

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## íslo 5127-71/16

**NEMOVITÁ VĚC:** provozní stavba s bytem p.190, pozemky parc. .St.241, 250, parc. .290/15, 290/20 a 290/28.

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Choánky, k.ú. Choánky  
Adresa nemovitě Choánky p.190, 290 01  
v ci:

**OBJEDNAVATEL:** POHODA PRAHA s.r.o., IČO: 45281645, Ing. Václav Valenta

Adresa objednavatele: Semanského 580/6, 104 00 Praha 10

**ZHOTOVITEL :** Pavel Schaller

Adresa zhotovitele: U Lesa 179, 251 01 Choánky, Pacov  
IČO: 10219111 telefon: 602 354574 e-mail: pavelschaller@seznam.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** pro veřejnou dražbu (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**17 250 000 K**

Datum místního šetření: 16.10.2015 a 14.10.2016 Stav ke dni : 14.10.2016

Za přítomnosti: Milana Fialy

Počet stran: 27 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 3

**Vydán dne 19.10.2016**

**Pavel Schaller**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

- cenu zjišťnou dle platného znaleckého p edpisu
- cenu obecnou, za níž jsou nemovitosti v dražb prodejné
- cenu práv a závad a nájemních práv, pokud na nemovitostech vážnou

### P ehled podklad

- výpis z katastru nemovitostí
- snímek pozemkové mapy
- informace od vlastníka
- prohlídka na míst

Parcelní íslo: st. 241

Obec: Cho ánky [537217]

Katastrální území: Cho ánky [652792]

íslo LV: 420

Vým ra [m<sup>2</sup>]: 344

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: KMD

Ur ení vým ry: Ze sou adnic v S-JTSK

Druh pozemku: zastav ná plocha a nádvo í

Stavba na pozemku: . p. 190

Parcelní íslo: st. 250

Obec: Cho ánky [537217]

Katastrální území: Cho ánky [652792]

íslo LV: 420

Vým ra [m<sup>2</sup>]: 204

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: KMD

Ur ení vým ry: Ze sou adnic v S-JTSK

Druh pozemku: zastav ná plocha a nádvo í

Stavba na pozemku: bez p / . ev., jiná stavba

SOU ASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	“ bytová zóna	“ pr myslová zóna	Okolí:	“ bytová zóna	“ pr myslová zóna
	ý ostatní	“ nákupní zóna		“ ostatní	“ nákupní zóna
P ípojky:	ý / ý voda	ý / “ kanalizace	P ípojky:	“ / “ voda	“ / “ kanalizace
ve ./ vl.	ý / “ elektro	“ telefon	ve ./ vl.	“ / “ elektro	“ telefon
					“ plyn

Dopravní dostupnost (do 10 minut p šky):

“ MHD

“ železnice

ý autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

ý dálnice/silnice I. t

“ silnice II.,III.t

Poloha v obci:

okrajová ást - ostatní

P ístup k pozemku

ý zpevn ná komunikace“ nezpevn ná komunikace

### Celkový popis

Jedná se o víceú elovou dvoupodlažní budovu situovanou u hlavní silnice 611 do Pod brad.

P íjezd po bezprašné komunikaci s parkovacími možnostmi.

**P dorysná dispozice p ízemí:** Vstup se zádve ím do prodejní ásti, kotelny, skladu, WC a kancelá e. Druhý vstup slouží ke vstupu do patra. T etí vstup se zádve ím do chodby, ekárny,nehtového studia a sociálního za ízení.Následuje garáž s možným pr íjezdem do zadního traktu, kde je tenisový kurt,zahrada a krytý bazén.Zastav ná plocha p ízemí je 344 m<sup>2</sup>

**P dorysná dispozice patra:** ty i pokoje, otev ený obývací prostor s kuchyní, krbem,zimní zahradou a venkovním schodišt m.Šatna, technická místnost, spíž, WC se sprchou a koupelna.Prostory jsou vybavené klimatizací. Krbová vložka s teplovzdušným systémem. Vytáp ní celého objektu je tepelným erpadlem vzduch/voda s podlahovým regulovaným rozvodem.(náklady cca 12 000,- ro n ). Zdroj vody z ve ejného vodovodu a z vlastní studny. Napojení na tlakovou ve ejnou kanalizaci.

