Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o.
Olbrachtova 1334/27, 710 00, Ostrava - Slezská Ostrava, IČ 60774665
Zapsaná v Obchodním rejstříku u KS v Ostravě, oddíl C, vložka 6941.

ZNALECKÝ POSUDEK č. 29/2019

Předmět ocenění či hodnocení znalce	**Určení objektivizované hodnoty (ceny obvyklé) dále specifikovaných nemovitých věcí, zapsaných na LV č. 395 katastru nemovitostí pro obec a k. ú. Černošice ve věci exekuce prodejem nemovitých věcí povinného**
Účel zpracování znaleckého posudku:	Ocenění je zpracováno na základě Usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1349/11-1527 ze dne 12.6.2019 jako jeden z podkladů pro dražební jednání podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.
Zadavatel posudku:	**Exekutorský úřad Brno-město,**
Sídlo:	**JUDr. Alena Blažková, Ph.D., soudní exekutor** **Konečného náměstí 2** **PSČ: 611 18, Brno**
IČ:	**662 40 697**
Zpracovatel posudku:	**Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o.,** znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze 17.12.1999, č.j. 200/99-ODD pro obor ekonomika a zapsaný v seznamu znaleckých ústavů v I. oddílu.
Datum směrodatného ocenění:	**16.10.2019 podle stavu ke dni 04.09.2019**
Datum vyhotovení:	**16.10.2019**
Počet stran znaleckého posudku:	**44**
Počet Oddílů:	**1**
Počet příloh:	**8**
Počet výtisků:	**4**
Výtisk číslo:	**1**

Znalecký posudek zpracovali a mohou podat žádané vysvětlení dle § 22 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb.:

Ing. Josef Pawlita
Ing. Martin Kaděra

OBSAH

OBSAH ... 2

ČÁST A - NÁLEZ ... 4

1. ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU, VOLBA HODNOTOVÉ BÁZE, DEFINICE A ZÁKLADNÍ POJMY, OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ MAJETKU, DATUM SMĚRODATNÉHO OCENĚNÍ, PODKLADY K OCENĚNÍ ... 4

1.1 ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU ... 4
1.2 VOLBA BÁZE HODNOTY ... 5
1.2.1 PROCES URČENÍ BÁZE HODNOTY ... 6
1.3 DEFINICE A ZÁKLADNÍ POJMY ... 8
1.4 OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO ODHAD HODNOTY MAJETKU ... 9
1.5 DATUM SMĚRODATNÉHO OCENĚNÍ ... 10
1.6 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU ... 10
1.6.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ ... 10
1.6.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY ... 10
1.6.3 STAVEBNĚ PRÁVNÍ DOKUMENTACE ... 10
1.6.4 PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE ... 11
1.6.5 JINÁ DOKUMENTACE ... 11
1.6.6 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ ... 11

ČÁST B - POSUDEK ... 13

2. VYMEZENÍ A POPIS OCEŇOVANÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU ... 13

2.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O NEMOVITÝCH VĚCECH ... 13
2.2 TECHNICKÉ, PRÁVNÍ A EKONOMICKÉ URČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ ... 15
2.2.1 TECHNICKÉ URČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ – POPIS STAVEB, STÁŘÍ, TECHNICKÝ STAV, TECHNICKÉ DLUHY ... 15
2.2.1.1 POSOUZENÍ FUNKČNOSTI VILOVÉHO KOMPLEXU K DATU PROHLÍDKY ... 23
2.2.1.2 UMÍSTĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ A VLIV ŠIRŠÍHO OKOLÍ ... 24
2.2.1.3 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ ... 24
2.2.2 PRÁVNÍ URČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ ... 25
2.2.2.1 VLASTNICTVÍ ... 25
2.2.2.2 VĚCNÁ BŘEMENA A PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÉMU BŘEMENI, PRÁVO STAVBY ... 25
2.2.2.3 PŘEDKUPNÍ PRÁVO ... 25
2.2.2.4 ZÁSTAVA ... 25
2.2.2.5 JINÁ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA ... 26
2.2.2.6 ÚZEMNÍ PLÁN ... 26
2.2.2.7 STAVEBNÍ UZÁVĚRY ... 26
2.2.2.8 SOUSEDSKÁ PRÁVA ... 26
2.2.2.9 TYP NEMOVITÝCH VĚCÍ Z HLEDISKA PRÁVNÍ STABILITY ... 26
2.2.3 EKONOMICKÉ URČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ ... 26
2.2.3.1 ANALÝZA MINULÉHO A SOUČASNÉHO UŽÍVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ, NEJVYŠŠÍ A NEJLEPŠÍ VYUŽITÍ ... 26
2.2.3.2 ANALÝZA TRŽNÍHO PROSTŘEDÍ ... 27
2.2.3.2.1 OBECNÁ ANALÝZA REALITNÍHO TRHU ... 27
2.2.3.2.2 CHARAKTERISTIKA OKRESU PRAHA-ZÁPAD Z POHLEDU REALITNÍHO TRHU ... 28
2.2.3.3 MOŽNOSTI ALTERNATIVNÍHO VYUŽITÍ ... 28
2.2.3.4 TYP NEMOVITÝCH VĚCÍ Z HLEDISKA EKONOM. STABILITY ... 28
2.2.4 TECHNICKÁ ŽIVOTNOST NEMOVITÝCH VĚCÍ ... 28
2.2.5 ANALÝZA HODNOTOTVORNÝCH PARAMETRŮ MAJETKU ... 29
2.2.5.1 SILNÉ STRÁNKY ... 29
2.2.5.2 SLABÉ STRÁNKY ... 29
2.2.5.3 PŘÍLEŽITOSTI ... 30
2.2.5.4 HROZBY ... 30
2.2.5.5 DLUHY A ZÁVADY NA OCEŇOVANÉM MAJETKU ... 30

3. METODOLOGIE OCENĚNÍ ... 32

3.1 SPECIFICKÉ PŘEDPOKLADY A CHARAKTER MAJETKU ... 32
3.2 VOLBA METODY OCENĚNÍ ... 33
3.2.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY ... 33
3.2.2 METODA POROVNÁVACÍ ... 33
3.2.3 SJEDNOCENÍ VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ A ODBORNÁ ROZVAHA ... 33

4. ODVOZENÍ OBJEKTIVIZOVANÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ ... 35

4.1 ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY STAVEB ... 35
4.2 ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY ODBORNĚ ZALOŽENÉ ZAHRADY ... 36
4.3 POZEMKY ... 36
4.3.1 ODVOZENÍ JEDNOTKOVÉ HODNOTY POZEMKŮ POMOCÍ ÚDAJŮ Z REALITNÍ INZERCE ... 36

4.3.2 ODVOZENÍ JEDNOTKOVÉ HODNOTY POZEMKŮ POMOCÍ ÚDAJŮ ASOCIACE CERTIFIKOVANÝCH ODHADCŮ ... 37
4.3.3 ODVOZENÍ VÝSLEDNÉ TRŽNÍ HODNOTY POZEMKŮ ODBORNOU ROZVAHOU ... 37
4.4 INFORMACE O PRŮBĚHU DRAŽEB, KONANÝCH V RÁMCI EXEKUCE PRODEJEM NEMOVITOSTÍ .. 38
4.5 ODVOZENÍ OBJEKTIVIZOVANÉ HODNOTY (CENY OBVYKLÉ) NEMOVITÝCH VĚCÍ OCENĚNÍ ODBORNOU ROZVAHOU ... 39

5. ZÁVĚR ... 41

ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 43

SEZNAM PŘÍLOH A ODDÍLŮ ... 44

ČÁST A - NÁLEZ

1. ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU, VOLBA HODNOTOVÉ BÁZE, DEFINICE A ZÁKLADNÍ POJMY, OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ MAJETKU, DATUM SMĚRODATNÉHO OCENĚNÍ, PODKLADY K OCENĚNÍ

1.1 ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký ústav Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o., byl ustanoven na základě Usnesení JUDr. Aleny Blažkové, Ph.D., soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno-město, Konečného náměstí 2, 611 18, Brno, IČ 62240697, č. j. 006 EX 1349/11-1527 ze dne 12.06.2019, k vypracování znaleckého posudku v souvislosti s přípravou exekuce majetku povinného, a to prodejem dále specifikovaných nemovitých věcí za účelem uspokojení pohledávky oprávněného – společnosti FRYMIS, a.s., Slezská 2766, 738 01, Frýdek-Místek, IČ. 61974722, zastoupeného JUDr. Taťánou Přibilovou, advokátkou, AK Kadláčkova 894, 742 21, Kopřivnice, proti povinnému, Ing. Radovanovi Krejčířovi, náměstí Míru 600/20, 120 00, Praha, r.č. 681104/0720, IČ 18089356, zastoupeného JUDr. Karolínou Babákovou, advokátem, Bucharova 1314/8, 158 00, Praha 13.

Úkolem znaleckého ústavu je:

1. Stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí a jejich příslušenství ve společném jmění povinného a manželky Kateřiny Krejčířové, zapsaných v katastru nemovitostí ČR ve výlučném vlastnictví Kateřiny Krejčířové, a to:

POZEMKY

Parc.	Výměra v m^2	Druh pozemku	Zp. využití	Zp. ochrany
176	430	Zast.pl. a nádvoří		
součástí je stavba Černošice, č.p. 166, bydlení,				
stavba stojí na pozemku parc. č. 176				
177	74	Zast.pl. a nádvoří		
součástí je stavba bez č.p./.č.e., garáž				
stavba stojí na pozemku parc.č. 177				
178/1	453	Zahrada		Zem.půd.fond
178/2	43	Zast.pl. a nádvoří		
součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba				
stavba stojí na pozemku parc.č. 178/2				
179	950	Zahrada		Zem.půd.fond

Okres Praha-západ, obec Černošice, katastrální území Černošice, list vlastnictví 395
Vlastnické právo Krejčířová Kateřina, V Dubině 166, 252 28, Černošice

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené.
3. Pořídit alespoň 20 barevných fotografií oceňovaných nemovitostí, a to v digitální podobě a zaslat je na nosiči dat (CD) společně se znaleckým posudkem nebo na e-mail podatelna@exekutorblazkova.cz, a to ve lhůtě pro podání znaleckého posudku.

Vypracovaný znalecký posudek by měl sloužit jako jeden z podkladů pro dražební jednání podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

V rámci prováděných šetření v návaznosti na zadání je úkolem znalce podchytit a vyhodnotit hlavní faktory, které podstatným způsobem ovlivňují hodnotu oceňovaného majetku. Za tím

účelem znalec bude provádět příslušná šetření a analýzy s cílem určit podstatné skutečnosti, které ovlivňují hodnotu oceňovaného majetku ve stavu going concern, tj. ve stavu, v jakém se ke směrodatnému datu ocenění nacházel.

Proces jakéhokoliv ocenění majetku vyžaduje po znalci, aby zvolil příslušnou bázi hodnot, kterou bude ve svém ohodnocení majetku aplikovat, a to s přihlédnutím k charakteru předmětu a účelu ocenění. Definice možně aplikovaných bází hodnot a samotná volba odpovídající báze hodnoty je uvedena v následující kapitole tohoto posudku.

1.2 VOLBA BÁZE HODNOTY

Výše uvedený účel, pro který je znalecký posudek exekutorským úřadem vyžadován, vyplývá ze zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, konkrétně z ustanovení § 336 odst. 1, jež vyžaduje zjistit **cenu obvyklou draženého majetku** v daném místě a čase. Dle ustanovení § 66 odst. 5 zákona č. 120/2001, exekuční řád, se při oceňování nemovité věci, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu. Ocenění má být zpracováno podle postupů a metodik, které jsou standardně ve znalecké praxi užívané.

Zadání vyžaduje pracovat s pojmy cena, hodnota, tržní hodnota, tržní cena, cena obvyklá a s dalšími odbornými výrazy ve spojení s oceněním daného majetku. Znalec proto považuje za nutné v zájmu předcházení chybných interpretací závěrů uvedených v posudku provést stručný výklad vybraných pojmů a standardů hledaných hodnot.

Podle obecné definice představuje pojem **hodnota** ekonomický prospěch, který lze od majetku očekávat na základě teoretického ocenění založeného na užitkovosti a klasifikaci, kterou provádí investor nebo hodnotitel k ostatním disponibilním statkům. Na to úzce navazuje často frekventovaný pojem **tržní hodnota**, který odhaduje částku předpokládané směny, kdežto tržní cena je již realizovanou částkou směny. Aby platil ideální předpoklad, kdy tržní hodnota je velmi blízká (totožná) sjednané tržní ceně, pak by měla taková transakce proběhnout v souladu s definicí Evropské asociace pro oceňování TEGOVA. Podle této definice je za **tržní hodnotu** považována částka, za kterou by byl v den ocenění majetek směněn mezi dobrovolně prodávající osobou a dobrovolně kupující osobou v rámci transakce samostatných a nezávislých partnerů po řádném marketingu, při kterém obě strany byly náležitě informovány a jednaly rozvážně a bez nátlaku.

Dle ustanovení § 66 odst. 5 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, se při oceňování nemovité věci, jejího příslušenství a jednotlivých závad a práv s nemovitou věcí spojených použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

„Obvyklou cenou se 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 okolnosti 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."

Z porovnání definic **ceny obvyklé a tržní hodnoty** majetku je zřejmé, že z hlediska předpokladů a nutných navazujících postupů ocenění je věcné chápání východisek určení hledané tržní hodnoty nebo ceny obvyklé v případě široce obchodovaných aktiv velmi blízké. Tento předpoklad v případě ocenění tohoto **souboru majetku však není naplněn,** jelikož posuzované nemovité věci v minulosti (v době zpracování ocenění majetku v letech 2015 a

2016) představovaly zcela atypickou nadstandardní vilu s atypickým nadstandardním příslušenstvím. Každá nemovitá věc takového charakteru je zpravidla na míru přizpůsobena potřebám a vkusu svého majitele, navíc nemovité věci obdobného charakteru se velmi zřídka nacházejí ve stejné lokalitě. I v případě, že by se objekty obdobného charakteru nacházely ve stejné nebo obdobné lokalitě, je pravděpodobnost, že s nimi bude obchodováno ve stejném nebo relevantním časovém období, velmi nízká. Znaleckému ústavu nebyl v době vypracování ocenění v letech 2015 a 2016 znám žádný případ realizovaného prodeje obdobných nemovitých věcí obdobného rozsahu v dané lokalitě v relevantním časovém období. Posuzované nemovité věci se od vypracování ocenění v roce 2015 a 2016 vlivem dlouhodobého neužívání, neprovádění ani základní údržby a nezajištění proti vniku neoprávněných osob staly terčem vandalů, většina prvků krátkodobé životnosti byla poškozena či zcizena. V noci z 19. na 20. srpna 2019 byla stavba vily poškozena rozsáhlým požárem. S takto poškozenými rezidenčními nemovitými věcmi se na realitních trzích obchoduje velmi zřídka. **Z výše uvedených příčin není možné cenu obvyklou porovnáním ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, určit.**

1.2.1 PROCES URČENÍ BÁZE HODNOTY

V praxi se nejčastěji používá báze hodnoty tržní, který ve znalecké praxi je možné aplikovat jen v případech, kdy dochází k ocenění zejména široce obchodovaných standardizovaných aktiv, a že zaměřený účel ocenění (transakce) probíhá za do jisté míry standardizovaných tržních podmínek (viz definice tržní hodnoty). Jelikož zadání posudku ukládá určit hodnotu souboru majetku, které je jedinečný, obchody s těmito a obdobnými aktivy jsou transakčně náročné a pokud se s nimi na volném trhu obchoduje, pak zpravidla velmi omezeně a obvykle neveřejně.

