Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 17925-676/2018

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 867** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kamenický Šenov, č.p. 284, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 867), pozemku **p.č. 2013/4** - zahrada a pozemku **p.č. 2100/3** - zahrada, vše v k.ú. Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa.

Objednavatel posudku:

Mgr. Jana Kalistová
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 8
Pod Hájekem 406/1a
180 00 Praha
IČ: 01791249

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu exekučního řízení **č.j. 182 EX 2255/14-105**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 26.3.2018 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 29 stran a 21 stran příloh.

V Praze, dne 14.5.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 1.3.2018 vydané Exekutorským úřadem Praha, **Mgr. Jana Kalistová**, č.j. **182 EX 2255/14-105,** byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 867** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kamenický Šenov, č.p. 284, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 867), pozemku **p.č. 2013/4** - zahrada a pozemku **p.č. 2100/3** - zahrada, vše v k.ú. Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

"Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu" – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

Posudek byl vytvořen v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 26.3.2018, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. 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 kancelářemi a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 26.3.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 804.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1508, pro k.ú. Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa, vyhotovený objednavatelem dne 1.3.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa, vyhotovená znaleckým ústavem dne 26.3.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj:	Liberecký
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Kamenický Šenov
Katastrální území:	Kamenický Šenov (662640)

List vlastnictví číslo: 1508

Vlastníci:

1. Fuciman Michal — Podíl: 1/2
   č. p. 269, 73911 Malenovice
2. Hruška Zdeněk — Podíl: 1/2
   Horymírova 2952/22, Zábřeh, 70030 Ostrava

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 867** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kamenický Šenov, č.p. 284, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 867), pozemku **p.č. 2013/4** - zahrada a pozemku **p.č. 2100/3** - zahrada, vše v k.ú. Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého zjištěno, že se jedná o areál bývalé školy. Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o zděný, převážně podsklepený objekt bývalé „tzn. dolní školy" předvážně se dvěma nadzemními podlažími (v části přízemní, v části se třemi nadzemními podlažími) bez využitého podkroví pod sedlovou a valbovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Kamenický Šenov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Kamenická 284, 471 14 Kamenický Šenov. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2498/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu.

Dle informací ČSÚ ve městě Kamenický Šenov je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt lze rozdělit na pět hlavních budov:

- hlavní budova I
- hlavní budova II
- ubytování správce
- spojovací objekt
- tělocvična

Přesná dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 1925. Dle dostupných podkladových materiálů byla škola otevřena dne 19.6.1926 a to speciálně pro výuku české menšiny. Ve válečných letech byla užívána jako ubytovna přesídlenců. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Přibližně v roce 2004 byla škola sloučena s „horní" školou a od tohoto roku objekt není trvale užíván. Dle místního šetření je užívána pouze přízemní část pro ubytování správce objektu, navazující na levé křídlo hlavní budovy. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako zhoršený.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za oceňovaným objektem se nachází přízemní, zděná vedlejší stavba se sedlovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a kamenné podezdívce
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- zpevněné plochy (asfaltové)
- venkovní schody (betonové)
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy (betonová dlažba)
- venkovní schody (kamenné)
- studna
- udírna
- skleník
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

1) Objekty
   a) Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „ubytování správce“
   b) Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „hlavní budova I“
   c) Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „hlavní budova II“
   d) Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „spojovací objekt“
   e) Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „tělocvična“
2) Pozemky
   a) Pozemky
3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:
U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 (viz. odhad obvyklé ceny).