**Technický stav:** Víceú elová stavba byla zkolaudována v roce 2011. Byla provedena profesionální firmou ve výborné kvalit s adou nadstandartních materiál .

<b>RIZIKA</b>	
<b>Rizika spojená s právním stavem nemovitě v ci:</b>	
ý Nemovitá v c je ádn zapsána v katastru nemovitostí	¨ Nemovitá v c není ádn zapsána v katastru nemovitostí
ý Stav stavby umož ůje podpis zástavní smlouvy (vznikla v c)	¨ Stav stavby neumož ůje podpis zástavní smlouvy
ý Skute né užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	¨ Skute né užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
ý P ístup k nemovitě v ci p ímo z ve ejné komunikace je zajišt n	¨ Není zajišt n p ístup k nemovitě v ci p ímo z ve ejné komunikace
<b>Rizika spojená s umíst ním nemovitě v ci: nejsou</b>	
ý Nemovitá v c není situována v záplavovém území	¨ Nemovitá v c situována v záplavovém území
<b>V cná b emena a obdobná zatížení: nejsou</b>	
<b>Ostatní rizika:</b>	
ý Nájemní smlouvy uzav ené na dobu neur itou za tržních podmínek	

## **OBSAH**

### **Obsah ocen ní provád ného podle cenového p edpisu**

#### **1. Ocen ní staveb**

- 1.1 Budova p.190 na pozemku parc. .St.241
- 1.2 Budova s bazénem na pozemku parc. .St.250
- 1.3 Tenisový kurt
- 1.4 Kopaná studna
- 1.5 Telelné erpadlo
- 1.6 Venkovní stín ní
- 1.7 Automatické zavlažování
- 1.8 Vnit ní bazén s protiproudem a technologií íšt ní

#### **2. Ocen ní pozemk**

- 2.1 Pozemky

## Obsah tržního ocenění majetku

### 1. Ocenění pozemků

1.1

### 2. Porovnávací ocenění

2.1 Víceúčelová stavba p.190

## OCENĚNÍ

### Index trhu s nemovitými v cmi

Název znaku	.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílím trhu s nemovitými v cmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Pevňující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Obchodní centra	II	0,01
3. Poloha pozemku v obci - části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Pěší cesta po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná - stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,949}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,902}$$

### Základní cena stavebních pozemk pro k.ú. Cho ány:

Základní zjišt ná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 470,00 K /m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodá sko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní p ípady	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elekt ina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Železni ní nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Ob anská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní zjišt ná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{188,92 K /m^2}$$

### Ocen ní provád né podle cenového p edpisu

Ocen ní je provedeno podle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku ve zn ní zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 340/2013 Sb., . 303/2013 Sb., . 344/2013 Sb. a . 228/2014 Sb. a vyhlášky MF R . 441/2013 Sb. ve zn ní vyhlášky . 199/2014 Sb., kterou se provád jí n která ustanovení zákona . 151/1997 Sb.

## 1. Ocen ní staveb

### 1.1 Budova p.190 na pozemku parc. .St.241

#### Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zd ná
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC:	123

#### Zastav né plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastav ná plocha	Konstr. výška	Sou in
1.NP	344,00 m <sup>2</sup>	2,80 m	963,20
2.NP	344,00 m <sup>2</sup>	2,80 m	963,20
Sou et	<b>688,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1 926,40</b>