V situacích, kdy relevantní trh s příslušnou kategorií hodnoceného majetku, např. souborů movitých a nemovitých věcí není standardizován, tj. je cenově netransparentní či obchodované skupiny majetku a transakce s nimi jsou obsahově atypická, pak se v praxi v takovýchto případech při zadání tržního ocenění majetku aplikuje báze hodnoty, která se nazývá **objektivizovaná hodnota**. Podle definice uvedené prof. Maříkem v literatuře Metody oceňování Závodu za objektivizovanou lze považovat hodnotu, která bude odvozena tak, aby v co největší míře byla postavena na tržních datech, aby při jejím odvození a výpočtech byly dodrženy zásady co největší reprodukovatelnosti ocenění. Jinými slovy znalec musí v co největší míře využívat tržní data, avšak pokud potřebná data z objektivních příčin nelze získat nebo neexistují, pak musí část vstupních údajů pro ocenění např. nepřímo odvozovat, odůvodněně adjustovat (korigovat na dané prostředí), resp. odbornými odhady nahrazovat simulací a různými propočty.

Alternativou k používané hodnotové bázi tržní hodnoty, objektivizované hodnoty či ceny obvyklé jsou **netržní báze hodnoty**. Týká se to případů, kdy účastníci transakce a hodnotitelé při svém hodnocení majetku, investice či zaměřené transakce vycházejí ze subjektivních pohledů a z pohledu svých záměrů a cílů, které jako budoucí vlastníci sledují. Jedná se např. o případy, kdy je potřebné určit hodnotu majetku jako podklad pro vyjednávání o kupní ceně a kdy situace na relevantním trhu ukazuje, že se s daným majetkem téměř neobchoduje, nebo kde dosud proti jiným lokalitám není trh rozvinut nebo se jedná o převod atypických či nestandardizovaných aktiv. Pokud by měl znalec (hodnotitel) majetek hodnotit při nestandardních a případně netransparentních podmínkách, pak jak je uvedeno výše nemůže aplikovat hodnotovou bázi tržní či ceny obvyklé, ale hodnotové báze založené na subjektivních pohledech hodnotitele majetku a účelu, pro který se má majetek využít, resp. co tím kupující sleduje. Pro takové případy, kdy je potřebné ohodnotit majetek pro účely, které nesouvisí s prodejem, ale pro přechody majetku je potřebné, aby hodnotitel aplikoval hodnotové báze **férové hodnoty nebo hodnoty investiční**.

V případě běžně neobchodovaných aktiv, atypických svým charakterem, parametry, účelem

využití nebo, když zájemce o koupi má s předmětným majetkem konkrétní záměry a očekává jisté přínosy z jeho užívání, pak sjednaná cena by měla odrážet hodnotu pro konkrétní osobu zúčastněnou v dané transakci. V Mezinárodním oceňovacím standardu 2 je tato hodnota označována jako investiční hodnota. Podle obecné definice Investiční hodnota je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo třídu investorů pro stanovené investiční cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem nebo skupinou investorů, kteří mají určité investiční cíle a/nebo kritéria. Investiční hodnota majetkového aktiva může být vyšší nebo nižší než tržní hodnota tohoto majetkového aktiva.

Dalším subjektivní bází hodnoty je hodnota likvidační. Tuto bázi hodnoty by měl znalec aplikovat, pokud by bylo jeho zadáním zjistit zpeněžitelnou hodnotu majetku, a to např. v souvislosti s potřebou odprodeje majetku na základě likvidace subjektu, či nuceného ukončení určité podnikatelské činnosti. **Likvidační hodnota patří do kategorie netržních hodnot, vychází z definice hodnoty tržní a představuje** hodnotu, kdy do jisté míry není splněn požadavek dostatečného marketingu a doby vystavení aktiva na trhu, případně může transakce obsahovat prvek nátlaku. V části GN 6 Mezinárodních oceňovacích standardů je upřesněno, že při likvidaci Závodu se hodnota Závodu snižuje o související náklady, tj. prodejní poplatky, související administrativní náklady, daně apod.

Poslední báze hodnoty, která se v praxi používá při ocenění specifických kategorií majetku a v individuálních případech ocenění, se aplikuje báze hodnoty speciální. **Speciální hodnota (specialvalue)** je částka, která odráží konkrétní vlastnosti aktiva, které mají hodnotu pouze pro speciálního kupujícího. Tato hodnota vzniká, když má aktivum vlastnosti, které jej činí pro konkrétního kupujícího přitažlivějším než pro ostatní kupující na trhu. Tyto vlastnosti mohou zahrnovat fyzické, geografické, ekonomické nebo právní charakteristiky aktiva. Jedná se v zásadě o odhad hodnoty majetku pro specifické případy ocenění, zejména při ocenění majetku zvláštního určení nebo v souvislosti s odvozováním finančních náhrad. Při takovýchto oceněních jsou zpravidla aplikovány individuální přístupy a postupy odvození hodnoty.

Hodnotiteli zjišťované odhady hodnot majetku a následně sjednané ceny těchto majetků mohou v praxi často vykazovat značné číselné rozdíly, a to zejména pokud jsou pohledy vlastníka a zájemce o dané aktivum (službu) ovlivněny nebo zatíženy výrazně odchylnými názory na užitnou hodnotu či bonitu sledovaného aktiva, a rovněž to často bývá postavením stran, a i subjektivními názory účastníků transakce. V takových situacích příslušné strany transakce, pokud je relevantní trh při daném jednání neovlivňuje, aplikují v rámci rozhodování ve větší míře subjektivní hlediska. V takových případech nastává potřeba v rámci ocenění aplikovat subjektivní hodnotové báze např. báze férové hodnoty, investiční hodnoty.

Z porovnání definic **ceny obvyklé a tržní hodnoty** či jiných bázi hodnot je zřejmé, že z hlediska předpokladů a navazujících postupů ocenění je věcné chápání východisek určení hledané tržní hodnoty nebo ceny obvyklé v případě široce obchodovaných aktiv velmi blízké. Tento předpoklad v případě ocenění tohoto **majetku však není naplněn,** jelikož posuzovaná movitá věc představuje zcela specifické zařízení. Každá movitá věc o takovém charakteru je zpravidla na míru přizpůsobena potřebám majitele. Jedná se o specializované strojní zařízení, s kterým se hromadně neobchoduje. Znaleckému ústavu není znám žádný případ realizovaného prodeje movitých věcí o shodných parametrech. **Z výše uvedených příčin není možné cenu obvyklou porovnáním ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku určit.**

V návaznosti na výše popsané skutečnosti a s přihlédnutím k předmětu a účelu ocenění má znalec na výběr aplikovat některou z dále uvedených bází hodnot:

a) v případech, kdy jsou k dispozici v dostatečném počtu tržní data o převodech obdobných nemovitých věcí, a předpokládaný prodej by se měl uskutečnit za běžných tržních podmínek, pak by měl být znalec oprávněn aplikovat bázi tržní hodnoty neboli v praxi častěji používaný nepřesný název ceny obvyklé,
b) při ocenění do jisté míry atypických aktiv s nízkou obchodovatelností a s omezenou

dostupností tržních dat by v takových případech byl znalec oprávněn aplikovat modifikovanou bázi hodnoty tržní, tj. bázi objektivizované hodnoty, tj. chybějící data potřebná pro výpočet hodnoty musí nepřímo odvozovat, odůvodněně adjustovat (upravovat) objektivizovanými postupy,

c) u neobchodovatelných a atypických aktiv pak je povinen aplikovat netržní báze hodnoty. Jedná se o báze hodnot, jejichž výše je více zatížena subjektivními názory účastníků a účelem využití. Nejčastěji jsou z této oblasti v praxi využívány báze hodnoty investiční či férové hodnoty.

Z charakteru a popisu oceňovaného majetku a tržního okolí a účelu ocenění je zaměřené, že v daném případě nebudou splněny podmínky a předpoklady, za kterých by bylo možné aplikovat v praxi obvykle užívanou bázi hodnoty tržní či bázi hodnoty ceny obvyklé. Příčiny jsou zřejmé z dalšího popisu oceňovaného majetku, tj. že při procesu ocenění nejsou naplněny obsahy definic, za kterých je možné odvodit tržní hodnotu, resp. cenu obvyklou. **S ohledem na výše uvedené bude znalec aplikovat bázi objektivizované hodnoty, tj. podle odstavce b) této kapitoly. V textu bude dále používat jednotný termín objektivizovaná hodnota, resp. zkráceně termín hodnota.**

České právní a soudní normy zejména v oblasti obchodního práva v dílčích ustanoveních často vyžadují a pracují s bodovými odhady hodnoty majetku (jediné číslo uvedené v závěru ocenění zadaného majetku či aktiva), přičemž z pohledu toho, že se jedná o odborný odhad, je obhajoba zjištěných výsledků ocenění v některých případech problematická, jelikož se jedná o názor osoby či skupiny osob, které ocenění vypracovaly. Tento problém vyplývá na povrch zejména v případech nedostatečně fungujících trhů (viz odborná literatura), kdy je oceňovatel povinen při určování hodnoty majetku některá vstupní data pro ocenění mimo jiné suplovat vlastními odbornými odhady a názory. V posledním období se proto ve znalecké praxi a v odborné veřejnosti prosazuje názor, že pokud to vlastní zadání a účel ocenění předem nevylučuje, resp. to striktně vyžaduje (např. při ocenění nepeněžitých vkladů, při určení směnného poměru akcií při přeměnách společností, či v souvislosti s potřebou ocenění majetku pro dražbu viz zákon č. 26/2000 Sb.), je proto vhodné podchytit výsledek ocenění znalce např. při aplikaci hodnotové bázi tržní, investiční nebo jiné hledané hodnoty ve formě hodnotového intervalu. Výstup ocenění v této podobě vytváří reálnější a věrohodnější možnosti aplikace zjištěných závěrů a výsledků ocenění znalce a vytvářejí předpoklady pro vyšší zapojení vlastních poznatků, v situaci, kdy další faktory, které mohou ovlivňovat sjednanou cenu, překračují rámec kvantifikovatelných vlivů.

V daném případě bude v souvislosti se zadáním a účelem ocenění výsledek ocenění odvozen v bodové hodnotě.

Definování obecných a specifických podmínek ocenění a uskutečněná dílčí šetření znalců o stavu, struktuře oceňovaného majetku jsou zaměřeny na ty oblasti, které mají z hlediska ocenění největší vliv na velikost hledané hodnoty majetku. Tyto rozhodující vlivy a parametry ocenění jsou definovány v kapitolách 2. a 3. tohoto posudku.

1.3 DEFINICE A ZÁKLADNÍ POJMY

Definování obecných a specifických podmínek ocenění a uskutečněná dílčí šetření znalců o stavu, struktuře oceňovaného majetku jsou zaměřeny na ty oblasti, které mají z hlediska ocenění největší vliv na velikost hledané hodnoty majetku. Tyto rozhodující vlivy a parametry ocenění jsou definovány v kapitolách 2. a 3. tohoto posudku.

VĚC – § 489 a §490 Nového občanského zákoníku (dále rovněž NOZ). Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí a věc určená k obecnému užívání je veřejný statek.

HODNOTA VĚCI – § 492 NOZ. Hodnota věci, lze li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno, nebo stanoveno

zákonem.

MIMOŘÁDNÁ CENA VĚCI – (§ 492 NOZ) se stanoví, má-li se její hodnota nahradit s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo k zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.

MAJETEK – § 495 NOZ. Souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její majetek.

NEMOVITÁ VĚC– nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (§498 Obč. zák.).

POZEMEK - přirozená část zemského povrchu oddělená od sousední částí hranicí územní správní jednotky, hranicí kat. území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Pozemek se může nacházet v zastavěném území obce (intravilán) nebo v nezastavěném území obce (extravilán).

VYNUCENÁ TRŽNÍ CENA – cena, za kterou je možno nemovitost bezpečně prodat v krátkém čase (do 3 měsíců).

EKONOMICKÝ NEDOSTATEK NEMOVITÉ VĚCI – jedná se o dočasný nebo trvalý rozpor mezi ekonomickou využitelností majetku a celkovými náklady investovanými do nemovité věci. Ekonomický nedostatek je kvantifikován jako rozdíl mezi hodnotou nemovité věci zjištěnou výnosovým oceněním a oceněním na bázi pořizovacích nákladů.

TECHNICKÁ STABILITA NEMOVITÉ VĚCI - dána její technickou životností (doba, po kterou je možno nemovitou věc užívat v souladu s jejím technickým určením a platnými předpisy) a technickou odolností (konstrukční odolnost daného typu nemovité věci).

PRÁVNÍ STABILITA NEMOVITÉ VĚCI - určena právní životností (doba od vzniku nemovité věci po její právní zánik) a právní odolností (kvalita vlastnických práv).

EKONOMICKÁ STABILITA NEMOVITÉ VĚCI - je určena ekonomickou životností (doba ode dne možného používání do dne, kdy nemovitá věc není schopna vytvářet kladný čistý výnos), morální životností (doba ode dne možného užívání do doby funkčního zastarání) a ekonomickou odolností (schopnost daného typu nemovité věci odolávat výkyvům trhu, tj. proměnám nabídky a poptávky).

VĚCNÁ HODNOTA *též „substanční hodnota", dle právního názvosloví „časová cena" věci* - reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

CENA REPRODUKČNÍ *též „reprodukční pořizovací cena"* – cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

CENA POŘIZOVACÍ *též „cena historická"* - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. V zákoně o účetnictví je definována jako „cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související".

1.4 OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO ODHAD HODNOTY MAJETKU

Oceňovatel prohlašuje, že zjištění tržní hodnoty majetku bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Údaje o skutečnostech obsažených v posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je po právní stránce nezávadné, a tudíž i převoditelné s výjimkou skutečností uvedených v posudku.
3. Informace z jiných zdrojů, na nichž jsou založeny některé části tohoto posudku, jsou věrohodné a oceňovatel vyvinul přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti. Zdroje

informací jsou v příslušných statích posudku uvedeny.

4. Oceňovatel nepřebírá žádnou odpovědnost za změny tržních podmínek, ve kterých je posudek zpracováván, a nepředpokládá, že by jakákoliv skutečnost vyjádřená v tomto posudku byla předmětem přezkoumání posudku z důvodu změny událostí a podmínek, které se vyskytnou po datu směrodatného ocenění.
5. U oceňovaného majetku se předpokládá odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
6. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví majetku plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
7. Předpokládá se, že novým nabyvatelem majetku mohou být získány nebo obnoveny všechny nutné licence, živnosti, souhlasy, povolení a oprávnění kteréhokoliv státního úřadu, soukromé osoby nebo organizace pro další použití oceňovaného majetku.
8. Předpokládá se, že nedojde k podstatným změnám obecných podmínek pro podnikání, založených současným právním řádem a politickým uspořádáním České republiky.
9. Analýzy, názory a závěry oceňovatele platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku jsou jeho vlastními, profesionálními a nezaujatými názory.
10. Oceňovatel tímto prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem ocenění a neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vůči objednateli posudku nebo třetím osobám, které by měly vliv na zjištěnou hodnotu majetku.
11. Hodnota zjištěná tímto posudkem je platná pouze k uvedenému datu a účelu ocenění.

1.5 DATUM SMĚRODATNÉHO OCENĚNÍ

Ocenění nemovitých věcí je provedeno k datu 16.10.2019 podle stavu, v jakém se nemovité věci nacházely ke dni druhého místního šetření, tj. k datu 04.09.2019 (po požáru).

1.6 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.6.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 395, obec a k.ú. Černošice, prokazující stav evidovaný k 23.07.2019, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální dálkovým přístupem dne 06.08.2019. Výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 posudku.

1.6.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Kopie katastrální mapy nebyla předložena. Za účelem identifikace nemovitých věcí znalec použil webové stránky http://www.nahlizenidokncuzk.cz.

1.6.3 STAVEBNĚ PRÁVNÍ DOKUMENTACE

Kolaudační rozhodnutí č.j. výst. 1517/95 ze dne 02.10.1995, které vydal MěÚ Černošice, stavební úřad, na stavbu „Přestavba a přístavba rodinného domu č.p. 166 v Černošicích včetně ústředního topení, kanalizační přípojky, vodovodní přípojky, oplocení na pozemku parc.č. 176 v k.ú. Černošice, rozšíření stávající garáže na pozemku parc.č.177 v k.ú. Černošice, stavbu dílny a zahradního skladu na pozemku parc.č. 178/2 v k.ú. Černošice a terénních úprav na pozemích parc.č. 178/1 a 179 v k.ú. Černošice, a stavbu přístupové podzemní chodby s výtahovou šachtou na pozemku parc.č. 178/1 v k.ú. Černošice".