	Popis znaku	**Hodnocení znaku**	**P_i**
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	–0,03
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	–0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right) = 0{,}930$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	**Hodnocení znaku**	**P_i**
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,55
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0{,}677$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.2) Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „ubytování správce“ – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: C. školy, university a budovy pro výzkum
Svislá nosná konstrukce: zděná
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 1263 Školy, univerzity a budovy pro výzkum
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.17.1 budovy školy
Koeficient změny ceny stavby: 2,122

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	3,39 m	10,10×11,20+2,49×8,68	=	134,73 m^2
I.PP	2,40 m	10,10×11,20	=	113,12 m^2
Součet:	5,79 m			247,85 m^2

Průměrná výška podlaží PVP:	=	2,94 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	123,93 m^2

Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	10,10×11,20×2,40	=	271,49 m^3
Vrchní stavba	10,10×11,20×3,39+2,49×8,68×4,95	=	490,46 m^3
Zastřešení	10,10×11,20×5,69×0,50+2,49×8,68×3,69×0,50	=	361,70 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 123,65 m^3

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací – smíšené s částečnou izolací	7,30 %	Podstandardní	
2.	Svislé konstrukce – zděné	19,20 %	Standardní	
3.	Stropy	11,10 %	Standardní	
4.	Krov, střecha – vaznicová sedlová s polovalbou	6,20 %	Standardní	
5.	Krytiny střech – plechová	2,10 %	Standardní	
6.	Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,60 %	Standardní	
7.	Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní	
8.	Úprava vnějších povrchů – stříkané hladké omítky	3,10 %	Standardní	70 %
			Nevyskytuje se	30 %
9.	Vnitřní obklady keramické	1,80 %	Standardní	
10.	Schody	3,10 %	Standardní	
11.	Dveře	3,20 %	Standardní	
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13.	Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní	
14.	Povrchy podlah	2,20 %	Standardní	
15.	Vytápění	4,10 %	Standardní	
16.	Elektroinstalace – 230V/400V	5,00 %	Standardní	
17.	Bleskosvod – je proveden	0,30 %	Standardní	
18.	Vnitřní vodovod	2,20 %	Standardní	
19.	Vnitřní kanalizace	2,10 %	Standardní	
20.	Vnitřní plynovod	0,30 %	Standardní	
21.	Ohřev vody	1,60 %	Standardní	
22.	Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní	
23.	Vnitřní hygienické vybavení	3,40 %	Standardní	
24.	Výtahy	1,00 %	Nevyskytuje se	
25.	Ostatní	6,20 %	Standardní	
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4:			1,0000
Úprava koeficientu K_4:			
1. Základy včetně zemních prací	$-0{,}54 \times 7{,}30\ \%$		– 0,0394
8. Úprava vnějších povrchů	$-0{,}54 \times 1{,}852 \times 3{,}10\ \% \times 30\ \%$		– 0,0093
24. Výtahy	$-0{,}54 \times 1{,}852 \times 1{,}00\ \%$		– 0,0100
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:			**= 0,9413**

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 538,– Kč/m^3
Koeficient konstrukce K_1:	×	0,9390
Koeficient $K_2 = 0{,}92 + (6{,}60 / PZP)$:	×	0,9733
Koeficient $K_3 = 0{,}30 + (2{,}10 / PVP)$:	×	1,0143
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	0,9413
Polohový koeficient K_5:	×	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,1220	
Základní jednotková cena upravená:	=	4 699,41 Kč/m³	
Základní cena upravená: 1 123,65 m³ × 4 699,41 Kč/m³			= **5 280 492,05 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 93 roků
Opotřebení: 75,000 %

Odpočet opotřebení: 5 280 492,05 Kč × 75,000 %	–	3 960 369,04 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**1 320 123,01 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,930$
Index polohy: $I_P = 0,677$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	1 320 123,01 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,630
Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$	=	**831 677,50 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	**415 838,75 Kč**
Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „ubytování správce“ – zjištěná cena:		**415 838,75 Kč**

1.3) Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „hlavní budova I“ – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: C. školy, university a budovy pro výzkum
Svislá nosná konstrukce: zděná
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 1263 Školy, univerzity a budovy pro výzkum
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.17.1 budovy školy
Koeficient změny ceny stavby: 2,122