Pr m rná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $1\ 926,40 / 688,00 = 2,80\ \text{m}$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 688,00 / 2 = 344,00 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(344)*(2,80)	=	963,20 m <sup>3</sup>
2.NP	(344)*(3,0)	=	1 032,00 m <sup>3</sup>
zastřešení	344*1,50/2	=	258,00 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	963,20 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	1 032,00 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	258,00 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>2 253,20 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	část [%]
1. Základy v . zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, stěcha	dělený sbíjený	S	100
5. Krytiny stěch		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrch		S	100
8. Úprava vnějších povrch		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody	železné konstrukce s povrchem z oceli	S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		N	100
14. Povrchy podlah		S	50
14. Povrchy podlah	kanadský dub, žulová dlažba	N	50
15. Vytápění	teplovodní podlahové, tepelné čerpadlo vzduch/voda, klimatizace jednotky	N	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100

20. Vnit ní plynovod		C	100
21. Oh ev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		N	100
23. Vnit ní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	krbová vložka,rozvody, p edokenní rolety,zabezpečovací zařízení,internet	N	100
26. Instala ní pref. jádra		X	100

#### Výpo et koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	ást [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, st echa	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny st ech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempí ské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnit ních povrch	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vn jších povrch	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnit ní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dve e	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,80	100	1,54	8,93
14. Povrchy podlah	S	3,30	50	1,00	1,65
14. Povrchy podlah	N	3,30	50	1,54	2,54
15. Vytáp ní	N	4,80	100	1,54	7,39
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnit ní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnit ní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnit ní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Oh ev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	N	1,90	100	1,54	2,93
23. Vnit ní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instala ní pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Sou et upravených objemových podíl					108,32
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>1,0832</b>

#### Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 8) [ $K /m^3$ ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle p íl. . 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92+(6,60/PZP)$ :	*	0,9392
Koeficient $K_3 = 0,30+(2,10/PVP)$ :	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpo tu):	*	1,0832

Polohový koeficient $K_5$ (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient zm ny cen staveb $K_i$ (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,1100
Základní cena upravená [K /m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 519,-</b>
<b>Plná cena:</b> 2 253,20 m <sup>3</sup> * 4 519,- K /m <sup>3</sup>	=	<b>10 182 210,80 K</b>

### Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 4 roky

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 96 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 rok

Opot ebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 4 / 100 = 4,0 %

Koeficient opot ebení: (1- 4,0 % / 100)

\* 0,960

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **9 774 922,37 K**

**Koeficient pp**

\* 0,902

**Cena stavby CS**

= **8 816 979,98 K**

**Budova p.190 na pozemku parc. .St.241 - zjišt ná cena**

= **8 816 979,98 K**

## 1.2 Budova s bazénem na pozemku parc. .St.250

### Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Budova § 12:

E. budovy pro sport

Svislá nosná konstrukce:

zd ná

Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC:

1265

### Zastav né plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastav ná plocha	Konstr. výška	Sou in
1.NP	204,00 m <sup>2</sup>	3,00 m	612,00
<b>Sou et</b>	<b>204,00 m<sup>2</sup></b>		<b>612,00</b>

**Pr m rná výška všech podlaží v objektu:** PVP = 612,00 / 204,00 = 3,00 m  
**Pr m rná zastav ná plocha všech podlaží:** PZP = 204,00 / 1 = 204,00 m<sup>2</sup>

### Obestav ný prostor

#### Výpo et jednotlivých vým r

Podlaží	Obestav ný prostor		
1.NP	(204)*(3,00)	=	612,00 m <sup>3</sup>
zast ešení	223*1,80/2	=	200,70 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Podlaží	Typ	Obestav ný prostor
1.NP	NP	612,00 m <sup>3</sup>
zast ešení	Z	200,70 m <sup>3</sup>
<b>Obestav ný prostor - celkem:</b>		<b>812,70 m<sup>3</sup></b>