Rozhodnutí o změně stavby před dokončením č.j. výst. 3354/99 ze dne 20.08.1999, které vydal MěÚ Černošice, stavební úřad.

Kolaudační rozhodnutí č.j. výst. 4172/01 ze dne 22.10.2001, které vydal MěÚ Černošice,

stavební úřad, pro stavbu „kanalizační a vodovodní přípojka, stavební úpravy a přístavba rodinného domu s garáží se čtyřmi parkovacími místy a klubem č.p. 166 na pozemku parc.č. 179, 178/1, 176, 177 a 178/2 v Černošicích, k.ú. Černošice včetně stavby zahradního domu, dětského hřiště a terénních úprav".

Vyjádření č.j. výst. 61486/2011/Po/Č/D166 sd ze dne 01.12.2011, které vydal MěÚ Černošice, odbor územního plánování a stavebního řádu – souhlas s dělením a scelováním pozemků.

Stavební povolení č.j. výst. 1979/2000 ze dne 29.03.2000, které vydal MěÚ Černošice, stavební úřad, na stavbu „vodovodní a kanalizační přípojky k objektu č.p. 166 na pozemku parc.č. 178/1, 176 a 177 s napojením v ulici V Dubině".

Rozhodnutí – dodatečné povolení změny stavby před dokončením – č.j. výst. 8526/01 – z sp ze dne 24.04.2001, které vydal MěÚ Černošice, stavební úřad, pro stavbu „Stavební úpravy a přístavba rodinného domu č.p. 166 na pozemku parc. č. 179, 178/1, 176, 177, 178/2 v Černošicích, k.ú. Černošice včetně stavby zahradního domku, garáže, dětského hřiště a terénních úprav, prováděné podle stavebního povolení č.j. výst. 105/99 ze dne 26.2.1999 a dle povolené změny stavby před jejím dokončením č.j. výst. 3354/99 ze dne 20.8.1999".

Stavební povolení č.j. 332/4-618/03/No ze dne 25.06.2003, které vydal MěÚ Řevnice, stavební úřad, na stavbu „Nová NTL plynová přípojka a rozvod plynu pro RD č. 166, garáž a sportovní zázemí – Černošice (ul. V Dubině) na pozemku parc.č. 176, 177, 178/1, 178/2 a 179, k.ú. Černošice, okr. Praha-západ".

Rozhodnutí – dodatečné povolení stavby- č.j. výst. 93/94 ze dne 04.02.1994, které vydal MěÚ Černošice, stavební úřad, pro stavbu přístupové štoly a výtahové šachty u rodinného domu č.p. 166 v Černošicích I, na pozemku parc.č. 178 v k.ú. Černošice.

Stavební povolení č.j. výst. 105/99 ze dne 26.02.1999, které vydal MěÚ Černošice, stavební úřad, na stavbu „Stavební úpravy a přístavba rodinného domu č.p. 166 v Černošicích, stavbu zahradního domku, garáží, dětského hřiště a terénních úprav na pozemku parc.č. 179, 178/1, 176, 177 a 178/2 v Černošicích, k.ú. Černošice".

1.6.4 PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE

Neúplná projektová dokumentace z archivu Stavebního úřadu Městského úřadu Černošice.

1.6.5 JINÁ DOKUMENTACE

Geometrický plán č. 2205-21/2001, který zhotovila společnost Gefos a.s., U Pískovny 890/1, Praha 8 a dne 15.08.2001 pod č. 21/2001 ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr Ing. Jaroslav Kocián. Geometrický plán tvoří přílohu č. 8 posudku.

Z porovnání stavu evidence katastru nemovitostí s výše uvedeným geometrickým plánem je zřejmé, že geometrický plán nebyl do katastru nemovitostí zapsán. Na základě místního šetření znalci konstatují, že geometrický plán odpovídá skutečnému provedení staveb ve stavu, v jakém se nacházely k datu místního šetření.

1.6.6 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Místní šetření se uskutečnilo dne 23.07.2019 za účasti paní Kateřiny Krejčířové, zástupců městské policie, zástupce Exekutorského úřadu Brno-Město Mgr. Jaromíra Zachovala, a zástupců znaleckého ústavu Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o., Ing. Josefa Pawlity a Ing. Martina Kaděry. Byla provedena prohlídka posuzovaných nemovitých věcí a pořízena fotodokumentace.

V průběhu zpracování znaleckého posudku došlo k mimořádné události. V noci 19. na 20.08.2019 vznikl v objektu vily rozsáhlý požár. Došlo tak k podstatné změně stavu posuzovaných nemovitých věcí a bylo nutné provést nové místní šetření. To se uskutečnilo

dne 04.09.2019 za účasti paní Kateřiny Krejčířové, zástupců městské policie a zástupců znaleckého ústavu, Ing. Josefa Pawlity a Ing. Martina Kaděry. Byla provedena prohlídka posuzovaných nemovitých věcí a pořízena fotodokumentace. Fotodokumentace posuzovaných nemovitých věcí v elektronické podobě na nosiči dat tvoří přílohu č. 8 posudku.

ČÁST B - POSUDEK

2. VYMEZENÍ A POPIS OCEŇOVANÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU

2.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O NEMOVITÝCH VĚCECH

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, zapsané na LV č. 395 katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Černošice. Jedná se o atypickou nadstandardní vilu s pozemky, příslušenstvím a trvalými porosty. V rámci místního šetření a při studiu podkladů, předaných zástupcem Exekutorského úřadu Brno – Město, bylo zjištěno, že stav evidence katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému stavu – skutečný stav staveb je podchycen v geometrickém plánu č. 2205-21/2001, který vyhotovila společnost Gefos a.s. a který dne 15.08.2001 pod č. 21/2001 ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr Ing. Jaroslav Kocián. Tento geometrický plán nebyl doposud zapsán do katastru nemovitostí. Při popisu posuzovaných nemovitých věcí proto znalci budou vycházet ze skutečného stavu, jaký byl zjištěn při místním šetření.

Posuzované nemovité věci jsou tvořeny zejména těmito stavbami a pozemky:

- stavba č.p. 166 se způsobem využití objekt k bydlení, která je součástí pozemku parc.č.176 (vila),
- stavba bez č.p./č.e. se způsobem využití garáž, která je součástí pozemku parc. č. 177 (garáž),
- stavba bez č.p./č.e. se způsobem využití jiná stavba, která je součástí pozemku parc. č. 178/2 (strážní domek) – dle nezapsaného geometrického plánu č. 2205-21/2001 by strážní domek měl být součástí dvou pozemků a to parc. č. 178/2 a nově vzniklé parc. č. 179/3,
- stavba garáže, doposud nezapsaná v katastru nemovitostí, situovaná pod pozemkem parc. č. 178/1 - dle nezapsaného geometrického plánu č. 2205-21/2001 by stavba garáže měla být součástí nově vzniklého pozemku parc. č. 178/3,
- stavba společenského a sportovního zázemí, doposud nezapsaná v katastru nemovitostí, situovaná pod pozemkem parc. č. 179 (objekt klubu) - dle nezapsaného geometrického plánu č. 2205-21/2001 by objekt klubu měl být součástí nově vzniklého pozemku parc .č. 179/2,
- pozemek parc. č. 178/1 v druhu zahrada – dle nezapsaného geometrického plánu č.2205-21/2001 pozemek parc.č. 178/1 zaniká,
- pozemek parc. č. 179 v druhu zahrada – dle nezapsaného geometrického plánu č. 2205-21/2001 z pozemku nově vzniká pozemek parc. č. 179/1.

Příslušenstvím nemovitých věcí jsou zejména:

- vstupní vrátka k terénnímu schodišti,
- terénní schodiště,
- opěrné zdi v prostoru zahrady,
- zpevněné plochy a terasy,
- oplocení,
- venkovní kruhový zapuštěný bazén,
- venkovní sportovní hřiště,
- vyhlídkový přístřešek,
- bazén pro psy,
- výběh pro psy,

- kamerový systém,
- venkovní osvětlení,
- podzemní železobetonová nádrž na vodu.

Součástí pozemků jsou trvalé porosty – okrasné rostliny. Součástí zahrady je elektronicky řízený závlahový systém.

Posuzované nemovité věci se nacházejí ve městě Černošice, které leží cca 15 km jihozápadním směrem od centra Hlavního města Prahy. Městem Černošice prochází silnice 2. třídy č. 115 a železniční trať. Městem protéká řeka Berounka. Posuzované nemovité věci se nacházejí v severní části města na ulici V Dubině č. p. 166, cca 380 m severozápadně od budovy Městského úřadu. Nemovité věci jsou přístupné ze zpevněné veřejné komunikace. V bezprostředním okolí posuzovaných nemovitých věcí převažuje zástavba vilami a rodinnými domy. Nemovité věci se nacházejí ve velmi svažitém terénu. Přílohou č. 2 posudku je mapa širších vztahů, přílohou č. 3 posudku pak mapa umístění posuzovaných nemovitých věcí na území města Černošice.

K oceňovaným nemovitým věcem jsou přivedeny tyto přípojky inženýrských sítí:

- vodovod,
- elektrická energie,
- kanalizace,
- plynovod
- telefon, internet.

Oceňované nemovité věci jsou zapsány na LV č. 395 katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Černošice. Dle evidence KN jsou předmětem ocenění následující nemovité věci:

Parc.č.	Výměra v m^2	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Součástí je stavba
176	430,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Černošice č.p. 166, objekt k bydlení
177	74,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Bez č.p./č.e., garáž
178/1	453,00	Zahrada		ZPF, BPEJ 41212	
178/2	43,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Bez č.p./č.e., jiná stavba
179	950,00	Zahrada		ZPF, BPEJ 41212	
Celkem	1 950,00				

Dle GP č. 2205-21/2001, který odpovídá skutečnému stavu staveb, v jakém se nacházely ke dni směrodatného ocenění a který nebyl doposud zapsán do katastru nemovitostí, jsou předmětem ocenění tyto nemovité věci:

Parc.č.	Výměra v m^2	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Součástí je stavba
176	479,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Černošice č.p. 166, rodinný dům
177	111,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Bez č.p./č.e., garáž
178/2	25,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Bez č.p./č.e., jiná stavba
178/3	106,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Bez č.p./č.e., garáž
179/1	946,00	Zahrada		ZPF, BPEJ 41212	
179/2	265,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Bez č.p./č.e., jiná stavba
179/3	34,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Bez č.p./č.e., jiná stavba
Celkem	1 966,00				

Poznámka: Z porovnání obou tabulek je zřejmé, že součet výměr pozemků dle evidence katastru nemovitostí je nižší než součet výměr pozemků dle GP č. 2205-21/2001. V GP pod výkazem dosavadního a nového stavu údajů katastru nemovitostí uvedena poznámka, že změna výměr parcel vzniká dle § 26 odst. c) výpočtem s vyšším kódem kvality výměry i při změněném geometrickém určení. **Jelikož GP č. 2205-21/2001 nebyl doposud zapsán do katastru nemovitostí, budou znalci při ocenění vycházet z celkové výměry pozemků,**

evidované v katastru nemovitostí.

V obci Černošice není vydána cenová mapa stavebních pozemků.

2.2 TECHNICKÉ, PRÁVNÍ A EKONOMICKÉ URČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.2.1 TECHNICKÉ URČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ – POPIS STAVEB, STÁŘÍ, TECHNICKÝ STAV, TECHNICKÉ DLUHY

V následujícím textu bude nejprve proveden popis nemovitých věcí ve stavu etalonu, tj. ve stavu, který odpovídal původnímu stavu posuzovaných nemovitých věcí v době, kdy je bylo možné bez závad užívat. Poté budou popsány technické dluhy váznoucí na hodnoceném majetku, které byly zjištěny při druhém místním šetření dne 04.09.2019. Již v době vypracování prvního znaleckého posudku v roce 2015 byl vilový komplex dlouhodobě neobýván. Postupem času v souvislosti s nezajištěním ostrahy se komplex stal cílem nájezdu sběračů kovů a odnímatelného vnitřního vybavení, vstupovaly do něj neoprávněné osoby s různými záměry. K největšímu poškození vlastní stavby vily došlo následkem požáru střechy a podkroví, který vznikl v noci z 19. na 20.08.2019. Celý vilový komplex je v současné době odpojen od dodávek energií, přípojky inženýrských sítí však s nejvyšší pravděpodobností zůstaly funkční a dodávky energií bude možné v případě potřeby obnovit.

Garáže – jedná se o stavbu bez č.p./č.e. se způsobem využití garáž, která je součástí pozemku parc.č. 177, a stavbu garáže, která je umístěna pod povrchem pozemku parc. č. 178/1 a která doposud není zapsána v katastru nemovitostí (dle GP č. 2205-21/2001 by stavba měla být součástí nově vzniklého pozemku parc. č. 178/3). Obě stavby garáží jsou vzájemně provozně propojeny komunikačním koridorem. Celková kapacita garáží je 6 parkovacích míst.

V garážích se nacházejí tyto místnosti:

Garáže		
M.č.	Název	PP v m²
01	Garáž	56,39
02	Garáž	
03	Garáž	44,98
04	Chodba	7,50
05	Technologie centrálního vysavače	4,15
06	Plynový kotel	3,10
07	Popelnice	5,44
08	Garáž	53,71
09	Závětří	7,25
10	Vstupní hala	18,10
Celkem		**200,62**

Popis stavby garáží ve stavu etalonu:

Základy garáží jsou z betonových pasů s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné. Stropy s rovným podhledem. Střecha plochá s vegetačním povrchem - střešní zahradou. Typ krytiny nebylo v rámci místního šetření možné zjistit, povrch střechy je vegetační. Klempířské konstrukce chybí. Úpravy vnitřních povrchů – vápenné omítky. Úprava vnějších povrchů - obklad průčelí travertinovým kamenným obkladem. Vnitřní obklady - keramické obklady stěn v garážových místnostech, kamenné obklady stěn vstupní chodby do podzemního koridoru. Schody chybí – rozdílná výšková úroveň garáží je vyrovnána rampou. Dveře posuvné nerezové mezi garážemi, ocelové bezpečnostní ve vstupní

chodbě do garáží, atypické dřevěné dveře osazené v prosklené stěně ve vstupní chodbě do podzemního koridoru. Vrata sekční Hörmann s motorovým a ručním pohonem. Okna chybí – prosvětlení podzemních garáží zajištěno střešním světlíkem. Podlahy - keramická dlažba, kamenná dlažba ve vstupní chodbě do podzemního koridoru. Vytápění ústřední plynové. Elektroinstalace 230 a 400 V. Bleskosvod chybí. Vnitřní vodovod instalován. Vnitřní kanalizace od podlahových vpustí a zařizovacích předmětů (umyvadlo) v garážích. Vnitřní plynovod k plynovému kotli. Ohřev TUV chybí. Zařizovací předměty – umyvadlo. Výtahy chybí. Ostatní vybavení - komunikační zařízení s kamerou a elektrickým ovládáním dveří u vstupní chodby do podzemního koridoru, technologické zařízení centrálních vysavačů, plynový kotel, vestavěné skříně, domácí telefony, větrání.

Garáže byly kolaudovány v roce 2001, stáří ke dni ocenění 18 let. Technický stav podprůměrný.

Na garážích a přístupové chodbě vázly k datu místního šetření tyto ***technické dluhy***, které zásadním způsobem omezují, resp. znemožňují její užívání:

Veškeré vnitřní instalace a vybavení, zejména elektroinstalace, vzduchotechnika a technologické zařízení centrálních vysavačů jsou částečně demontovány a nefunkční.

Spojovací koridor k výtahu –slouží k propojení uličního vstupu s výtahem do vily. Koridor je umístěn pod povrchem pozemku parc. č. 178/1.

Ve spojovacím koridoru se nacházejí tyto místnosti:

Spojovací koridor		
M.č.	Název	PP v m^2
11	Tunel	33,35
12	Šatna	17,78
13	Technologie a studna	7,24
14	Výtah	2,07
Celkem		60,44

Popis stavby spojovacího koridoru ve stavu etalonu:

Jedná se o podzemní chodbu s nosnou konstrukcí z železobetonu. Vnitřní úpravy povrchů vápenné omítky. Vnitřní obklady – mramorový obklad průčelí vstupu do výtahu. Podlahy – lepený nadstandardní koberec. Vytápění chybí. Elektroinstalace 230 a 400 V. Bleskosvod chybí. Vnitřní rozvody vody a kanalizace chybí. Vnitřní rozvody plynu chybí. Ostatní vybavení – domácí telefony. V koridoru je umístěna vestavěná skříň s úložnými prostory na obuv.