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	4,20 m	11,14×10,47+31,26×11,20+(10,45×9,17–5,25×3,70×0,50)	=	552,86 m²
II.NP	4,20 m	11,14×10,47+31,26×11,20+(10,45×9,17–5,25×3,70×0,50)	=	552,86 m²
I.PP	3,29 m	11,14×10,47+31,26×11,20+(10,45×9,17–5,25×3,70×0,50)	=	552,86 m²
Součet:	11,69 m			1 658,58 m²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	3,90 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	552,86 m²

Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	(11,14×10,47+31,26×11,20+(10,45×9,17–5,25×3,70×0,50))×3,29	=	1 818,92 m³
Vrchní stavba	(11,14×10,47+31,26×11,20+(10,45×9,17–5,25×3,70×0,50))×8,40	=	4 644,04 m³
Zastřešení	(11,14×10,47+31,26×11,20+(10,45×9,17–5,25×3,70×0,50))×4,70×0,50	=	1 299,23 m³
Obestavěný prostor – celkem:		=	7 762,19 m³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací – smíšené s částečnou izolací	7,30 %	Podstandardní
2.	Svislé konstrukce – zděné	19,20 %	Standardní
3.	Stropy	11,10 %	Standardní
4.	Krov, střecha – vaznicová sedlová s polovalbou	6,20 %	Standardní
5.	Krytiny střech – plechová	2,10 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,60 %	Standardní
7.	Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů – stříkané hladké omítky	3,10 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady keramické	1,80 %	Standardní
10.	Schody	3,10 %	Standardní
11.	Dveře	3,20 %	Standardní
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13.	Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní
14.	Povrchy podlah	2,20 %	Standardní
15.	Vytápění	4,10 %	Standardní
16.	Elektroinstalace	5,00 %	Standardní
17.	Bleskosvod – je proveden	0,30 %	Standardní
18.	Vnitřní vodovod	2,20 %	Standardní
19.	Vnitřní kanalizace	2,10 %	Standardní
20.	Vnitřní plynovod	0,30 %	Standardní
21.	Ohřev vody	1,60 %	Standardní
22.	Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23.	Vnitřní hygienické vybavení	3,40 %	Standardní
24.	Výtahy	1,00 %	Nevyskytuje se
25.	Ostatní	6,20 %	Standardní
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4:			1,0000
Úprava koeficientu K_4:			
1. Základy včetně zemních prací	–0,54 × 7,30 %	–	0,0394
24. Výtahy	–0,54 × 1,852 × 1,00 %	–	0,0100
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		=	**0,9506**

Ocenění:		
Základní cena ZC:		2 538,– Kč/m³
Koeficient konstrukce K_1:	×	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9319
Koeficient K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8385
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	0,9506
Polohový koeficient K_5:	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,1220
Základní jednotková cena upravená:	=	3 756,41 Kč/m³
Základní cena upravená: 7 762,19 m³ × 3 756,41 Kč/m³	=	**29 157 968,14 Kč**
Určení opotřebení odborným odhadem:		
Stáří: 93 roků		
Opotřebení: 75,000 %		
Odpočet opotřebení: 29 157 968,14 Kč × 75,000 %	–	21 868 476,11 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**7 289 492,03 Kč**
Výpočet ceny stavby dle § 10:		
Index trhu: I_T = 0,930		
Index polohy: I_P = 0,677		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	7 289 492,03 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P	×	0,630
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	**4 592 379,98 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem		
Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	**2 296 189,99 Kč**
Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „hlavní budova I“ – zjištěná cena:		**2 296 189,99 Kč**

1.4) Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „hlavní budova II“ – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: C. školy, university a budovy pro výzkum
Svislá nosná konstrukce: zděná
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 1263 Školy, univerzity a budovy pro výzkum
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.17.1 budovy školy
Koeficient změny ceny stavby: 2,122

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	4,37 m	15,01×8,16+8,16×2,11+14,03×2,80+10,50×10,46	=	288,81 m²
II.NP	4,37 m	15,01×8,16	=	122,48 m²
III.NP	4,37 m	15,01×8,16	=	122,48 m²
I.PP	3,48 m	15,01×8,16+8,16×2,11+14,03×2,80+10,50×10,46	=	288,81 m²
Součet:	16,59 m			822,58 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,06 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 205,65 m²

Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	(15,01×8,16+8,16×2,11+14,03×2,80+10,50×10,46)×3,48	=	1 005,07 m³
Vrchní stavba	15,01×8,16×13,13+8,16×2,11×8,57+14,03×2,80×2,63+10,50×10,46×4,93	=	2 400,52 m³
Zastřešení	15,01×8,16×3,20×0,50+14,03×2,80×2,57×0,50+10,50×10,46×3,04×0,50	=	413,39 m³
Obestavěný prostor – celkem:		=	3 818,98 m³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací – smíšené s částečnou izolací	7,30 %	Podstandardní
2.	Svislé konstrukce – zděné	19,20 %	Standardní
3.	Stropy	11,10 %	Standardní
4.	Krov, střecha – vaznicová sedlová s polovalbou	6,20 %	Standardní
5.	Krytiny střech – plechová	2,10 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,60 %	Standardní
7.	Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů – stříkané hladké omítky	3,10 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady keramické	1,80 %	Standardní
10.	Schody	3,10 %	Standardní
11.	Dveře	3,20 %	Standardní
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13.	Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
14.	Povrchy podlah	2,20 %	Standardní
15.	Vytápění	4,10 %	Standardní
16.	Elektroinstalace	5,00 %	Standardní
17.	Bleskosvod – je proveden	0,30 %	Standardní
18.	Vnitřní vodovod	2,20 %	Standardní
19.	Vnitřní kanalizace	2,10 %	Standardní
20.	Vnitřní plynovod	0,30 %	Standardní
21.	Ohřev vody	1,60 %	Standardní
22.	Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23.	Vnitřní hygienické vybavení	3,40 %	Standardní
24.	Výtahy	1,00 %	Nevyskytuje se
25.	Ostatní	6,20 %	Standardní
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4:		1,0000
Úprava koeficientu K_4:		
1. Základy včetně zemních prací	–0,54 × 7,30 %	– 0,0394
24. Výtahy	–0,54 × 1,852 × 1,00 %	– 0,0100
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		**= 0,9506**

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 538,– Kč/m³	
Koeficient konstrukce K_1:	×	0,9390	
Koeficient K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9521	
Koeficient K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8172	
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	0,9506	
Polohový koeficient K_5:	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,1220	
Základní jednotková cena upravená:	=	3 740,34 Kč/m³	
Základní cena upravená: 3 818,98 m³ × 3 740,34 Kč/m³		=	**14 284 283,65 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 93 roků
Opotřebení: 75,000 %

Odpočet opotřebení: 14 284 283,65 Kč × 75,000 %	–	10 713 212,74 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**3 571 070,91 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,930
Index polohy: I_P = 0,677

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	3 571 070,91 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P	×	0,630
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	**2 249 774,67 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	**1 124 887,34 Kč**

Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „hlavní budova II“ – zjištěná cena: **1 124 887,34 Kč**

1.5) Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „spojovací objekt“ – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: C. školy, university a budovy pro výzkum
Svislá nosná konstrukce: zděná
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 1263 Školy, univerzity a budovy pro výzkum
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.17.1 budovy školy
Koeficient změny ceny stavby: 2,122

Podlaží:

I.NP

Výška:			5,33 m
Zastavěná plocha:	7,51×9,30	=	69,84 m^2
Průměrná výška podlaží PVP:		=	5,33 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:		=	69,84 m^2

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	7,51×9,30×5,33	=	372,26 m^3
Zastřešení	7,51×9,30×3,71×0,50	=	129,56 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	501,82 m^3