## Popis a hodnocení standardu

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

## Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	S	7,40	100	1,00	7,40
2. Svislé konstrukce	S	18,40	100	1,00	18,40
3. Stropy	S	9,70	100	1,00	9,70
4. Krov, stěcha	S	9,00	100	1,00	9,00
5. Krytiny stěcha	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	100	1,00	1,90
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,30	100	1,00	4,30
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,30	100	1,00	3,30
24. Výtahy	S	0,50	100	1,00	0,50
25. Ostatní	S	6,30	100	1,00	6,30
26. Instalace pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>1,0000</b>

## Ocenění

Základní cena (dle p. 8) [ $K/m^3$ ]:	=	2 579,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle p. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9524
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ (p. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (p. 41 - dle SKP):	*	2,0680
Základní cena upravená [ $K/m^3$ ]	=	<b>3 815,72</b>

**Plná cena:**  $812,70 \text{ m}^3 * 3\,815,72 \text{ K} / \text{m}^3 = 3\,101\,035,64 \text{ K}$

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 96 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 rok

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 100 = 4,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 4,0 \% / 100) * 0,960$

**Výpočet ceny technologického zařízení**

bazén 8\*4 s  $730\,000,00\text{K} * 6,67 \% + 681\,309,- \text{K}$

istícím zařízením,

protiproud,

celoroční

vyhřívání

Hodnota technologického zařízení celkem =  $681\,309,- \text{K}$

Upravená cena technologického zařízení (vybavení) +  $681\,309,- \text{K}$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **3 658 303,21 K**

**Koeficient pp** \*  $0,902$

**Cena stavby CS** = **3 299 789,50 K**

**Budova s bazénem na pozemku parc. .St.250 - zjištěná cena** = **3 299 789,50 K**

**1.3 Tenisový kurt**

Tenisový kurt s umělým povrchem, osvětlený, s 5m oplocením z drátěného pletiva.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Počet: 1,00 ks

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. 17): [K /ks] =  $1\,200\,000,-$

Základní cena upravená cena [K /ks] = **1 200 000,-**

**Plná cena:**  $1,00 \text{ ks} * 1\,200\,000,- \text{K} / \text{ks} = 1\,200\,000,- \text{K}$

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 rok

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 60 = 6,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 6,7 \% / 100) * 0,933$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **1 119 600,- K**

**Koeficient pp** \*  $0,902$

**Cena stavby CS** = **1 009 879,20 K**

---

Tenisový kurt - zjištěná cena = 1 009 879,20 K

## 1.4 Kopaná studna

### Zatížení pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná  
Hloubka studny: 5,00 m  
Elektrické erpadlo: 1 ks  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

### Ocenění studny

Základní cena dle plochy § 16:

hloubka: 5,00 m \* 1 950,- K /m + 9 750,- K

**Základní cena celkem** = 9 750,- K

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. 20 - dle významu obce): \*

0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. 41 - dle SKP): \*

2,2930

**Upravená cena studny** = 17 885,40 K

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 94 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 rok

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 100 = 6,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 6,0 \% / 100)$  \* 0,940

= 16 812,28K

### Ocenění erpadel

elektrické erpadlo: 1 ks \* 9 480,- K /ks + 9 480,- K

Základní cena erpadel celkem = 9 480,- K

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. 20): \*

0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. 41): \*

2,2930

= 17 390,11 K

opotřebení erpadel 6,0 % \*

0,940

= 16 346,70 K

**Upravená cena erpadel** + 16 346,70 K

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**  = 33 158,98 K

Koeficient pp \*

0,902

**Cena stavby CS** = 29 909,40 K

**Kopaná studna - zjištěná cena** = 29 909,40 K

---

## 1.5 Tepelné erpadlo

Tepelné erpadlo vzduch /voda.

### Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - po et

Po et: 1,00 ks

### Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 17): [K /ks]

= 500 000,-

Základní cena upravená cena [K /ks]

= 500 000,-

**Plná cena:** 1,00 ks \* 500 000,- K /ks

= 500 000,- K

### Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 4 roky

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 46 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 rok

Opot ebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 50 = 8,0 \%$

Koeficient opot ebení:  $(1 - 8,0 \% / 100)$

\* 0,920

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

= 460 000,- K

Koeficient pp

\* 0,902

**Cena stavby CS**

= 414 920,- K

**Telelné erpadlo - zjišt ná cena**

= 414 920,- K

## 1.6 Venkovní stín ní

### Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - po et

Po et: 1,00 celek

### Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 17): [K /celek]

= 330 000,-

Základní cena upravená cena [K /celek]

= 330 000,-

**Plná cena:** 1,00 celek \* 330 000,- K /celek

= 330 000,- K

### Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 4 roky

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 46 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 rok

Opot ebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 50 = 8,0 \%$

Koeficient opot ebení:  $(1 - 8,0 \% / 100)$

\* 0,920

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

= 303 600,- K

Koeficient pp

\* 0,902

**Cena stavby CS**

= 273 847,20 K

Venkovní stínění - zjištěná cena = 273 847,20 K

## 1.7 Automatické zavlažování

Devět sekcí s vysunovacími postřiky a tlakový odvod vody na zimu.

### Zatížení pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Počet: 1,00 celek

### Ocenění

Základní cena (dle příl. 17): [K /celek] = 240 000,-

Základní cena upravená cena [K /celek] = 240 000,-

Plná cena: 1,00 celek \* 240 000,- K /celek = 240 000,- K

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 rok

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 30 = 13,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 13,3 \% / 100)$

\* 0,867

Nákladová cena stavby  $CS_N$  = 208 080,- K

Koeficient pp \* 0,902

Cena stavby CS = 187 688,16 K

Automatické zavlažování - zjištěná cena = 187 688,16 K

## 1.8 Vnitřní bazén s protiproudem a technologií řízení

### Zatížení pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Počet: 1,00 ks.

### Ocenění

Základní cena (dle příl. 17): [K /ks.] = 730 000,-

Základní cena upravená cena [K /ks.] = 730 000,-

Plná cena: 1,00 ks. \* 730 000,- K /ks. = 730 000,- K

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 rok

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 50 = 8,0 \%$

Koeficient opot ebení: (1- 8,0 % / 100)	*	0,920
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>671 600,- K</b>
Koeficient pp	*	0,902
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>605 783,20 K</b>
<b>Vnit ní bazén s protiproudem a technologií íšt ní - zjišt ná cena</b>	=	<b>605 783,20 K</b>

## 2. Ocen ní pozemk

### 2.1 Pozemky

Ocen ní

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,950**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,949**

**Výpo et indexu cenového porovnání**

**Index omezujících vliv pozemku**

<b>Název znaku</b>	<b>.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% v etn ; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chrán ná území a ochranná pásma - Mimo chrán né území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vliv	II	0,00

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

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,950 \* 1,000 \* 0,949 = 0,902**

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

P ehled použitých jednotkových cen stavebních pozemk

Zat íd ní	Zákl. cena [K /m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastav ná plocha a nádvo í</b>					
§ 4 odst. 1	188,92	0,902		170,41	
Typ	Název	Parcelní íslo	Vým ra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [K /m <sup>2</sup> ]	Cena [K ]

§ 4 odst. 1	zastav ná plocha a nádvo í	241	344,00	170,41	58 621,04
§ 4 odst. 1	zastav ná plocha a nádvo í	250	204,00	170,41	34 763,64
§ 4 odst. 1	zahrad a	290/15	533,00	170,41	90 828,53
§ 4 odst. 1	zahrad a	290/20	1 746,00	170,41	297 535,86
§ 4 odst. 1	orn á p da	290/28	449,00	170,41	76 514,09
Stavební pozemky - celkem			3 276,00		<b>558 263,16</b>

**Pozemky - zjišt ná cena = 558 263,16 K**

## Ocen ní majetku obecnou metodikou

### 1. Ocen ní pozemk

#### 1.1

#### Porovnávací metoda

#### Základní popis oce ovaných pozemk

Druh pozemku	Parcela .	Vým ra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ K /m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [K ]
Celková vým ra pozemk		0	Hodnota pozemk celkem	0