Stavba spojovacího koridoru s výtahem byla zkolaudována v roce 1995, stáří ke dni ocenění 24 let. Technický stav průměrný. Na stavbě spojovacího koridoru k datu místního šetření vázly tyto ***technické dluhy***, které omezují její využití:

Vnitřní omítky jsou zavlhlé, místy opadané a zasažené plísní, zřejmě vlivem nedostatečného větrání a neprovádění temperování prostoru v zimním období. Nájezdy vykradačů kovů z vnitřního vybavení rovněž vedly k zásadnímu poškození výtahu, došlo ke zcizení výtahových šachetních dveří ve 2.NP a k poškození celého výtahu (pozn. Vlastní výtahovou šachtu nebylo v rámci místního šetření možné prohlédnout – přístup byl zatarasen požárem poškozenými konstrukcemi a vybavením). S přihlédnutím k havarijnímu stavu elektroinstalace lze předpokládat, že výtah je nefunkční.

Vila – jedná se o budovu s jedním podzemním podlažím, dvěma nadzemními podlažími a účelově využitým podkrovím, která byla užívána k rodinnému bydlení. Budova je součástí pozemku parc. č. 176.

Ve vile se nacházejí tyto místnosti:

Vila		
1.PP		
M.č.	Název	PP v m^2
01	Schodiště	13,75
02	Chodba	6,46
03	Pod schodišťový prostor	5,00
04	Chodba	9,56
05	Sušárna	10,29
06	Strojovna výtahu	3,92
07	Výtahová šachta	1,40
08	Nika rozvaděčů	0,89
09	Předsíň	5,19
10	WC a koupelna	4,45
11	Kuchyň	9,72
12	Obývací pokoj	13,29
13	Posilovna	41,72
14	Solárium	3,64
15	Hala	31,31
16	Předsíň WC	2,56
17	WC a koupelna	1,53
18	Pisoár	1,79
19	Strojovna bazénové techniky	10,79
20	Ochlazovací bazének	3,05
21	Parní sauna	4,46
22	Sprchový dóm	0,72
23	Suchá sauna	4,60
24	Whirlpool	5,73
25	Bazén	47,31
26	Bazénová hala	72,96
1.PP celkem		316,09
1.NP		
M.č.	Název	PP v m^2
01	Výtahová šachta	1,40
02	Vstupní hala	32,33
03	Šatna	8,30
06	Schodišťový prostor	9,60
07	Schodišťová hala	10,30
08	WC	2,47
09	Spíž	5,03
10	Kuchyň	12,92
11	Jídelny	15,43
12	Balkón	8,50
13	Obývací pokoj	46,60
14	Obývací pokoj	19,20
15	Pracovna	43,40
16	Zimní zahrada	13,80
1.NP celkem		229,28
2.NP		

M.č.	Název	PP v m²
01	Schodišťová hala	26,40
02	Schodiště	5,32
03	WC a koupelna	7,10
04	Dětský pokoj	14,94
05	Šatna	7,62
06	Ložnice	32,83
07	WC a koupelna	15,78
08	Zimní zahrada	13,80
09	Šatna	7,20
2.NP celkem		130,99

Podkroví

M.č.	Název	PP v m²
01	Schodišťová hala	3,08
02	Dětský prostor	46,72
03	WC a koupelna	9,30
04	Šatna	7,05
Podkroví celkem		66,15
Budova celkem		742,51

Popis stavby vily ve stavu etalonu:

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce zděné. Stropy s rovným podhledem. Střecha stanová mansardového tvaru s vrcholovým světlíkem. Krytina z břidlicových šablon. Klempířské konstrukce úplné z měděného plechu s elektrickým vytápěním žlabů. Úpravy vnitřních povrchů – vápenné štukové omítky, v prostoru centrálního schodiště benátský štuk, u sádrokartonových stěn a sádrokartonových obkladů stěn nátěry nebo tenkovrstvé omítky. Úpravy vnějších povrchů - silikátové omítky na kontaktním tepelně izolačním systému. Vnitřní obklady – mramorové obklady stěn, dýhované obklady stěn, nadstandardní keramické obklady stěn. Centrální schodiště s mramorovými stupni, výplň zábradlí ze skleněných desek se speciální povrchovou úpravou, uchycená na kované sloupky, madla z eloxovaného hliníku. Dveře vstupní bezpečnostní, vnitřní dveře dřevěné nadstandardní masivní s obložkovými zárubněmi a nadstandardním kováním, ve vybraných místnostech dveře posuvné dýhované, ve vybraných místnostech dveře celoskleněné. Vrata chybí. Okna dřevěná euro s izolačním dvojsklem, střešní okna VELUX. Podlahy dřevěné masivní, mramorové, luxusní celoplošné lepené koberce, nadstandardní keramická dlažba. Vytápění ústřední kombinované – v domě je kombinace několika druhů otopných těles – teplovodní radiátory, kombinované topné žebříky (teplovodní a elektrické), plošné podlahové vytápění, podlahové konvektory. Elektroinstalace 230 a 400 V. Bleskosvod instalován. Vnitřní rozvody SV a TUV ke všem zařizovacím předmětům. Kanalizace od všech zařizovacích předmětů. Vnitřní rozvody plynu instalovány. Ohřev TUV centrální z zásobníkových ohřívačích, umístěných ve strážním domku. Vybavení kuchyní - nadstandardní kuchyňské linky s vestavěnými spotřebiči a elektrickými indukčními varnými deskami, s mramorovou pracovní plochou. Všechny vestavěné myčky nádobí byly k datu prohlídky demontovány a odvezeny. Vnitřní hygienická vybavení – veškeré zařizovací předměty jsou nadstandardní – zavěšená WC Villeroy a Boch, keramická umyvadla PLUS, pisoáry VILEROY a BOCH, sprchové kouty s masážními panely, hydromasážní vana v koupelně rodičů, rohové vany v ostatních koupelnách. Rovněž použité vodovodní baterie jsou nadstandardní. Výtah osobní – nosnost výtahu nebylo možné ověřit (při prohlídce v převážné části domu nefungovala elektřina). Ostatní vybavení – sádrokartonové podhledy, zvučení domu, vzduchotechnika, telekomunikační kabely, EZS, EPS, MaR, technologické zařízení pro úpravu vody v bazénu, technologické zařízení pro úpravu vody v akváriu, elektrické krby v obývacím pokoji a pracovně, vestavěné trezory (pracovna, šatna),

nadstandardní na míru zhotovený vestavěný nábytek (převážně skříně a úložné prostory), domácí telefony, zařízení pro přenos telefonního signálu, venkovní motorově ovládané rolety, vnitřní žaluzie a stínící prostředky (např. rolety u střešních oken a vrcholového světlíku), klimatizační jednotky, barový pult s vestavěným nábytkem v prostoru bazénu, akvárium v prostoru bazénu, vířivá vana v prostoru bazénu, komunikační zařízení s kamerou a elektrickým ovládáním zámku u vstupních dveří z terénního schodiště, skleněná stěna oddělující prostor fitness a bazénu, centrální vysavač, mramorové pilíře ve vstupní hale, a další.

Dle vyjádření přizvaného odborného konzultanta znalce PhDr. Petr Pavliňáka se stav oproti minulému šetření nezměnil. Ve vilovém komplexu se nenacházela umělecká díla ani jiná umělecká díla realizovaná v architektuře.

Původní stavba vily pochází z 30. let 20. století. V letech 1994 až 1995 byla provedena přestavba a přístavba vily. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 02.10.1995. Stávající vlastník nemovité věci nabyl kupní smlouvou v roce 1998. V letech 1999 až 2001 proběhla další rekonstrukce vily, kolaudační rozhodnutí bylo vydáno v roce 2001. Stáří vily ke dni ocenění cca 89 let. Vila je ve špatném technickém stavu v důsledku jejího nezabezpečení proti vniku neoprávněných osob (došlo k odcizení, resp. poškození částí konstrukcí a vybavení zejména krátkodobé životnosti), v důsledku nezajištění běžné údržby a oprav, v důsledku neprovádění temperace v zimním období a zejména v důsledku požáru střechy, k němuž došlo v srpnu 2019.

Na vlastní stavbě vily k datu místního šetření vázly tyto ***technické dluhy***, které omezují její užití:

Vlivem požáru bylo podkroví včetně konstrukce střechy, střešní krytiny a souvisejících empírských prvků zcela zničeno. Ve 2.NP jsou vlivem zásahu hasičů při likvidaci požáru zničeny sádrokartonové podhledy, sádrokartonové obklady stěn a podlahové krytiny. V 1. NP jsou ze stejného důvodu zničeny sádrokartonové podhledy a dřevěné podlahy. V 1.PP jsou částečně zasaženy sádrokartonové podhledy.

V důsledku dlouhodobého neužívání objektu a vlivem vandalismu došlo k rozsáhlému poškození konstrukcí a vybavení stavby. Byly poškozeny veškeré úpravy vnitřních povrchů, zničí téměř všechno vnitřní vybavení (zařizovací předměty) a koncové prvky elektroinstalace a slaboproudu. Taktéž veškerá vnitřní technologická zařízení jsou poškozená a nefunkční. Částečně jsou poškozeny výplně otvorů a významně je poničeno skleněné zábradlí schodiště.

Zprostředně po prodeji majetku nebude možné bez provedení rozsáhlé rekonstrukce vilu, tj. celého vilového komplexu, při standardech požadovaných u obdobných objektů tohoto lze běžně užívat.

Strážní domek – je nepodsklepený objekt, který sestává ze dvou provozně nepropojených částí – objektu technologického zařízení, který je součástí pozemku parc. č. 178/2, a objektu strážního domku se strojovnou klimatizace, který se nachází na pozemku parc. č. 179 – dle zapsaného GP č. 2205-21/2001 by měla být tato stavba součástí nově vzniklého pozemku parc. č. 179/3. Obě části strážního domku mají jedno nadzemní podlaží a plochou střechu.

V strážním domku se nacházejí tyto místnosti:

Strážní domek	
Název	PP v m²
Objekt technologie	22,09
Strážní služba	10,23
Zádveří	3,24
WC a umývárna	2,16
Strojovna klimatizace	7,75
VZT šachta	3,18
Celkem	48,65

Popis stavby strážního domku ve stavu etalonu:

Základy jsou z betonových pasů s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné. Stropy s rovným podhledem. Střecha plochá, z části vegetační. Typ krytiny u vegetační části střechy nebylo možné v rámci místního šetření zjistit, krytina nevegetační části z měděného plechu. Klempířské konstrukce úplné z měděného plechu. Úpravy vnitřních povrchů - vápenné omítky. Úpravy vnějších povrchů - silikátová omítka na kontaktním tepelně izolačním systému. Vnitřní obklady standardní keramické v sociálním zázemí. Schody chybí (pouze vyrovnávací stupně). Dveře bezpečnostní. Okna dřevěná EURO s izolačním dvojsklem. Podlahy- keramická dlažba. Vytápění ústřední teplovodní. Elektroinstalace 230 a 400 V. Bleskosvod chybí. Rozvody SV a TUV ke všem zařizovacím předmětům. Kanalizace od všech zařizovacích předmětů. Ohřev TUV centrální v zásobníkových ohřívačích. Vybavení kuchyní chybí. Vnitřní hygienická vybavení – standardní zařizovací předměty. Výtahy chybí. Ostatní vybavení - zavěšené podhledy THERMATEX, centrální řízení zabezpečovacích systémů (kamerové systémy, EPS, EZS, apod.).

Část strážního domku byla vybudována v letech 1994 až 1995. Kolaudace proběhla v roce 1995. Část strážního domku byla vybudována v letech 1999 až 2001, kolaudace proběhla v roce 2001. Stáří ke dni ocenění činí 24 a 18 let. Technický stav špatný.

Na stavbě strážního domku k datu místního šetření vázly tyto ***technické dluhy***, které omezují její využití:

V důsledku dlouhodobého neužívání objektu a vlivem vandalismu je vnitřní technologie poškozená a nefunkční, taktéž chybí veškeré vnitřní vybavení a koncové prvky elektroinstalace.

Objekt klubu – jedná se o objekt s jedním nadzemním a jedním podzemním podlažím, který je přístupný z horní části zahrady. Objekt je situován na pozemku parc.č. 179 – dle nezapsaného GP č. 2205-21/2001 by měl být objekt součástí nově vzniklého pozemku parc. č. 179/2. Objekt byl využíván převážně ke společenskému a sportovnímu vyžití obyvatel domu.

V objektu se nacházejí tyto místnosti:

Objekt klubu		
1.PP		
M.č.	Název	PP v m²
1	Spojovací tunel	31,27
2	Vinný sklep	20,40
3	Chodba	36,84
4	Technologie venkovního bazénu	16,09
5	Šatna muži	3,77
6	Umývárna muži	2,60
7	Předsíň WC muži	1,89
8	Pisoár	1,82
9	WC muži	1,80
10	Předsíň WC muži	1,86
	WC ženy	1,82
	Šatna ženy	3,77
	Umývárna ženy	2,88
	Úklid	4,39
	Plynový kotel	5,37
PP celkem		136,57
1.NP		
č.	Název	PP v m²

11	Zádveří, šatna	9,58
12	Klub	107,45
13	Squashová hala (kinosál) – multifun.	62,40
14	Přípravna	8,40
16	Kotec pro psa	8,40
1.NP celkem		196,23
Objekt klubu celkem		332,80

Popis stavby objektu klubu ve stavu etalonu:

Základy z betonových pasů s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné. Stropy s rovným podhledem. Střecha plochá s vegetačním povrchem-střešní zahradou. Typ krytiny pod vegetačním povrchem nebylo možné v rámci místního šetření zjistit. Klempířské konstrukce z měděného plechu. Úpravy vnitřních povrchů - vápenné omítky. Úpravy vnějších povrchů - silikátové omítky na kontaktním tepelně izolačním systému. Vnitřní obklady keramické nadstandardní obklady v sociálním zázemí, akustické obklady stropů v multifunkčním prostoru (squash, kinosál). Schody železobetonové s mramorovým obkladem. Dveře dřevěné EURO, skleněné posuvné, dřevěné nadstandardní dřevěné s obložkovými zárubněmi. Vrata chybí. Okna dřevěné EURO zasklená izolačním dvojsklem. Podlahy - mramorová dlažba, ve vstupní chodbě lepený ručně tkaný koberec (čistící zóna), dřevěná podlaha v multifunkční místnosti, keramická dlažba v sociálním zázemí, keramická dlažba ve vinotéce a skladové místnosti. Vytápění ústřední kombinované – je použita kombinace několika druhů otopných těles – teplovodní radiátory, kombinované topné žebříky (teplovodní a elektrické), plošné podlahové vytápění, podlahové konvektory. Elektroinstalace 230 a 400 V. Bleskosvod chybí. Rozvody SV a TUV ke všem zařizovacím předmětům. Kanalizace od všech zařizovacích předmětů. Vnitřní plynovod instalován. Ohřev TUV v zásobníkových ohřívačích. Vybavení kuchyní – nadstandardní kuchyňská linka navazující na barový pult v prostoru klubu. Vnitřní hygienická vybavení – nadstandardní zařizovací předměty – závěsné WC Villeroy a Boch, keramická umyvadla, sprchové kouty, pisoáry, termostatické baterie ve sprchách, nadstandardní vodovodní baterie umyvadel. Výtahy chybí. Ostatní vybavení – venkovní krb zabudovaný do fasády, sádrokartonové podhledy, ozvučení, vzduchotechnika, telekomunikační kabely, EZS, EPS, MaR, nadstandardní na míru zhotovený vestavěný nábytek (převážně skříně a úložné prostory, vestavěný úložný prostor na lahve vína), domácí telefony, zařízení pro přenos telefonního signálu. Objekt klubu je provozně propojen s vilou **podzemním spojovacím koridorem**.

