrtané studny, inženýrské sítě), obdobné objekty se běžně neobchodují a tržní cena je stanovena na úrovni ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky (cena včetně opotřebení). Vodárna zajišťuje vodu pro areál celnice včetně přilehlých objektů jiných vlastníků a je pro užívání areálu nezbytně nutná.

Hodnocená nemovitost:	
UP - podlahová plocha (m2)	1 960
Plocha pozemku celkem (m2)	9 008
Umístění v obci	v extravilánu obce
Technický stav	dobrý až mírně horší, nutná rekonstrukce, modernizace, oprava

Název	Srovnatelná nemovitost číslo				
	1	2	3	4	5
Cena prodejní (Kč)	15 500 000	27 000 000	49 500 000	30 000 000	15 990 000
UP - užitná plocha (m2)	297	352	1277	645	505
Cena za 1 m2 UP (Kč/m2)	52 189	76 705	38 763	46 512	31 663
Technický stav	dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý
Pozemek (m2)	985	1 956	4 000	1 146	1 620
K1	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95
K2	0,83	0,84	0,93	0,87	0,85
K3	0,80	0,80	1,00	0,80	1,00
K4	0,85	0,80	0,80	0,80	0,85
K5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
K6	1,24	0,93	1,02	1,12	1,22
K7	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Upravená cena za 1 m2 UP (Kč/m2)	34 855	34 739	26 598	26 038	25 323
Počet porovnávaných nemovitostí					5
Cena UP - maximum (Kč/m2)					34 855
Cena UP - aritmetický průměr (Kč/m2)					29 511
Cena UP - minimum (Kč/m2)					25 323
Užitná plocha posuzovaného objektu (m2)					1959,57
6.2.5.1. Obvyklá cena celé oceňované nemovitosti zjištěná porovnávacím způsobem pro areál celnice (Kč) činí					57 828 096
6.1.15. Obvyklá cena celé oceňované nemovitosti zjištěná dle platné vyhlášky včetně opotřebení pro areál vodárny (Kč) činí					1 873 630,00
6.2.5.2. Obvyklá cena celé oceňované nemovitosti zjištěná porovnávacím způsobem v rozsahu A) Areál celnice včetně příslušenství a pozemků a B) areál vodárny včetně příslušenství a pozemku (Kč) činí					59 701 726

Koeficient:	Popis:
K1	= věrohodnost zdroje, redukce pramene ceny
K2	= velikost objektu
K3	= poloha
K4	= provedení a vybavení
K5	= celkový stav + vedlejší stavby a venkovní úpravy
K6	= vliv pozemku
K7	= ostatní - objekt v blízkosti státní hranice

Obvyklá cena oceňované nemovitosti zjištěná porovnávacím způsobem v daném čase a místě činí 59,701.726,- Kč.

7. Závěrečná analýza

V níže uvedené tabulce je uvedeno porovnání zjištěných cen dle jednotlivých použitých metod – cena celé nemovitosti:

Oddíl číslo	Použitá metoda ocenění - cena nemovitosti celkem	Cena ke dni ocenění
		(Kč)
6.1.15.	Cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu	50 650 920
6.2.5.2.	Cena zjištěná metodou porovnávací	59 701 726

Samostatný areál objektů občanské vybavenosti bývalé celnice umístěný u frekventované mezinárodní silnice E 65 cca 2,6 km severně od města Harrachov. Objekty jsou po dílčí rekonstrukci a modernizaci koncem 90 let 20 století. V současné době jsou již řadu let nevyužívané, prázdné, běžná údržba se zřejmě neprovádí nebo jen v nejnútnejším rozsahu. Pro dnes požadovaný standard na obdobné budovy lze předpokládat nutnost opravy, rekonstrukce a modernizace.

Silné stránky:

- umístění na slunném místě
- turisticky vyhledávaná lokalita Harrachova
- objekty stavebně v dobrém stavu, (kromě č.p. 444 a ČOV)

Slabé stránky:

- objekt umístěn cca 2,6 severně od Harrachova
- není veřejná přípojka zemního plynu, vody, kanalizace
- umístění u poměrně frekventované silnice
- za kompletní občanskou vybaveností nutno dojíždět
- málo pracovních příležitostí v místě, za prací nutno dojíždět
- nutná oprava, rekonstrukce, modernizace pro dosažení dnes požadovaného standardu na objekty dané kategorie
- nutná stavební oprava objektu č. p. 444 a ČOV
- nutná údržba vodárny, která zásobuje areál pitnou vodou
- objekty v těsné blízkosti státní hranice s Polskem

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností odhaduji současnou obvyklou cenu nemovitosti v daném čase a místě ve výši **59,700.000,- Kč.**

Cenu obvyklou jsem stanovil na úrovni ceny podle porovnávací (srovnávací) metody, která nejlépe odráží skutečnou tržní hodnotu nemovitosti ve stavu ke dni ocenění.