### 2. Porovnávací ocen ní

#### 2.1 Víceú elová stavba p.190

#### Oce ovaná nemovitá v c

Užitná plocha:	892,00 m <sup>2</sup>
Obestav ný prostor:	3 065,90 m <sup>3</sup>
Zastav ná plocha:	548,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	3 276,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité v ci

**Název: Kancelá**

Prodej kancelá e 170 m<sup>2</sup> Cho ánky, okres Nymburk  
1 050 000 K (6 176 K za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji rodinný d m 2+1, užitná plocha 170 m<sup>2</sup>, vhodný svým umíst ními i jako sídlo

firmy, v obci Choánky, okr. Nymburk. Dm je v p vodním stavu a vyžaduje áste né úpravy. V p ízemí domu se nachází vstupní chodba, kuchy bez za ízení, menší koupelna, obývací pokoj, ze kterého se dále vchází do p vodní ložnice. Ze vstupní chodby je dále vstup po d ev ném schodišti do podkroví, kde je možn vybudovat další obytné prostory. Dm je áste n podklepen. Na pozemku se dále nachází hospodá ská budova, garáž (ca 13 m2), vlastní studna a zahrada se vzrostlými stromy (o ech, jablo , švestka). Pozemek je z v tší ásti obestaven a dále pak obehnán drát ným plotem. Nemovitost se nachází u frekventované silnice p ímo u stanice autobusu. Pod brady jsou vzdáleny 4 km.

Celková cena: 1 050 000 K za nemovitost

Hypotéka: 3 875 K m sí n

Cena za m2: 6 176 K

ID zakázky: 00849

Aktualizace: V era

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umíst ní objektu: Rušná ást obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2 v etn 1 podzemního

Plocha zastav ná: 100 m2

Užitná plocha: 170 m2

Plocha podlahová: 75 m2

Plocha zahrady: 311 m2

Garáž:

Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva

Odpad: Ve ejná kanalizace

Elekt ina: 230V

Doprava: Autobus

Energetická náro nost budovy: T ída G - Mimo ádn nehospodárná

#### Lokalita Choánky

#### Použit é koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocen ní	1,00
Zdroj:	Neuvedeno



<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena K /m<sup>2</sup></b>
1,10	6 794

**Užitná plocha**

**Vým ra pozemku.**

**Celková cena**

**Jednotková cena**



170,00 m<sup>2</sup>311 m<sup>2</sup>

1 050 000 K

6 176 K /m<sup>2</sup>**Název: Obchodní prostor**

Prodej obchodního prostoru 154 m<sup>2</sup> Pod brady, okres Nymburk  
5 390 000 K (35 000 K za m<sup>2</sup>)

Prodej nového nebytového prostoru s výlohou a vchodem do ulice do osobního vlastnictví o celkové ploše 154m<sup>2</sup>, který se nachází v p ízemí bezbariérového bytového domu u centra m sta. Prostory lze využít jako kancelá e, ordinace, obchod , kosmetické služby atd. prostory mají vlastní m í e elekt iny, toalety. Prostory jsou k dispozici p íbližn íjen 2015.

Celková cena: 5 390 000 K za nemovitost, v etn provize, v etn poplatk , v etn DPH,  
v etn právního servisu

Hypotéka: 19 895 K m sí n

Cena za m<sup>2</sup>: 35 000 K

ID zakázky: 059

Aktualizace: V era

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Novostavba

Umíst ní objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 3

Užitná plocha: 154 m<sup>2</sup>

Rok kolaudace: 2015

Datum ukon ení výstavby: 01.11.2015

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Úst ední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Ve ejná kanalizace