Objekt klubu se spojovacím koridorem byl vybudován v letech 1999 až 2001, kolaudace proběhla v roce 2001. Stáří ke dni ocenění 18 let. Technický stav je špatný.

Na stavbě klubu se spojovacím koridorem k datu místního šetření vázly tyto ***technické dluhy***, které omezují její využití:

V důsledku dlouhodobého neužívání objektu a vlivem vandalismu je vnitřní i vnější sledovaní regulační technologie poškozená a nefunkční, taktéž chybí veškeré vnitřní vybavení koncové prvky elektroinstalace. Částečně tak jsou poškozeny výplně otvorů a rovněž podlahy a střecha v důsledku požáru.

Vstupní vrátka k terénnímu schodišti – mezi dvěma objekty garáží jsou vsazena vstupní bezpečnostní ocelová vrátka s povrchovou úpravou plastem. Komunikační zařízení s kamerou s elektrickým ovládáním dveří je demontováno (odcizeno).

Za vstupní vrátka navazuje **terénní schodiště s obkladem z travertinu**, celé schodiště včetně zábradlí je vyhříváno elektrickými kabely. U části schodiště došlo k odcizení kamenných desek a tato část schodiště je tak tvořena pouze železobetonovou nosnou konstrukcí stupňů, na niž jsou uchyceny topné kabely. Funkčnost topných kabelů nebylo možné v rámci místního šetření ověřit, lze však předpokládat, že část kabelů bude v důsledku zcizení obkladových desek schodiště poškozena a vytápění schodiště tak nebude funkční. Schodiště spojuje uliční část vrátky s vilou, objektem klubu a vyhlídkovým přístřeškem. Vzhledem ke svažitosti

terénu jsou v zahradě umístěna další terénní schodiště, zajišťující přístup ke strážnímu domku a vyhlídkové terase. Další travertinové schodiště spojuje i kotec psů s výběhem a bazénem, které jsou umístěny v různých výškových úrovních. Opěrná zeď u schodiště spojujícího kotec pro psy s výběhem je poškozena tlakem přiléhající zeminy – zeď je na několika místech popraskaná, travertinový obklad je poškozený.

S terénním schodištěm jsou sladěny **opěrné zdi v prostoru zahrady** – pohledová strana opěrných zdí je zhotovena z travertinu. Zeď je na několika místech popraskaná, travertinový obklad je poškozený.

Rovněž **zpevněné plochy a terasy jsou zhotoveny z travertinu**. Velká terasa vedle vily a strážního domku přiléhá ke zděnému oplocení, jehož část byla rovněž obložena travertinem. Část kamenného obkladu oplocení byla zcizena nebo poškozena. U velké terasy bylo poškozeno několik dlaždic z travertinu – byla narušena celistvost pochozí vrstvy terasy. V zahradě jsou osazeny chodníčky pro pěší z travertinových desek.

Oplocení je zděné s vyzdívanými sloupky, část oplocení je obložena betonovými tvarovkami. Součástí oplocení jsou plotová vrátka, situovaná v blízkosti vyhlídkového přístřešku. Technický stav je průměrný.

Venkovní kruhový zapuštěný bazén je situován v blízkosti vstupu do objektu klubu. Funkčnost technologie bazénu nebylo možné v rámci místního šetření ověřit, lze však předpokládat, že v důsledku dlouhodobého neužívání, nezajištění proti mrazu v zimním období a havarijního stavu elektroinstalace ve všech objektech, nebude funkční.

Venkovní sportovní hřiště je umístěno nad strážním domkem, jedná se o hřiště s povrchem umělé trávy. Je zřejmé, že kvalita povrchu hřiště je snížena vlivem dlouhodobého neužívání hřiště je nutné pravidelně pískovat a čistit, což není prováděno. Tréninková stěna, přiléhající ploše hřiště, je obložena travertinem. Část kamenného obkladu byla zcizena nebo poškozena.

Vyhlídkový přístřešek je umístěn na střeše objektu klubu. Nosná konstrukce přístřešku je ušlechtilého tropického dřeva (sloupky, pultová střecha). Střešní krytina přístřešku je měděná. Zpevněná plocha pod přístřeškem je z travertinových desek, na nichž je položena dřevěná podlaha z ušlechtilého tropického dřeva. Z téhož materiálu je zhotovena i lavice s opěradlem. Boční zeď přístřešku je obložena travertinem. Elektroinstalace 230 V. Objekt je v důsledku dlouhodobého neužívání a neprovádění běžné údržby, celkově ve zhoršeném technickém stavu. Elektroinstalace bude, s ohledem na havarijní stav ve všech objektech, patrně nefunkční,

Bazén pro psy oválného tvaru je zapuštěn v terénu nad objektem klubu. Funkčnost technologie bazénu nebylo možné v rámci místního šetření ověřit, lze však předpokládat, že v důsledku dlouhodobého neužívání, nezajištění proti mrazu v zimním období a havarijního stavu elektroinstalace ve všech objektech, nebude funkční.

Výběh pro psy je oplocen, přičemž obklad podezdívky oplocení je proveden z travertinu. Část kamenného obkladu je poškozena.

Podzemní železobetonová nádrž na vodu je situována mezi podzemním objektem klubu a strážním domkem. Slouží k zásobování zavlažovacího sytému zahrady. Stav nebylo možné ověřit, neboť podzemní nádrž není běžně přístupná.

Další vybavení - **kamerový systém**, který je nainstalován jak na pomocných sloupech v zahradě, tak na fasádě garáží a na oplocení, **venkovní osvětlení** s pohybovými čidly, instalované na oplocení a směřované do přilehlého okolí, venkovní osvětlení zahrady. Funkčnost nebylo možné v rámci místního šetření ověřit, lze však předpokládat, že v důsledku havarijního stavu elektroinstalace ve všech objektech a v důsledku zcizení některých koncových prvků, nebude funkční.

Součástí pozemků jsou trvalé porosty – okrasné rostliny. Zahrada byla založena odbornou zahradnickou firmou, která již několik let nezajišťuje její údržbu. V zahradě je instalován

závlahový elektronicky řízený systém. Funkčnost nebylo možné v rámci místního šetření ověřit, lze však předpokládat, že v důsledku dlouhodobého neužívání, nezajištění proti mrazu v zimním období a havarijního stavu elektroinstalace ve všech objektech, nebude funkční.

Z předložené projektové dokumentace nelze zcela přesně identifikovat stáří jednotlivých venkovních úprav a staveb tvořících příslušenství vily. Pro účely ocenění znalci předpokládají, že venkovní úpravy pocházejí pravděpodobně z let 1999 až 2001, kolaudace proběhla v roce 2001. Stáří ke dni ocenění 18 let. Technické dluhy, váznoucí na těchto stavbách, jsou popsány v předchozích odstavcích. Lze konstatovat, že na většině staveb příslušenství váznou rozsáhlé technické dluhy, které do značné míry omezují nebo přímo znemožňují jejich užívání. Bez provedení rozsáhlejších oprav nebude možné stavby příslušenství užívat.

2.2.1.1 POSOUZENÍ FUNKČNOSTI VILOVÉHO KOMPLEXU K DATU PROHLÍDKY

Po provedení prohlídky vilového komplexu po požáru je nutné konstatovat, že komplex nelze bez provedení rozsáhlé rekonstrukce užívat. Pokud ve velmi krátkém časovém horizontu nedojde k opravě střechy vily tak, aby nedocházelo k zatékání, bude se technický stav konstrukcí všech konstrukcí a vybavení rychle zhoršovat, a to zvláště v zimním období, kdy vlhké konstrukce budou promrzat.

Rekapitulaci nejvýznamnějších technických dluhů uvádí znalec v následujících odrážkách:

Spojovací koridor k výtahu:

- Vznik plísně a opadávání omítek v důsledku nedostatečného větrání a temperování prostor.
- chybí dveře do výtahové šachty ve 2.NP, výtah je poškozen a nefunkční.

Vila:

- Poškození konstrukce střechy včetně krytiny a klempířských prvků, poškození podkroví vlivem požáru,
- poškození sádrokartonových podhledů a obkladů, poškození podlahové krytiny ve 2.NP vlivem požáru (hasební práce),
- poškození sádrokartonových podhledů a podlah v 1.NP vlivem požáru (hasební práce),
- poškození sádrokartonových podhledů v 1.PP vlivem požáru (hasební práce),
- poškození úprav vnitřních povrchů vlivem vandalismu,
- zcizení zařizovacích předmětů,
- zcizení koncových prvků elektroinstalace,
- poškození vnitřních technologických zařízení vlivem vandalismu,
- poškození výplní otvorů vlivem vandalismu.

Strážní domek:

- Zcizení zařizovacích předmětů,
- zcizení koncových prvků elektroinstalace,
- poškození vnitřních technologických zařízení vlivem vandalismu.

Objekt klubu:

- Poškození podlahy multifunkčního prostoru vlivem zatékání přes střechu,
- zcizení zařizovacích předmětů,
- zcizení koncových prvků elektroinstalace,
- poškození vnitřních technologických zařízení vlivem vandalismu.
- poškození výplní otvorů vlivem vandalismu.

Stavby příslušenství:

- Lze konstatovat, že veškeré stavby, tvořící příslušenství vily, jsou do značené míry poškozeny vandaly, resp. nefunkční v důsledku dlouhodobého neužívání a neprovádění ani základní údržby (poškození travertinových obkladů, poškození elektroinstalace, nefunkčnost technologických zařízení bazénů, nefunkčnost

závlahového systému zahrady, poškození venkovního schodiště, nefunkčnost vytápění venkovního schodiště, a další...).

Zahrada:

- V důsledku neprovádění údržby vykazují trvalé porosty zanedbání pěstební péče, vlivem nezalévání došlo k poškození některých porostů suchem.

2.2.1.2 UMÍSTĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ A VLIV ŠIRŠÍHO OKOLÍ

Na výslednou tržní hodnotu posuzovaných nemovitých věcí bude mít vliv i řada faktorů vznikajících ze vzájemné interakce mezi nimi a okolím. Základní parametry posuzovaných nemovitých věcí z hlediska okolních faktorů jsou uvedeny v následující tabulce:

Č.	CENOTVORNÝ FAKTOR	STAV	VYHODNOCENÍ
1	Orientace ke světovým stranám	Podélná osa SSZ-JJV	Bez zásadního vlivu na hodnotu
2	Konfigurace terénu	Výrazně svažitý	Nepříznivá, avšak s přihlédnutím k mimořádnému výhledu na okolní krajinu je tato skutečnost více než kompenzována.
3	Poloha	Severní část města Černošice	Příznivá
4	Převládající zástavba v okolí	Vily a rodinné domy v klidné obytné čtvrti	Příznivá
5	Inženýrské sítě	Vodovod, elektřina, kanalizace, plyn, telefon, internet,	Příznivá
6	Veřejná doprava	Autobusové zastávky ve větší než docházkové vzdálenosti (nad 500 m)	S přihlédnutím k charakteru oceňovaného majetku bez zásadního vlivu na hodnotu
7	Dopravní obslužnost	Příjezd po zpevněné veřejné komunikaci na ulici V Dubině	Příznivá
8	Obchod a služby	Základní síť obchodů a služeb na území města Černošice, kompletní síť obchodů a služeb v dojezdové vzdálenosti na území města Prahy	Příznivá
9	Parkovací možnosti	V garáži s kapacitou pro šest osobních automobilů	Příznivá
0	Školství, zdravotnictví, kultura, sport	Mateřské školy, základní škola, základní umělecká škola, knihovna, společenské sály, tělocvičny, sportovní hřiště, lékárny, ordinace lékařů na území města Černošice	Příznivá
0	Úřady	Městský úřad, Česká pošta, kompletní soustava úřadů v dojezdové vzdálenosti na území města Prahy	Příznivá
1	Životní prostředí	Životní prostředí není výrazně negativně ovlivněno	Příznivá
2	Poloha k centru obce, města	Cca 380 m od budovy Městského úřadu Černošice	Příznivá
3	Možnost dalšího rozšíření	Intenzita zástavy parcely je vysoká, případná možnost rozšíření staveb je velmi omezená.	S přihlédnutím k charakteru oceňovaného majetku bez zásadního vlivu na hodnotu
4	Obyvatelstvo v okolí	Běžné obyvatelstvo menšího města	Příznivá

2.2.1.3 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

sto se nachází mezi dvěma významnými útvary, masívem pohoří Brdy a územím CHKO ský kras, kde se rozkládá nivní údolí s terasami vytvořenými řekou Berounkou, která lává krajině její osobitý ráz. Řeka současně představuje riziko v podobně povodní. Z toho

důvodu je nutné se v plánování rozvoje města zaobírat problematikou protipovodňových opatření.

V současné době město spadá do oblasti s výskytem enormního sucha. Tato skutečnost s sebou nese riziko zvýšeného množství požárů a potenciál zvýšené prašnosti.

Katastr města je tvořen přibližně ze tří čtvrtin zemědělskou a lesní půdou, nicméně zemědělská výroba je zde pouze okrajová. Přibližně polovinu zemědělské půdy tvoří zahrady.

Doprava v obci je majoritním emitentem hlukové zátěže i znečištění v podobě prachu a exhalací. Město nedisponuje obchvatem a doprava je vedena centrem. Čistota ovzduší je hodnocena jako přijatelná. Problémy se příležitostně vyskytují v zimním období ve vztahu k lokálním topeništím, a to přes jisté zlepšení mj. díky dostupným dotacím na výměnu kotlů, které město aktivně podpořilo.

Problém je spatřován u odpadních vod chatových oblastí (a celkově řešení pořádku a odpadového hospodářství chatových oblastí).

Stávající kapacita dešťové kanalizace se v některých místech a případech, především v důsledku intenzivnějších srážek, jeví jako nedostačující.

Město vykazuje velmi dobrou úroveň třídění odpadu. Rezervy jsou spatřovány v likvidaci a zpětném využití bioodpadu, a to jak na úrovni obyvatel, tak na úrovni města samotného. Dlouhodobě řešeným problémem je existence bývalé skládky „U Dubu" na jihozápadním okraji katastru města, kdy se uskutečnilo již několik pokusů o rekultivaci, avšak bez výsledku. V současné době proběhla nová analýza rizik a je zpracováván projekt rekultivace, jejíž realizace závisí na garanci poměrně velkého objemu finančních prostředků.

2.2.2 PRÁVNÍ URČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.2.2.1 VLASTNICTVÍ

Oceňované nemovitosti jsou dle výpisu z katastru nemovitostí vlastnictvím paní Kateřiny Krejčířové, V Dubině 166, 252 28, Černošice.

2.2.2.2 VĚCNÁ BŘEMENA A PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÉMU BŘEMENI, PRÁVO STAVBY

Dle výpisu z katastru nemovitostí neváznou na oceňovaných nemovitých věcech věcná břemena. Dle výpisu z katastru nemovitostí nevázne na oceňovaných nemovitých věcech právo stavby.

2.2.2.3 PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Spočívá v povinnosti nabídnout nemovitou věc ke koupi určité osobě a v právu (nikoliv povinnosti) jiné osoby přednostně tuto nemovitou věc koupit. Dle evidence z katastru nemovitostí nebylo na oceňovaných nemovitých věcech zřízeno předkupní právo.

2.2.2.4 ZÁSTAVA

Podstatou zástavního práva je ručení dlužníka za splnění závazku zástavou. Dochází tak k omezení vlastnického práva na věci, avšak její zcizení není vyloučeno. Dle výpisu z katastru nemovitosti vázne na oceňovaných nemovitých věcech zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 6 000 000,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu, oprávnění pro MADAX Trade, spol. s r.o., id.č. 36633755, se sídlem Skuteckého 30, Banská Bystrica, Slovensko. Dále na nemovitých věcech vázne zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 95 303 251,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu, oprávnění pro AMÁDEUS REAL, a.s., IČ 27241131, se sídlem Dlouhá 741/13, 110 00

Praha 1.

Všechny existující zástavy a exekuce budou vypořádány v souladu s obecně platnými právními předpisy v pořadí podle data jejich vzniku v návaznosti na následně realizovanou dražbou vilového komplexu. S ohledem na skutečnost, že se soubor movitých věcí oceňuje za účelem realizace exekuce za závazky povinného (vlastníka), znalec k existujícím zástavám nepřihlížel.