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací – smíšené s částečnou izolací	7,30 %	Podstandardní
2.	Svislé konstrukce – zděné	19,20 %	Standardní
3.	Stropy	11,10 %	Standardní
4.	Krov, střecha – vaznicová sedlová s polovalbou	6,20 %	Standardní
5.	Krytiny střech – plechová	2,10 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,60 %	Standardní
7.	Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů – stříkané hladké omítky	3,10 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady keramické	1,80 %	Standardní
10.	Schody	3,10 %	Standardní
11.	Dveře	3,20 %	Standardní
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13.	Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní
14.	Povrchy podlah	2,20 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
15.	Vytápění	4,10 %	Standardní
16.	Elektroinstalace	5,00 %	Standardní
17.	Bleskosvod – je proveden	0,30 %	Standardní
18.	Vnitřní vodovod	2,20 %	Standardní
19.	Vnitřní kanalizace	2,10 %	Standardní
20.	Vnitřní plynovod	0,30 %	Standardní
21.	Ohřev vody	1,60 %	Standardní
22.	Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23.	Vnitřní hygienické vybavení	3,40 %	Standardní
24.	Výtahy	1,00 %	Nevyskytuje se
25.	Ostatní	6,20 %	Standardní
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4:		1,0000
Úprava koeficientu K_4:		
1. Základy včetně zemních prací	–0,54 × 7,30 %	– 0,0394
24. Výtahy	–0,54 × 1,852 × 1,00 %	– 0,0100
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		**= 0,9506**

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 538,– Kč/m³	
Koeficient konstrukce K_1:	×	0,9390	
Koeficient K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	1,0145	
Koeficient K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,6940	
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	0,9506	
Polohový koeficient K_5:	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,1220	
Základní jednotková cena upravená:	=	3 384,64 Kč/m³	
Základní cena upravená: 501,82 m³ × 3 384,64 Kč/m³		=	**1 698 480,04 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 93 roků
Opotřebení: 75,000 %

Odpočet opotřebení: 1 698 480,04 Kč × 75,000 %	–	1 273 860,03 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**424 620,01 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,930
Index polohy: I_P = 0,677

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	424 620,01 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P	×	0,630
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	**267 510,61 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	**133 755,30 Kč**

Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „spojovací objekt“ – zjištěná cena: **133 755,30 Kč**

1.6) Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „tělocvična“ – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: C. školy, university a budovy pro výzkum
Svislá nosná konstrukce: zděná
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 1263 Školy, univerzity a budovy pro výzkum
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.17.1 budovy školy
Koeficient změny ceny stavby: 2,122

Podlaží:

I.NP

Výška:			4,31 m
Zastavěná plocha:	17,28×10,34+2,89×8,10	=	202,08 m^2
Průměrná výška podlaží PVP:		=	4,31 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:		=	202,08 m^2

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	17,28×10,34×5,77+2,89×8,10×6,01	=	1 171,64 m^3
Zastřešení	(10,34×5,92/6×(2×17,28+6,68))+2,89×8,10×3,00×0,50	=	455,85 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 627,49 m^3

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací – smíšené s částečnou izolací	7,30 %	Podstandardní
2.	Svislé konstrukce – zděné	19,20 %	Standardní
3.	Stropy	11,10 %	Standardní
4.	Krov, střecha – valbová	6,20 %	Standardní
5.	Krytiny střech – plechová	2,10 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,60 %	Standardní
7.	Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů – stříkané hladké omítky	3,10 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady keramické	1,80 %	Standardní
10.	Schody	3,10 %	Standardní
11.	Dveře	3,20 %	Standardní
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13.	Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní
14.	Povrchy podlah	2,20 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
15.	Vytápění	4,10 %	Standardní
16.	Elektroinstalace	5,00 %	Standardní
17.	Bleskosvod – je proveden	0,30 %	Standardní
18.	Vnitřní vodovod	2,20 %	Standardní
19.	Vnitřní kanalizace	2,10 %	Standardní
20.	Vnitřní plynovod	0,30 %	Standardní
21.	Ohřev vody	1,60 %	Standardní
22.	Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23.	Vnitřní hygienické vybavení	3,40 %	Standardní
24.	Výtahy	1,00 %	Nevyskytuje se
25.	Ostatní	6,20 %	Standardní
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4:		1,0000
Úprava koeficientu K_4:		
1. Základy včetně zemních prací	–0,54 × 7,30 %	– 0,0394
24. Výtahy	–0,54 × 1,852 × 1,00 %	– 0,0100
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		**= 0,9506**