Navržená obvyklá cena tohoto majetku tak, jak je ve znaleckém posudku uvedeno, je zpětně dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování.

8. Závěr - odpověď na znalecký úkol:

Znalecký úkol: . Ocenit nemovitě věci a příslušenství cenou obvyklou a to: nemovitosti budovy občanské vybavenosti č. p. 371 na st. p. č. 578/1 a č. p. 444 na st. p. č. 579, budovy technického vybavení bez čp/če na st. p. č. 580 a bez čp/če na st. p. č. 967, budovy technického vybavení bez čp/če na st. p. č. 1122 a pozemkové parcely č. 578/1, 579, 580, 967, 1025/15, 1028/113, 1028/222, 1028/226 a 1122 včetně příslušenství, vše zapsané na LV č. 10001, vedeného u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, pro obec Harrachov, kat. území Harrachov.

Odpověď na znalecký úkol:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji **současnou obvyklou cenu nemovitosti budovy občanské vybavenosti č. p. 371 na st. p. č. 578/1 a č. p. 444 na st. p. č. 579, budovy technického vybavení bez čp/če na st. p. č. 580 a bez čp/če na st. p. č. 967, budovy technického vybavení bez čp/če na st. p. č. 1122 a pozemkové parcely č. 578/1, 579, 580, 967, 1025/15, 1028/113, 1028/222, 1028/226 a 1122 včetně příslušenství, vše zapsané na LV č. 10001, vedeného u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, pro obec Harrachov, kat. území Harrachov, v daném čase a místě ve výši **59,700.000,- Kč.****

Slovy: padesátdevětmilionůsedmsettisíc Kč

V Jablonci nad Nisou dne 6. 5. 2022

ing. Jaroslav Najman

9. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí (první strana)

Příloha č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.04.2022 09:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1111 pro Město Harrachov

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 577081 Harrachov

Kat.území: 637238 Harrachov

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Harrachov, č.p. 150, 51246 Harrachov	00275697	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

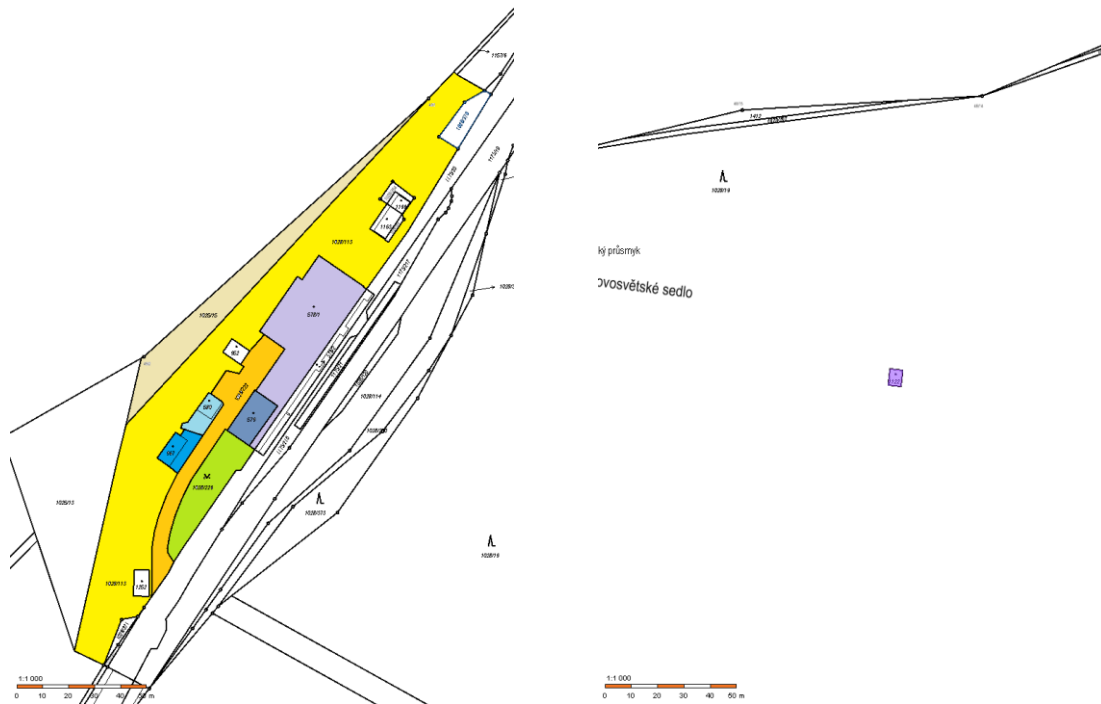
B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
		St. 578/1	1175	zastavěná plocha a nádvoří		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, rozsáhlé chráněné území
		Součástí je stavba: Nový Svět, č.p. 371, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 578/1, St. 578/2, LV 84				
		St. 579	199	zastavěná plocha a nádvoří		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku
		Součástí je stavba: Nový Svět, č.p. 444, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 579				
		St. 580	124	zastavěná plocha a nádvoří		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku
		Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 580				
		St. 967	147	zastavěná plocha a nádvoří		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku
		Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 967				
		St. 1122	30	zastavěná plocha a nádvoří		evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast
		Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1122				
		1025/15	1108	ostatní plocha	jiná plocha	evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku
		1028/113	4878	ostatní plocha	manipulační plocha	evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku
		1028/222	811	ostatní plocha	ostatní komunikace	evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku
		1028/226	566	ostatní plocha	zeleně	evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