2.2.2.5 JINÁ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

Z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že na nemovité věci byly vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitých věcí:

- 006 EX 1349/11-54 ze dne 12.3.2012,
- 183 EX 393/14-39 ze dne 3.4.2014,
- 06 EX 16156/14-46 ze dne 12.8.2014.

2.2.2.6 ÚZEMNÍ PLÁN

Dle platného územního plánu města Černošice se posuzované nemovité věci nacházejí v současně zastavěném území v ploše BR-1/V plochy bydlení původní vilová zástavba. V územním plánu je severně od posuzovaných nemovitých věcí vymezena plocha územní rezervy pro podzemní část stavby přeložky komunikace II/115 (tunel).

2.2.2.7 STAVEBNÍ UZÁVĚRY

Posuzované nemovité věci nejsou umístěny ve specifickém ochranném pásmu, ve kterém je dočasně nebo trvale omezena stavební činnost.

2.2.2.8 SOUSEDSKÁ PRÁVA

Posuzované nemovité věci jsou přístupné ze zpevněné veřejné komunikace na ulici V Dubině. Z hlediska zajištění přístupu a příjezdu k nemovitým věcem tak nelze očekávat vznik vlastnických sporů.

2.2.2.9 TYP NEMOVITÝCH VĚCÍ Z HLEDISKA PRÁVNÍ STABILITY

Právní životnost (doba od vzniku nemovité věci po její právní zánik): Právní životnost nemovitých věcí je omezena jejich fyzickou životností, znalec předpokládá další technickou životnost všech staveb 60 až 80 let, za předpokladu uvedení staveb do stavu etalonu, resp. za předpokladu provedení rozsáhlé rekonstrukce, a při následném zajištění pravidelné údržby a oprav. U pozemků je právní životnost neomezená.

Právní odolnost (kvalita vlastnických práv): S přihlédnutím k exekučnímu příkazu k prodeji nemovitosti nestabilní. Po realizaci dražby v rámci exekuce a následném vypořádání vydražené ceny by vlastnictví souboru majetku mělo být stabilní.

2.2.3 EKONOMICKÉ URČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.2.3.1 ANALÝZA MINULÉHO A SOUČASNÉHO UŽÍVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ, NEJVYŠŠÍ A NEJLEPŠÍ VYUŽITÍ

Posuzované nemovité věci byly v minulosti užívány jako atypická nadstandardní rodinná vila s nadstandardním příslušenstvím, pozemky a trvalými porosty.

Po delší dobu již vila není svými vlastníky užívána, není zajišťována její ostraha ani základní údržba, v zimním období není prováděno temperování vnitřních prostor. V důsledku neoprávněného vnikání cizích osob dochází k postupnému zcizování konstrukcí a vybavení,

zejména krátkodobé životnosti, a vila postupně chátrá.

V důsledku nezajištění komplexu před vnikem cizích osob došlo v noci z 19. na 20.08.2019 k rozsáhlému požáru objektu vily. Byla zničena celá střecha včetně podkroví, v důsledku hasebních prací byly zatékající vodou poškozeny i konstrukce a vybavení ve 2.NP a částečně i v 1.NP a 1.PP. V současném stavu není možné komplex bez provedení rozsáhlé rekonstrukce užívat. Pokud ve velmi krátkém časovém horizontu nedojde k opravě střechy vily tak, aby nedocházelo k zatékání, bude se technický stav všech konstrukcí a vybavení rychle zhoršovat, to zvláště v zimním období, kdy vlhké konstrukce budou promrzat.

Nejlepším a nejvyšším způsobem využití posuzovaných nemovitých věcí je jejich využití pro nadstandardní rodinné bydlení, a to po provedení kompletní rekonstrukce.

2.2.3.2 ANALÝZA TRŽNÍHO PROSTŘEDÍ

Realitní trh patří mezi významné trhy každé národní ekonomiky. Míry růstu v řadě odvětví národních ekonomik jsou více či méně závislé na aktuální situaci na tomto trhu. Jedná se zejména o odvětví stavebnictví, výrobu stavebních hmot, dřevařský a nábytkářský průmysl, opravu atd.

2.2.3.2.1 OBECNÁ ANALÝZA REALITNÍHO TRHU

Jeden z hlavních zlomů ve vývoji realitního trhu po změně společenských poměrů u nás nastal v druhé polovině roku 2009 jako důsledek finanční krize. Negativní důsledky této krize se projevily v poklesech řady národních ekonomiky a následně v dluhové krizi evropských rozvinutých zemí. Došlo ke korekci cen všech dlouhodobých aktiv a zejména nemovitých věcí.

Po určité stabilizaci, a to nejen realitního trhu, došlo až v průběhu roku 2012 a 2013, kdy byly přijímána opatření na stabilizaci eura a zejména politika kvantitativního uvolňování peněz do ekonomiky operacemi ECB na volném trhu. Systémově však nebyly realizovány nutné reformy a vše se odehrávalo na institucionální úrovni a pozornost byla směřována na větší regulace. Monetární expanze centrálních bank měla za následek, že došlo k podstatnému růstu objemu měnové báze, což se mimo jiné projevilo v podpoře růstu cen finančních aktiv i realit. Vedle snížení úrokových sazeb to byl hlavní důvod výrazných růst cen realit v řadě zemí EU a rovněž za pomoví ČNB i u nás.

Česká republika je zemí, která má velmi otevřenou ekonomiku a je proto nutné předpokládat, že pozitivní i negativní dopady z turbulence evropských a světových trhů se musí následně promítnout i do naší reálné ekonomiky, což se následně projevuje i ve vývoji realitního trhu.

Realitní trh není trhem homogenním, ale přísně lokálním. Ceny realit se tak mohou výrazně lišit s ohledem na lokalitu, a přitom se věcně může jednat o téměř shodné nemovité věci. Poptávka po nemovitých věcech je závislá zejména na stavu ekonomiky jako celku, na situaci na finančním trhu, míře nezaměstnanosti a výdělečných schopnostech, místně pak zejména na ekonomické kulturně celospolečenské atraktivitě dané lokality. Proto je nutné věnovat pozornost vedle makroekonomické situace také rovněž ekonomické síle a atraktivitě daného regionu.

V roku 2014 česká ekonomika výrazně rostla. To se projevilo i oblasti realitního trhu. Ceny nemovitých věcí začaly v tomto roce opět růst, zpočátku zejména v okolí Prahy, Brna a v podobných ekonomicky aktivních lokalitách mimo Ústeckého kraje. Nárůst cen nemovitých věcí byl nejvýraznější mezi lety 2015 až 2018. Následně v souvislosti se s přísněním podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů růst cen realit zpomalil, avšak stále má mírně vzestupnou tendenci. Dle názorů odborníků ceny nemovitostí dosáhly svého maxima a lze očekávat, že budou stagnovat, resp. mírně klesat. V oblasti rezidenčního bydlení lze očekávat růst zejména poptávky po nájemních bytech.

Vysoký nárůst cen dokládají Hypoteční bankou prezentované HB indexy za 1. čtvrtletí 2019, a to jak v segmentu trhu rodinných domků, tak stavebních pozemků.

2.2.3.2.2 CHARAKTERISTIKA OKRESU PRAHA-ZÁPAD Z POHLEDU REALITNÍHO TRHU

Společně s okresem Praha-východ tvoří Praha-západ umělou hranici naší metropole. Zatímco na východě je ohraničen převážně hlavním městem, na jihu sousedí s Příbramskem a Benešovskem, na západě s Berounskem a Kladenskem a na severu s okresem Mělník. Celá Praha-západ má rozlohu jen 581 km^2, což z ní dělá vůbec nejmenší okres ve Středočeském kraji (zaujímá pouze 5,3 % z jeho rozlohy). Většinu přitom zabírá zemědělská půda a lesy (dohromady téměř 86 %). Také vzhledem k tomu je hustota osídlení poměrně vysoká a dosahuje 215 obyvatel na km^2. Z tohoto hlediska tak Praha-západ patří mezi nejhustěji osídlené okresy Středočeského kraje. Do okresu patří celkem 79 obcí, z nichž 2 drží statut městysů a 9 z nich patří mezi města. Pro představu, mezi městyse patří Davle a Štěchovice, městy Prahy-západ jsou Černošice, Dobřichovice, Hostivice, Jílové u Prahy, Libčice nad Vltavou, Mníšek pod Brdy, Roztoky, Rudná a Řevnice.

Na území okresu Praha-západ probíhá v posledním desetiletí masivní suburbanizace, která se vyznačuje především čilou výstavbou rodinných domků. Do nich se hojně stěhuje pražské obyvatelstvo toužící po klidnějším a kvalitnějším bydlení poblíž přírody, které je ovšem stále v dosahu naší metropole. V důsledku toho zde v posledních letech došlo k výraznému nárůstu počtu obyvatel. Přesto je okres Praha-západ brán primárně jako rekreační oblast, kam Pražané vyráží za odpočinkem a rozptýlením. Kolem řek Vltava, Berounka i Sázava jsou k vidění chalupářské kolonie a chráněná krajinná oblast Český kras. Z hlediška dnešního je území Prahy-západ velmi diferenciované a atributy jako občanská vybavenost spadají pod místně charakteristické vlastnosti, kdy každou obec je třeba zkoumat separátně, případně s odkazem na několik kilometrů vzdálené centrum, které je snadno dostupné automobilem.

Černošice patři již od doby První republiky k oblíbeným rekreačním oblastem Pražanů a dodnes se jedná o tzv. „dobrou adresu". Lokalita zaujímá přední místo pro zájemce o bydlení, kteří hledají poklidnější místo poblíž přírody s dobrou dopravní dostupností do hlavního města. Vzhledem k poloze obce se tak může vyskytovat poptávka ze strany zájemců po objektech obdobného typu (vilových komplexech), kteří jsou ochotni provést rozsáhlou rekonstrukci za účelem opětovného uvedení komplexu do stavu etalonu a následného užívání pro účely rodinného bydlení, případně pro jiné účely (např. reprezentativní sídlo firmy apod.).

2.2.3.3 MOŽNOSTI ALTERNATIVNÍHO VYUŽITÍ

Alternativní využití znalec pro účely tohoto ocenění vyloučil.

2.2.3.4 TYP NEMOVITÝCH VĚCÍ Z HLEDISKA EKONOM. STABILITY

Ekonomická životnost (doba ode dne možného používání do dne, kdy nemovitá věc nebude schopna vytvářet kladný čistý výnos, resp. dovolovala nemovitou věc užívat ve stavu, v jakém se k datu ocenění nacházela – stav going concern). Ekonomická životnost staveb byla stanovena na 0 let, a to s ohledem na řadu závažných technických dluhů na nich váznoucích, které významně omezují užívání majetku. Ekonomická životnost pozemků je neomezená.

Morální životnost (doba ode dne možného užívání do doby funkčního zastarání): Morální životnost byla stanovena shodně s ekonomickou životností na 0 let. U pozemků je neomezená.

Ekonomická odolnost (schopnost daného typu nemovité věci odolávat výkyvům trhu, tj. proměnám nabídky a poptávky): Znalci považují nemovité věci za nestabilní.

2.2.4 TECHNICKÁ ŽIVOTNOST NEMOVITÝCH VĚCÍ

Další technická životnost nemovitých věcí byla odhadnuta 60-80 let za předpokladu, že na nemovitých věcech bude provedena rozsáhlá rekonstrukce a dále bude zajištěna pravidelná údržba a opravy. Soubor majetku se nachází ve velmi strmém svahu, stavby jsou umístěny

v různých výškových úrovních a často pod povrchem terénu, což s sebou přináší zvýšené riziko vzniku vad a poruch a současně klade zvýšené nároky na zajištění dostatečného větrání podzemních prostor.

2.2.5 ANALÝZA HODNOTOTVORNÝCH PARAMETRŮ MAJETKU

2.2.5.1 SILNÉ STRÁNKY

- Poloha na konci ulice v klidné vilové čtvrti malého města Černošice,
- příznivá dojezdová vzdálenost do Prahy,
- krásný výhled do okolí,
- napojení na veškeré inženýrské sítě,
- dostatečná kapacita parkování v garážích,
- vzájemné provozní propojení většiny objektů (s výjimkou strážního domku),
- zřízení výtahu zvyšuje uživatelský komfort,
- oddělení soukromých a relaxačních prostor od části určené ke společenskému a sportovnímu vyžití (objekt klubu),
- odborně založená okrasná zahrada,
- poloha v těsné blízkosti lesa,
- celistvý vzhled zahrady zajišťuje použití střech s vegetačním povrchem.

2.2.5.2 SLABÉ STRÁNKY

- Stavba vily je významně poškozena po rozsáhlém požáru,
- stavby, nezasažené požárem, jsou ve špatném technickém stavu v důsledku dlouhodobého neužívání, nezajištění ostrahy (vandalismus) a alespoň základní údržby a oprav,
- celý vilový komplex je odpojen od dodávek energií, přípojky inženýrských sítí však s vysokou pravděpodobností zůstaly funkční, v případě potřeby je bude možné znovu zprovoznit a dodávky energií obnovit,
- všechna vnitřní technologická zařízení, ozvučení, domácí telefony, VZT, klimatizace, elektricky ovládané předokenní rolety, EZS, EPS, kamerový systém, byla neoprávněně vniknuvšími osobami, zejména sběrači kovů a vnitřního zařízení odcizena, resp. zničena,
- nemovité věci jsou umístěny ve velmi svažitém terénu, což mělo vliv na celkové konstrukční řešení a dispoziční uspořádání staveb – stavby jsou umístěny v různých výškových úrovních, velká část staveb je situována v podzemí, což přináší zvýšené riziko vzniku poruch a vad (netěsnost izolace proti zemní vlhkosti, zatékání střechami apod.) a současně klade vysoké nároky na zabezpečení dostatečného větrání podzemních prostor,
- v důsledku vysoké strmosti svahu lze očekávat nižší poptávku od potenciálních zájemců s malými dětmi nebo od osob staršího věku,
- původní dispoziční a stavební řešení vilového komplexu, které bylo přizpůsobeno osobnímu vkusu vlastníků, s vysokou pravděpodobností nebude vyhovovat potenciálním zájemcům o koupi – vzhledem k nezbytnosti provést rozsáhlou rekonstrukci však nejde o významný nedostatek,
- různé výškové úrovně stavby přinášejí menší pohodlí obyvatelům – ve vile je z tohoto důvodu instalován výtah,
- náklady na provoz a údržbu tak rozsáhlého majetku budou velmi vysoké,
- objekty nejsou v zimním období temperovány, což vede k rychlejší degradaci konstrukcí a vybavení stavby,
- s objektem je spojena špatná pověst současného vlastníka, což pravděpodobně negativně ovlivní počet potenciálních zájemců o koupi,
- příjezdové ulice k nemovitým věcem jsou svažité, což může zejména v zimním období

způsobovat problémy s příjezdem.

2.2.5.3 PŘÍLEŽITOSTI

- Provedení rozsáhlé rekonstrukce za účelem uvedení do stavu etalonu, resp. spíše přizpůsobení potřebám nového vlastníka, jelikož původní dispoziční a konstrukční řešení s vysokou pravděpodobností nebudou vyhovovat potenciálním zájemcům o koupi.

2.2.5.4 HROZBY

- Počet potenciálních zájemců o koupi bude s vysokou pravděpodobností výrazně omezen, a to zejména vlivem špatné pověsti vlastníka vilového komplexu, což již v minulosti prokázalo několik neúspěšných dražebních jednání, konaných v rámci exekuce prodejem nemovitých věcí,
- pokud nedojde k urychlené opravě střechy vily, bude vlivem zatékání do objektu docházet k dalšímu poškozování konstrukcí a vybavení stavby, a to zejména v zimním období, kdy navlhlé konstrukce budou namrzat,
- další a rychlejší chátrání majetku v důsledku nezajištění ostrahy, oprav a údržby a temperování v zimním období.