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 538,– Kč/m^3
Koeficient konstrukce K_1:	×	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9527
Koeficient K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,7872
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	0,9506
Polohový koeficient K_5:	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,1220
Základní jednotková cena upravená:	=	3 605,30 Kč/m^3

Základní cena upravená: 1 627,49 m^3 × 3 605,30 Kč/m^3 = **5 867 589,70 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 93 roků
Opotřebení: 75,000 %

Odpočet opotřebení: 5 867 589,70 Kč × 75,000 %	–	4 400 692,28 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**1 466 897,42 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,930
Index polohy: I_P = 0,677

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	1 466 897,42 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P	×	0,630
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	**924 145,37 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	**462 072,69 Kč**

Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „tělocvična“ – zjištěná cena: **462 072,69 Kč**

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „ubytování správce“	415 838,75 Kč
b) Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „hlavní budova I“	2 296 189,99 Kč
c) Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „hlavní budova II“	1 124 887,34 Kč
d) Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „spojovací objekt“	133 755,30 Kč
e) Objekt č.p. 284 - obč. vyb. - „tělocvična“	462 072,69 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	**4 432 744,07 Kč**
Cena po zaokrouhlení:	**4 432 744,– Kč**

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce:	Kamenický Šenov
Název okresu:	Česká Lípa

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3	Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 656,–$ Kč/m^2

Základní cena pozemku: **ZC** = $ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ **= 367,– Kč/m^2**

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0{,}930$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_P = 0{,}677$

Index cenového porovnání dle § 4: $\mathbf{I = I_T \times I_O \times I_P = 0{,}630}$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 231,2100 Kč/m^2

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
St. 867	Zastavěná plocha a nádvoří	9 444	2 183 547,24
2013/4	Zahrada	1 854	428 663,34
2100/3	Zahrada	1 940	448 547,40
	Součet:	13 238	3 060 757,98

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	**1 530 378,99 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **1 530 378,99 Kč**

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí" vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku.*

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Objekt Kamenický Šenov - Prácheň, okres Česká Lípa

Jedná se o dva bytové domy v části obce Prácheň, cca 1,2 km od centra města. Bytové domy jsou svojí částí stavebně a dispozičně spojeny, takže prodej je možný pouze v celku. Dispozice: 9 x bytová jednotka (8x 2+1, 1x 3+1), sklepní prostory a půda (možnost přestavby pro další byt). Všechny bytové jednotky jsou v současnosti obsazeny nájemníky se smlouvou na dobu neurčitou. Vybavení bytů: etážové a lokální vytápění na TP, plyn nebo elektřinu, koupelny-sprchové kouty a vany, wc, ohřev vody el. bojler a průtokový ohřívač. V roce 2017 byla provedena výměna všech oken - plastová, dále je od roku 2008 prováděna postupná rekonstrukce bytových jednotek, elektroinstalací, vytápění, koupelen a společných částí domu. K domům náleží stavební pozemek a

nádvoří. Inž. sítě: plynovod, vodovod, kanalizace - septik, elektř. 220/380V. Pozemek celkem 776 m^2. Podlahová plocha bytových jednotek je celkem 589 m^2.
Nabídková CENA: 3 200 000,- Kč

2) Objekt Kamenický Šenov - ul. Kamenická, okres Česká Lípa
Objekt o podlahové ploše 500 m^2. Celková výměra pozemků činí 2.000 m^2. Možnost výroby, skladů, kanceláří popřípadě přebudování na bytové jednotky.
Nabídková CENA: 2 990 000,- Kč