strana 1

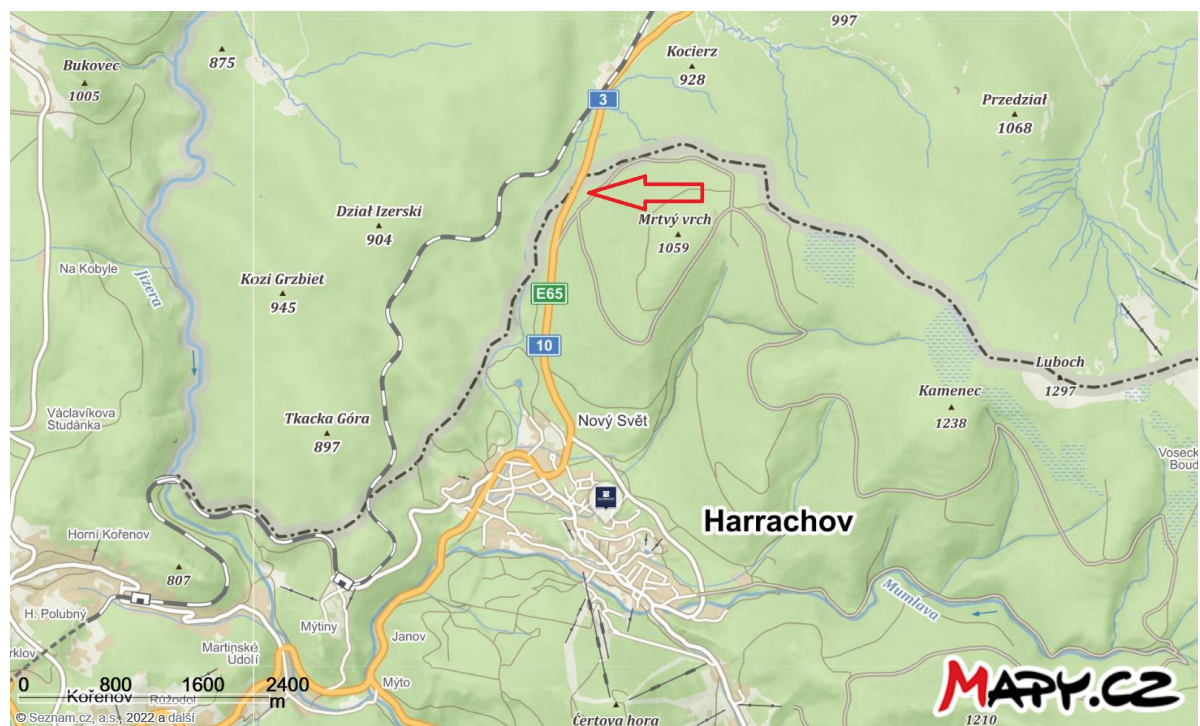
Kopie výřezu z katastrální mapy

Příloha č. 2



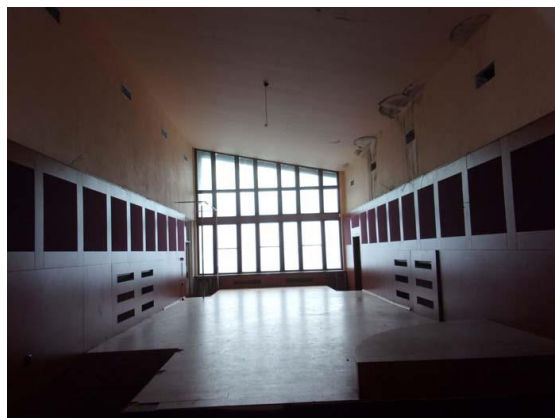
Mapa oblasti:

Příloha č. 3





Objekt č. p. 371 (původně celnice)



Vstupní hala v 1. NP (č.p. 371)



Objekt č. p. 444 (původně restaurace)



Plísňe na stěnách a podhledech (č. p. 444)



Plísňe na stěnách a podhledech (č. p. 444)



Pohled jihozápadní č.p. 371 + terasa



Objekt SO 05



Objekt ČOV (propadlá střecha)



Pohled na vodárnu



Pohled na část technologie vodárny

10. Znalecká doložka

Ve smyslu us. § 127a o. s. ř. prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, jakož i významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a trestních následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, čj. Spr. 921/2002 ze dne 20. 2. 2002 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1670 - 34/2022 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Jablonci nad Nisou 6. 5. 2022

ing. Jaroslav Najman