2.2.5.5 DLUHY A ZÁVADY NA OCEŇOVANÉM MAJETKU

K posuzovanému nemovitému majetku se váží následující dluhy (jednorázově odpočitatelné náklady):

Technické dluhy

Technické dluhy váznoucí na majetku jsou popsány v odstavci 2.2.1 posudku. V důsledku značného rozsahu těchto technických dluhů není možné majetek užívat. Znalec v rámci ocenění neprovedl vyčíslení nákladů na odstranění technických dluhů, jelikož není znám záměr potenciálního kupujícího (budoucí způsob užití komplexu, rozsah stavebních úprav, druh použitých materiálů) a není zpracována žádná projektová dokumentace, z níž by bylo možné určit náklady na rekonstrukci – ze strany znalce by se jednalo o pouhou spekulaci. Není možné rovněž použít postup, při kterém by znalec určil náklady na uvedení staveb do stavu etalonu při zachování jejich původního konstrukčního a dispozičního řešení. Příčinou je skutečnost, že od poslední rekonstrukce, která proběhla v letech 1999-2001, došlo k významným změnám jak v technologických postupech při výstavbě, tak při používání stavebních materiálů, rovněž nároky na vnitřní dispoziční uspořádání a vybavení jsou jiné, než na počátku 21. století. Nelze předpokládat, že by jakýkoliv zájemce o koupi hodlal komplex uvést do stavu, v jakém se nacházel před téměř 20 lety.

Ekologické dluhy

Nebyly zjištěny.

Právní dluhy

Podstatou zástavního práva je ručení dlužníka za splnění závazku povinného. Dochází tak k omezení vlastnického práva na věci, avšak její zcizení není vyloučeno.

Dle výpisu z katastru nemovitosti vázne na oceňovaných nemovitých věcech zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 6 000 000,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu, oprávnění pro MADAX Trade, spol. s r.o., id.č. 36633755, se sídlem Skuteckého 30, Banská Bystrica, Slovensko.

Dále na nemovitých věcech vázne zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 95 303 251,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu, oprávnění pro AMÁDEUS REAL, a.s., IČ 27241131, se sídlem Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1.

Z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že na nemovité věci byly vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitých věcí:

006 EX 1349/11-54 ze dne 12.3.2012,
183 EX 393/14-39 ze dne 3.4.2014,
06 EX 16156/14-46 ze dne 12.8.2014.

Všechny existující zástavy a exekuce budou vypořádány v souladu s obecně platnými právními předpisy v pořadí podle data vzniku. S ohledem na skutečnost, že se soubor nemovitých věcí oceňuje za účelem realizace exekuce za závazky povinného (vlastníka), tak při odhadu hodnoty majetku znalec nebude k existujícím zástavám přihlížet. Výše uvedené právní vady nemají vliv na ocenění prováděné znalcem.

3. METODOLOGIE OCENĚNÍ

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní,
- životnost pozemků je prakticky neomezená,
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší,
- jsou nepřenosné,
- množství pozemků je omezené,
- jsou málo likvidní,
- mají velký vliv na své okolí.

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko,
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci,
- hůře se nelegálně zcizují,
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům,
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování.

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá,
- vysoké náklady na správu a údržbu,
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím,
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu dozoru (staveb. úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady),
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy).

Obecně bývá tržní hodnota nemovitých věcí odhadována za pomocí těchto základních metod ocenění

a) majetkové metody ocenění, kdy je znalcem zjišťována **věcná hodnota nemovitých věcí - tzv. cena časová.** Tímto oceněním se zjistí náklady na pořízení jednotlivých staveb v cenové úrovni roku ocenění snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti.

b) výnosové metody ocenění, kdy je znalcem zjišťována **výnosová hodnota nemovitých věcí.** Tímto oceněním je stanovena cena staveb a pozemků na základě výnosu z jejich případného pronájmu, a to s předpokladem dlouhodobého užívání – trvalé renty, nebo omezené doby užívání.

c) porovnávací metoda ocenění, jsou případy, kdy je hodnota nemovitých věcí odvozována na základě porovnání s obdobnými (porovnatelnými) nemovitými věcmi, se kterými bylo v daném místě a čase obchodováno nebo které jsou v daném čase a místě nabízeny k prodeji.

d) kombinované metody ocenění, kdy je aplikována kombinace výše uvedených modelů ocenění v závislosti od charakteru a konkrétní situace, v jaké se oceňovaný majetek nachází.

3.1 SPECIFICKÉ PŘEDPOKLADY A CHARAKTER MAJETKU

návaznosti na zadání jsou předmětem ocenění nemovité věci, zapsané na LV č. 395 katastru emovitostí pro obec a k.ú. Černošice. Ocenění je provedeno k datu 16.10.2019 podle stavu, jakém se nemovité věci nacházely ke dni druhého místního šetření po požáru, tj. k datu .09.2019.

3.2 VOLBA METODY OCENĚNÍ

Při zjištění **objektivizované hodnoty** nemovitých věcí znalec aplikoval **metodu odborné rozvahy**. Pro ocenění pozemků znalec aplikoval metodu porovnávací, pro ocenění staveb a trvalých porostů znalec aplikoval metodu zjištění věcné hodnoty.

Výnosový model ocenění znalec neaplikoval, neboť komplex se k datu místního šetření nacházel ve stavu, který neumožňuje jeho pronájem (vyžaduje provedení rozsáhlé rekonstrukce).

Znalec rovněž neaplikoval ocenění nemovitých věcí jako celku porovnávací metodou, neboť s vilovými komplexy po rozsáhlých požárech se na realitních trzích standardně neobchoduje. Pokud by znalec odvodil hodnotu komplexu jako celku porovnáním s objekty ve stavu etalonu, musel by provést odpočet nákladů na uvedení do stavu etalonu. Jelikož není znám záměr potenciálního kupujícího (budoucí užití komplexu) a není zpracována žádná projektová dokumentace, jednalo by se ze strany znalce o pouhou spekulaci.

3.2.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota (časová cena) nemovité věci je reprodukční cena, snížená o přiměřené opotřebení. Reprodukční cena nemovité věci je cena, za jakou by bylo možno nemovitou věc pořídit v místě v době ocenění.

Reprodukční cenu nemovitých věcí lze zjistit položkovým rozpočtem, metodou agregovaných položek, metodou technickohospodářských ukazatelů, dále pak nákladovým způsobem podle příslušných ustanovení vyhlášky.

Reprodukční cena posuzovaných nemovitých věcí bude zjištěna nákladovým způsobem podle příslušných ustanovení vyhlášky č. 441/20136 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., účinné od 1.8.2019.

3.2.2 METODA POROVNÁVACÍ

Porovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek, např. druhu a účelu věcí, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, podmínek výroby apod. Specifická kritéria jsou u nemovitých věcí, které nelze vyrábět sériově a přemísťovat je. Cílem porovnávací metody je, aby odhadce se znalostí trhu nemovitých věcí v daném místě a čase zvolil přiměřené porovnávací objekty, v tomto případě stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů, resp. stavební pozemky ve stávající zástavbě rodinnými domy.

3.2.3 SJEDNOCENÍ VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ A ODBORNÁ ROZVAHA

Metodu odborné rozvahy znalec používá tehdy, pokud žádný ze standardně používaných oceňovacích modelů nedává uspokojivé výsledky. V zahraniční literatuře je tento proces označován jako „reconciliation“, v překladu znamená „usmíření, sblížení, sjednocení“, českým ekvivalentem je rekonciliace. Rekonciliace v rámci oceňování je dílčí fáze, v níž se odhadce snaží na základě dílčích indicií, naznačujících výši hodnoty jednak z pohledu nákladů na pořízení, jednak v závislosti na očekávaném užitku a jednak z porovnání s dosahovanými cenami podobných nemovitých věcí nalézt a konkretizovat výši hledané hodnoty. V rámci odborné rozvahy dochází k vyhodnocení silných a slabých stránek majetku, jeho klíčových hodnototvorných parametrů a jiných významných skutečností, jako je flexibilita užití, dynamika prostředí apod. Při závěrečném hodnocení znalec popsal průběh a obsah proběhlých dražebních jednání, která se uskutečnila v rámci exekuce prodejem nemovitých věcí. Stav vilového komplexu se však po požáru natolik změnil, že informace o výsledcích proběhlých dražeb jsou uváděny pouze důvodu poskytnutí co nejkomplexnějších

formací o posuzovaném majetku.

ODVOZENÍ OBJEKTIVIZOVANÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

4.1 ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY STAVEB

ěcná hodnota staveb byla odvozena v Oddíle č. 1 posudku. V rámci věcné hodnoty byl ohledněn současný stav staveb (tj. zejména rozsáhlé poškození stavby vily, po požáru nastal avarijní stav střechy a podkroví vyžadující přijetí neodkladných opatření zejména souvislosti s nadcházející zimou, rovněž špatný technický stav požárem nezasažených částí avby vily a špatný technický stav ostatních staveb celého vilového komplexu).

následujících tabulkách je uvedena rekapitulace zjištěných věcných hodnot staveb s íslušenstvím:

Věcná hodnota vily č.p. 366 s příslušenstvím		
Pol.	Předmět ocenění	Věcná hodnota v Kč
1	Rodinný dům	5 823 802,56
2	Spojovací chodba k výtahu a výtahová šachta	3 077 843,20
3	Garáže	3 245 967,03
4	Strážní domek	900 539,97
5	Přípojka splaškové kanalizace	70 302,06
6	Kanalizační šachta	44 293,13
7	Vodovodní přípojka	18 155,59
8	Přípojka elektro	5 038,49
9	Plynová přípojka	44 078,66
10	Regulátor plynu	3 406,22
11	Retenční nádrže	206 697,49
12	Kanalizace dešťová	294 790,66
13	Oplocení	819 884,78
14	Plotové dveře	76 800,00
15	Bazén venkovní	40 589,89
16	Venkovní schody	75 274,05
17	Kamenný obklad schodů vč. vytápění	225 836,80
18	Zpevněné plochy dlážděné vč. vytápění	1 400 918,40
19	Opěrné zdi v terénu	132 759,96
20	Kamenný obklad opěrných zdí	256 766,40
21	Altán	101 379,20
22	Závlahový systém	0,00
23	Venkovní osvětlení	40 603,20
24	Kamerový systém	0,00
ěcná hodnota celkem		**16 905 727,74**

ěcná hodnota společenského a sportovního zázemí s příslušenstvím		
l.	Předmět ocenění	Věcná hodnota v Kč
1	Klub včetně podzemního skladu	8 030 968,77
2	Bazén pro psy	19 213,31

3	Venkovní hřiště	32 200,00
4	Opěrná zeď u hřiště	54 152,09
5	Kamenný obklad opěrné zdi	89 323,52
Věcná hodnota celkem		**8 225 857,69**

Rekapitulace věcných hodnot		
Pol.	Předmět ocenění	Věcná hodnota v Kč
1	Vila č.p.366 s příslušenstvím	16 905 727,74
2	Spol. a sport. zázemí s příslušenstvím	8 225 857,69
Věcná hodnota staveb celkem		**25 131 585,43**

4.2 ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY ODBORNĚ ZALOŽENÉ ZAHRADY

Za účelem odvození věcné hodnoty odborně založené zahrady oslovil znalec zahradního architekta, který mu na základě předložených fotografií sdělil, že věcná hodnota obdobné zahrady ve svažitém terénu s obdobnou druhovou skladbou okrasných rostlin a s obdobou hustotou osázení, se může pohybovat v hodnotovém rozpětí od 3 500 Kč/m^2 až 4 000 Kč/m^2. S přihlédnutím ke skutečnosti, že se zahrada nachází v prudkém svahu, lze předpokládat, že náklady na její založení byly vyšší než u zahrady v méně svažitém terénu. Při ocenění je však nezbytné zohlednit skutečnost, že v posledních letech nebyla prováděna ani základní údržba travých porostů, pěstební péče je zanedbána a některé rostliny jsou poškozeny v důsledku dlouhotrvajícího sucha (zahrada je v prudkém svahu). Znalec se proto přiklonil k dolní hranici hodnotového rozpětí.

Zahrada se nachází na pozemku v GP č. 2205-21/2001 označeném parc. č. 179/1 o výměře 746 m^2 v druhu pozemku zahrada. Jelikož část pozemku je zastavěna venkovními úpravami (např. bazén, hřiště, opěrné zdi, schodiště apod.), provedl znalec korekci výměry zahrady odborným odhadem - z plochy pozemku parc.č. 179/1 odečetl 20,00 %. Plocha zahrady by tak měla činit 757 m^2. Věcná hodnota odborně založené zahrady by měla činit:

2 649 500,00 Kč.

4.3 POZEMKY

4.3.1 ODVOZENÍ JEDNOTKOVÉ HODNOTY POZEMKŮ POMOCÍ ÚDAJŮ Z REALITNÍ INZERCE

Za účelem odvození jednotkové hodnoty pozemků porovnáním provedl znalec šetření realitní inzerci, přičemž shromáždil údaje o stavebních pozemcích pro výstavbu rodinných domů, které byly k datu směrodatného ocenění nabízeny k prodeji ve srovnatelných lokalitách na území města Černošice. Z údajů z realitní inzerce, které tvoří přílohu č. 4 posudku, sestavil znalec následující tabulku:

Databáze údajů z realitní inzerce						
Pol.	Lokalita	Inženýrské sítě	Požadovaná cena v Kč	Požadovaná cena v Kč po odpočtu provize RK	Výměra v m^2	JC v Kč/m^2
1	Černošice	Všechny IS	12 999 999	12 999 999	1 355	9 594
2	Černošice	Neuvedeno	10 500 000	9 922 500	1 476	6 723
3	Černošice	Všechny IS	9 580 000	9 053 100	1 069	8 469
4	Černošice	Všechny IS	8 990 000	8 495 550	1 053	8 068

5	Černošice	Všechny IS	12 000 000	11 340 000	1 390	8 158
6	Černošice	Všechny IS	8 590 000	8 117 550	1 293	6 278
7	Černošice	Všechny IS	6 950 000	6 567 750	730	8 997
8	Černošice	Všechny IS	12 900 000	12 190 500	1 307	9 327
9	Černošice	Všechny IS	11 200 000	10 584 000	1 235	8 570
Průměrná cena v Kč/m²						8 243
Srážka ve výši 10,00% - zdroj údajů RI						-824
Průměrná cena v Kč/m²po srážce						**7 418**

U pozemků, u nichž bylo v nabídce uvedeno, že cena zahrnuje provizi realitní kanceláře, aplikoval znalec srážku ve výši 5,50 %. Obvyklá provize realitních kanceláří se pohybuje v rozpětí 4,00 až 7,00 %, znalec uplatnil srážku ve středu hodnotového intervalu.

Dlouhodobým porovnáváním cen, požadovaných v realitní inzerci, a cen, skutečně dosahovaných při prodeji nemovitých věcí, bylo zjištěno, že skutečně sjednané ceny jsou o 10,00 až 15,00 % nižší než ceny požadované v realitní inzerci. Pro odvození jednotkové hodnoty pozemků znalec aplikoval srážku ve výši 10,00 %. Odvozená jednotková hodnota stavebních pozemků, zjištěná porovnáním s využitím údajů z realitní inzerce, tak po zaokrouhlení na celé desetikoruny činí 7 420,00 Kč/m².

4.3.2 ODVOZENÍ JEDNOTKOVÉ HODNOTY POZEMKŮ POMOCÍ ÚDAJŮ ASOCIACE CERTIFIKOVANÝCH ODHADCŮ

Asociace certifikovaných odhadců zveřejňuje na svých webových stránkách údaje o skutečně sjednaných kupních cenách stavebních pozemků na území měst a obcí České republiky v členění podle katastrálních území. V obci a k.ú. Černošice se v únoru 2012 pohybovaly ceny stavebních pozemků ve stávající zástavbě rodinnými domy v rozpětí 2 500,00 až 3 000,00 Kč/m² (viz příloha č. 5 posudku). Tento údaj je nutné upravit na cenovou úroveň roku 2019. Ceny pozemků neustále mírně rostou. Hypoteční banka vydává tzv. HB index, pomocí kterého sleduje ceny vybraných druhů nemovitých věcí. HB index pro stavební pozemky v 1. Q roku 2012 činil 108,30, v 1. Q 2019 153,90. Údaj pro 2. Q 2019 nebyl k datu zpracování znaleckého posudku k dispozici. Růst ceny stavebních pozemků ve sledovaném období tak činil 45,60 %. Jednotková cena stavebních pozemků v cenové úrovni roku 2019 by byla tak měla po zaokrouhlení na celé desetikoruny pohybovat v rozpětí 3 640,00 až 7 280,00 Kč/m². V daném případě by se jednotková cena stavebních pozemků dle názoru znalce měla pohybovat na horní hranici hodnotového rozpětí, měly by tedy činit 7 280,00 Kč/m². Tabulka vývoje HB indexu pro stavební pozemky tvoří přílohu č. 6 posudku.