3) Objekt Stružnice, okres Česká Lípa
Objekt dvoupodlažní. Vhodné využití například jako výrobní objekt, skladové a obchodní prostory. V 1.NP jsou výrobní haly, kancelář a sociální zázemí se sprchovým koutem. Velká garáž s příjezdem ze dvora. Ve 2.NP přístupné schodištěm je neomezený způsob využití. Je zde několik výrobních a skladovacích místností a sociální zařízení. V domě je nákladní výtah. Užitná plocha činí 1.899 m^2.
Nabídková CENA: 2 400 000,- Kč

4) Objekt Nový Bor, okres Česká Lípa
Objekt v Novém Boru, o zastavěné ploše s nádvořím 650 m^2, vhodné např. k provozování výroby, skladových prostor, možné přestavět na byty, bytový dům. Užitná plocha činí 1.000 m^2.
Nabídková CENA: 3 650 000,- Kč

5) Objekt Česká Lípa - Manušice, okres Česká Lípa
Objekt bývalého mlýna, zastavěná plocha a nádvoří 1.748 m^2 v okrese Česká Lípa. K mlýnu patří rybník 354 m^2, lesní pozemek 150 m^2, orná půda 126 m^2, sportoviště a rekreační plocha 501 m^2, zahrada 3.113 m^2, trvalý travní porost-louky 7.714 m^2, manipulační plocha 1.538 m^2, parkoviště 2.167 m^2, ostatní plocha 498 m^2.
Nabídková CENA: 2 550 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování" či „vylaďování", proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované,*** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované,*** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- možnost napojení na kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nutná celková rekonstrukce objektu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objekt občanské vybavenosti,** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obtížně obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Objekt Kamenický Šenov - Prácheň, okres Česká Lípa	
Výchozí cena (VC):	3 200 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,10
$K_{objektivizační}$:	1,10
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,95
$K_{technického\ stavu}$:	1,20
$K_{využitelnosti}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	2 209 380,20 Kč
Váha (V):	1,0

Objekt Kamenický Šenov - ul. Kamenická, okres Česká Lípa	
Výchozí cena (VC):	2 990 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,05
$K_{objektivizační}$:	1,10
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,95
$K_{technického\ stavu}$:	1,10
$K_{využitelnosti}$:	0,95
Jednotková cena (JC):	2 607 650,05 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Stružnice, okres Česká Lípa	
Výchozí cena (VC):	2 400 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,05
$K_{objektivizační}$:	1,10
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,95
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
$K_{využitelnosti}$:	0,95
Jednotková cena (JC):	2 302 406,73 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Nový Bor, okres Česká Lípa	
Výchozí cena (VC):	3 650 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,10
$K_{objektivizační}$:	1,10
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,95
$K_{technického\ stavu}$:	1,20
$K_{využitelnosti}$:	0,95
Jednotková cena (JC):	2 785 345,27 Kč
Váha (V):	1,0

Objekt Česká Lípa - Manušice, okres Česká Lípa	
Výchozí cena (VC):	2 550 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,05
$K_{vybavení}$:	1,05
$K_{objektivizační}$:	1,10
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,95
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
$K_{využitelnosti}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	2 213 325,52 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického\ stavu} \times K_{využitelnosti})$

Minimální jednotková cena: 2 209 380,20 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 2 423 621,55 Kč
Maximální jednotková cena: 2 785 345,27 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		2 420 000,– Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	2 420 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	**1 210 000,– Kč**

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
Cena po úpravě:		=	**968 000,– Kč**

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 970 000,– Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný.**

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	4 432 744,– Kč
Cena pozemků	1 530 379,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	**5 963 123,– Kč**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**970 000,– Kč**
Movité věci	**0,– Kč**
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	**0,– Kč**
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	**0,– Kč**

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

970 000,– Kč

Cena slovy: devětsetsedmdesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku: Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Pokorná

Osoba oprávněná podávat vysvětlení: Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 14.5.2018

.....

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 17925-676/2018 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com