Elekt ina: 230V, 400V

**Lokalita** Pod brady

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocen ní 1,00

Zdroj: Neuvedeno



		<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena K /m<sup>2</sup></b>
		1,00	35 000
<b>Užitná plocha</b>	<b>Vým ra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
154,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5 390 000 K	35 000 K /m <sup>2</sup>

**Název: Komer ní nemovitost**

Prodej komer ní nemovitosti 1 112 m<sup>2</sup> Nám stí P emyslovc , Nymburk  
18 987 342 K (17 075 K za m<sup>2</sup>)

Objekt se nachází v adové zástavb na frekventovaném centrálním nám stí. Poloha nemovitosti je velmi vhodná pro komer ní využití. Celkových 1 162m<sup>2</sup> plochy je rozd leno do ty nadzemních podlaží, jednotlivá patra jsou propojena společným schodišt m se vstupem z hlavní ulice. Na nám stí p ed objektem je dostatek parkovacích míst.

Celková cena: 18 987 342 K za nemovitost, bez poplatk , v etn DPH, bez právního servisu

Cena za m<sup>2</sup>: 17 075 K

Poznámka k cen : v etn DPH, bez poplatk , bez právního servisu

ID zakázky: 00104

Aktualizace: Dnes

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Umíst ní objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 4

Užitná plocha: 1112 m<sup>2</sup>

Doprava: Silnice, MHD

Komunikace: Asfaltová

Energetická náro nost budovy: T ída G - Mimo ádn nehospodárná

**Lokalita** Nymburk

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 0,95

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocen ní 1,00

Zdroj: Neuvedeno



**Celkový koef. K<sub>C</sub>**  
0,95

**Upravená j. cena K /m<sup>2</sup>**  
16 221

Užitná plocha	Vým ěra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 112,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	18 987 342 K	17 075 K /m <sup>2</sup>

V ýpo et porovnávací hodnoty na základ ě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	6 794 K /m <sup>2</sup>
Pr ům ěrná jednotková porovnávací cena	19 338 K /m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	35 000 K /m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková porovnávací cena	<b>19 338 K /m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oce ůvan ě nemovit ě v ěci	892,00 m <sup>2</sup>
<b>V ýsledná porovnávací hodnota</b>	<b>17 249 496 K</b>

## REKAPITULACE OCEN ĚN Í

### Rekapitulace ocen ěn í provád ěného podle cenového p edpisu:

#### 1. Ocen ěn í staveb

1.1	Budova p.190 na pozemku parc. .St.241	8 816 980,00 K
1.2	Budova s bazénem na pozemku parc. .St.250	3 299 790,00 K
1.3	Tenisový kurt	1 009 879,00 K
1.4	Kopaná studna	29 909,00 K
1.5	Teleln ě erpadlo	414 920,00 K
1.6	Venkovní stín ěn í	273 847,00 K
1.7	Automatické zavlažování	187 688,00 K
1.8	Vnit ění baz ěn s protiproud ěm a technologi í išt ěn í	605 783,00 K
		14 638 796,00 K

#### 2. Ocen ěn í pozemk

2.1	Pozemky	558 263,00 K
-----	---------	--------------

Zjišt ěná cena dle vyhlášky 15 197 060 K

### Rekapitulace tržního ocen ěn í majetku

2.1	Víceú ělová stavba p.190	17 249 496,00 K
-----	--------------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	17 249 496 K
---------------------	--------------

## Obvyklá cena

# 17 250 000 K

slovy: Sedmnáctmilion dv ěst padesáttisíc K

V přílozech 19.10.2016

Pavel Schaller  
U Lesa 179  
251 01 Příany, Pacov  
telefon: 602 354574  
e-mail: pavelschaller@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 18.12.1978 číslo jednací Spr 579/78 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. . 5127-71/16 znaleckého deníku.



p ízemí-prodejní ást



pp ízemí



**p ízemí-garáž**





**zadní část budovy**



**budova krytého bazénu**







interiér u bazénu



**druhé nadzemní podlaží-byt**