4.3.3 ODVOZENÍ VÝSLEDNÉ TRŽNÍ HODNOTY POZEMKŮ ODBORNOU ROZVAHOU

Aplikací dvou porovnávacích modelů ocenění dospěl znalec k dílčím výsledkům, jejichž rekapitulace je uvedena v následující tabulce:

Rekapitulace dílčích výsledků ocenění		
Metoda porovnávací	Z RI	Z údajů ČS COM
Zjištěná hodnota v Kč/m²	7 420,00	7 280,00

Z porovnání dílčích výsledků ocenění je zřejmé, že jsou si velikostně blízké. Znalec proto odvodil výslednou jednotkovou tržní hodnotu stavebních pozemků v intervalu dílčích výsledků ocenění ve výši 7 350,00 Kč/m².

Tržní hodnota stavebních pozemků pak byla odvozena v následující tabulce:

Odvození tržní hodnoty pozemků			
Parc.č.	Výměra v m²	JTH v Kč/m²	TH v Kč
76	430	7 350	3 160 500

77	74	7 350	543 900
78/1	453	7 350	3 329 550
78/2	43	7 350	316 050
79	950	7 350	6 982 500
Celkem v Kč			**14 332 500**

4.4 INFORMACE O PRŮBĚHU DRAŽEB, KONANÝCH V RÁMCI EXEKUCE PRODEJEM NEMOVITOSTÍ

Dle informací, poskytnutých Mgr. Jaromírem Zachovalem, exekutorským kandidátem Exekutorského úřadu Brno-město, proběhlo v rámci exekučního řízení několik dražeb osuzovaného nemovitého majetku.

Prvního kola dražby, kdy vyvolávací cena činila dvě třetiny z ceny určené znaleckým posudkem, se nezúčastnil žádný dražitel. Následně se uskutečnila další čtyři dražební jednání s vyvolávací cenou ve výši padesát procent z ceny určené znaleckým posudkem. Do žádného z těchto dražebních jednání se nepřihlásil žádný dražitel s ověřenou totožností a složenou dražební jistotou.

Z výše uvedených informací je zřejmé, že zájem o koupi oceňovaných nemovitých věcí ze strany potenciálních investorů je minimální, resp. nulový.

Příčin tohoto stavu je pravděpodobně více:

- movitá klientela upřednostňuje pořízení rezidenčních nemovitých věcí uzpůsobených na míru jejich vlastnímu vkusu, tj. ve většině případů pořizuje nemovitou věc, určenou pro bydlení, formou nové výstavby, resp. generální rekonstrukce starších objektů,
- vila již v době uskutečnění prvního kola dražby vykazovala technické dluhy, které do jisté míry omezovaly, avšak neznemožňovaly její využití,
- nechvalná pověst povinného, tj. vlastníka vilového komplexu, zřejmě negativně ovlivní počet potenciálních zájemců o koupi vily.

Pro celkový obraz o potenciálu majetku je vhodné zopakovat některé klíčové skutečnosti zjištěné z provedené analýzy, viz předchozí kapitoly posudku.

Mezi jednoznačná **pozitiva** lze uvést následující skutečnosti:

- lokalita - město Černošice na konci ulice v klidné vilové čtvrti s orientací na jihovýchod,
- příznivá dojezdová vzdálenost do Prahy,
- přiměřeně velký pozemek,
- krásný výhled do okolí,
- dostatečná kapacita parkování v garážích,
- oddělení soukromých a relaxačních prostor (vila s vnitřním bazénem a relaxačním centrem) od části určené ke společenskému a sportovnímu vyžití (objekt klubu),
- odborně založená okrasná zahrada.

V daném případě s ohledem na špatný technický stav vilového komplexu převažují **negativa**:

- Stavba vily byla významně poškozena požárem,
- ostatní stavby, nezasažené požárem, jsou ve špatném technickém stavu v důsledku dlouhodobého neužívání, nezajištění ostrahy (vandalismus) a alespoň základní údržby a oprav,
- celý vilový komplex je odpojen od dodávek energií, přípojky inženýrských sítí však s vysokou pravděpodobností zůstaly funkční, v případě potřeby je bude možné znovu zprovoznit a dodávky energií obnovit,
- všechna vnitřní technologická zařízení, ozvučení, domácí telefony, VZT, klimatizace, elektricky ovládané předokenní rolety, EZS, EPS, kamerový

systém, byla neoprávněně vniknuvšími osobami, zejména sběrači kovů a vnitřního zařízení, odcizena, resp. zničena,

- nemovité věci jsou umístěny ve velmi svažitém terénu, což mělo vliv na celkové konstrukční řešení a dispoziční uspořádání staveb – stavby jsou umístěny v různých výškových úrovních, velká část staveb je situována v podzemí, což přináší zvýšené riziko vzniku poruch a vad (netěsnost izolace proti zemní vlhkosti, zatékání střechami apod.) a současně klade vysoké nároky na zabezpečení dostatečného větrání podzemních prostor,
- původní dispoziční a stavební řešení vilového komplexu, které bylo přizpůsobeno osobnímu vkusu vlastníků, s vysokou pravděpodobností nebude vyhovovat potenciálním zájemcům o koupi – vzhledem k nezbytnosti provést rozsáhlou rekonstrukci vilového komplexu je vliv tohoto nedostatku významně potlačen.

ırnutí klíčových skutečností z dosavadního procesu dražby:

ɔjektivizovaná (cena obvyklá) posuzovaných nemovitých věcí byla určena znaleckým ›sudkem znaleckého ústavu Kvita, Pawlita a Partneři, s.r.o., č. 27/2015 ze dne 30.6.2015, ve ění dodatku č. 67/2016 ze dne 21.7.2016. Objektivizovaná hodnota nemovitých věci e znaleckého posudku činila 97 290 000,00 Kč (po zohlednění váznoucích technických uhů). Z výše uvedených skutečností je zřejmé, že zájemci o koupi nebyli ochotni akceptovat volávací cenu v prvním kole dražby v úrovni necelých 65 mil. Kč, v opakovaných kolech ažby v úrovni necelých 50 mil. Kč. Od doby vypracování původního znaleckého posudku 27/2015 ve znění dodatku č. 67/2016 do doby vypracování nového znaleckého posudku říjnu 2019 došlo k významnému poškození a znehodnocení posuzovaného majetku, a to jak důsledku neprovádění běžné údržby a průběžného poškozování a zcizování konstrukcí a bavení staveb neoprávněnými osobami, tak v důsledku požáru střechy vily. Lze tedy vodně předpokládat, že výše kupní ceny, kterou by potenciální investoři akceptovali, bude ysokou pravděpodobností výrazně nižší než 50 mil. Kč, a to i přes významný růst cen zidenčních nemovitých věcí, který byl v posledních čtyřech letech zaznamenán zejména raze a jejím blízkém okolí.

čet potenciálních zájemců o koupi bude s vysokou pravděpodobností výrazně omezen, což v minulosti prokázalo několik neúspěšných dražebních jednání, konaných v rámci exekuce odejem nemovitých věcí, a zejména také vlivem špatné pověsti vlastníka vilového mplexu.

kud nedojde k urychlené opravě střechy vily, bude vlivem zatékání do objektu docházet lalšímu poškozování konstrukcí a vybavení stavby, a to zejména v zimním období, kdy vlhlé konstrukce budou namrzat.

lší a rychlejší chátrání majetku v důsledku nezajištění ostrahy, oprav a údržby a nperování v zimním období.

4.5 ODVOZENÍ OBJEKTIVIZOVANÉ HODNOTY (CENY OBVYKLÉ) NEMOVITÝCH VĚCÍ OCENĚNÍ ODBORNOU ROZVAHOU

ɛdaná objektivizovaná hodnota souboru nemovitého majetku byla znalcem odvozena ɔornou rozvahou.

zohlednění současného technického stavu komplexu nelze hledanou hodnotu majetku vodit aplikací porovnávací metody, která je standardně ve znalecké praxi při ocenění idenčních nemovitostí používána. Příčinou je skutečnost, že s vilovými komplexy po sáhlých požárech se na realitních trzích běžně neobchoduje. Pokud by znalec odvodil notu komplexu jako celku porovnáním s objekty ve stavu etalonu, musel by provést očet nákladů na uvedení do stavu etalonu. Jelikož není znám záměr potenciálního

upujícího (budoucí způsob užití komplexu, rozsah stavebních úprav, druh použitých materiálů) a není zpracována žádná projektová dokumentace, z níž by bylo možné určit náklady na rekonstrukci, jednalo by se ze strany znalce o pouhou spekulaci. Není možné rovněž použít postup, při kterém by znalec určil náklady na uvedení staveb do stavu etalonu při zachování jejich původního konstrukčního a dispozičního řešení. Příčinou je skutečnost, že od poslední rekonstrukce, která proběhla v letech 1999-2001, došlo k významným změnám jak v technologických postupech při výstavbě, tak při používání stavebních materiálů, rovněž nároky na vnitřní dispoziční uspořádání a vybavení jsou jiné, než na počátku 21. století. Nelze předpokládat, že by jakýkoliv zájemce o koupi hodlal komplex uvést do stavu, v jakém se nacházel před téměř 20 lety.

Dle názoru znalce v daném případě nejlépe vystihuje hledanou hodnotu majetku součet věcné hodnoty staveb, tržní hodnoty pozemků, zjištěné porovnáním, a věcné hodnoty trvalých porostů.

Odvození hodnoty majetků při zohlednění skutečnosti, že se jedná o celek, po zaokrouhlení na desetikoruny je uvedeno v následující tabulce:

Odvození objektivizované hodnoty posuzovaných nemovitých věcí			
Pol.	Předmět ocenění	Způsob ocenění	Zjištěná hodnota
1	Stavby	Věcná hodnota	25 131 590,00
2	Trvalé porosty	Věcná hodnota	2 649 500,00
3	Pozemky	Tržní hodnota	14 332 500,00
Objektivizovaná hodnota celkem			**42 113 590,00**

5. ZÁVĚR

Znalecký ústav Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o., byl ustanoven na základě Usnesení JUDr. Aleny Blažkové, Ph.D., soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno-město, Konečného náměstí 2, 611 18, Brno, IČ 62240697, č. j. 006 EX 1349/11-1527 ze dne 12.6.2019, k vypracování znaleckého posudku v souvislosti s přípravou exekuce majetku povinného, a to prodejem dále specifikovaných nemovitých věcí za účelem uspokojení pohledávky oprávněného – společnosti FRYMIS, a.s., Slezská 2766, 738 01, Frýdek-Místek, IČ. 61974722, zastoupeného JUDr. Taťánou Přibilovou, advokátkou, AK Kadláčkova 894, 742 21, Kopřivnice, proti povinnému Ing. Radovanovi Krejčířovi, náměstí Míru 600/20, 120 00 Praha, r.č. 681104/0720, IČ 18089356, zastoupeného JUDr. Karolínou Babákovou, advokátem, Bucharova 1314/8, 158 00 Praha 13.

Úkolem znaleckého ústavu bylo:

1. Stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí a jejich příslušenství ve společném jmění povinného a manželky Kateřiny Krejčířové, zapsaných v katastru nemovitostí ČR ve výlučném vlastnictví Kateřiny Krejčířové, a to:

POZEMKY

Parc.	Výměra v m²	Druh pozemku	Zp. využití	Zp.ochrany
176	430	Zast.pl. a nádvoří		
součástí je stavba Černošice, č.p. 166, bydlení, stavba stojí na pozemku parc.č. 176				
177	74	Zast.pl. a nádvoří		
součástí je stavba bez č.p./.č.e., garáž stavba stojí na pozemku parc.č. 177				
178/1	453	Zahrada		Zem.půd.fond
178/2	43	Zast.pl. a nádvoří		
součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba stavba stojí na pozemku parc.č. 178/2				
179	950	Zahrada		Zem.půd.fond

Okres Praha-západ, obec Černošice, katastrální území Černošice, list vlastnictví 395
Vlastnické právo Krejčířová Kateřina, V Dubině 166, 252 28, Černošice

bvyklou cenu ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku nebylo ožné s ohledem na absenci dat o realizovaných prodejích obdobného majetku v dané kalitě v relevantním časovém období zjistit. Znalci se proto s ohledem na zadání zhodli odvodit objektivizovanou hodnotu posuzovaných nemovitých věcí.

bjektivizovaná tržní hodnota nemovitých věcí, zapsaných na LV č. 395 katastru emovitostí pro obec a k. ú. Černošice, zjištěná k datu 16.10.2019, podle stavu, v jakém nacházely k datu 04.09.2019, se všemi součástmi, příslušenstvím a trvalými porosty, zohlednění váznoucích technických dluhů, by po zaokrouhlení na celé tisíce měla nit

42 114 000,00 Kč

Slovy: Čtyřicetdvamilonůstočtrnácttisíckorunčeských.

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené.

výpisu z katastru nemovitostí a z informací, poskytnutých v rámci místního šetření, plývá, že na posuzovaném nemovitém majetku neváznou věcná břemena, posuzovaných nemovitých věcech nebylo zřízeno právo stavby, majetek nebyl k datu stního šetření předmětem pronájmu. Technické dluhy jsou zahrnuty v metodice nění s ohledem na stav majetku, viz odkaz na kapitolu 2.2.5.5.

3. Pořídit alespoň 20 barevných fotografií oceňovaných nemovitostí, a to v digitální podobě a zaslat je na nosiči dat (CD) společně se znaleckým posudkem nebo na e-mail podatelna@exekutorblazkova.cz, a to ve lhůtě pro podání znaleckého posudku.

Fotodokumentace na nosiči dat tvoří přílohu č. 8 posudku.

V Ostravě dne 16.10.2019

Zpracovatelé:

Ing. Josef Pawlita

Ing. Martin Kaděra

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala společnost Kvita, Pawlita & Partneři, s. r. o. se sídlem Olbrachtova 334/27, 710 00, Ostrava jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR z 17. 12. 1999, č.j. 200/99-ODD pro tento rozsah činnosti v oboru ekonomika:

- oceňování movitého a nemovitého majetku, strojů, zařízení technologických celků, zásob,
- oceňování nehmotných aktiv know-how, obchodních známek, goodwillu podniku, průmyslových práv,
- oceňování pohledávek, závazků,
- oceňování cenných papírů, derivátů, majetkových účastí,
- oceňování podniku,
- posuzování podnikatelských záměrů, investic, výkonnosti podniků,
- posuzování transformačních projektů a ocenění majetku v souvislosti s přeměnami podnikatelských subjektů v návaznosti na zákon o přeměnách obchodních společností a družstev,
- posouzení úrovně převodních cen mezi propojenými osobami.

Znalecký úkon byl zapsán pod pořadovým č. 29/2019 znaleckého deníku znaleckého ústavu Kvita, Pawlita & Partneři, s. r. o.

Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o. * ZNALECKÝ ÚSTAV PRO OBOR EKONOMIKA *

V Ostravě dne 16.10.2019

Statutární zástupce znaleckého ústavu
Ing. Josef Pawlita

SEZNAM PŘÍLOH A ODDÍLŮ

Příloha č. 1	Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 395 obec a k.ú. Černošice
Příloha č. 2	Mapa širších vztahů
Příloha č. 3	Mapa umístění posuzovaných nemovitých věcí na území města Černošice
Příloha č. 4	Údaje z realitní inzerce - stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů na území města Černošice
Příloha č. 5	Údaje Asociace certifikovaných odhadců o cenách stavebních pozemků na území města Černošice
Příloha č. 6	Vývoj HB indexu pro stavební pozemky
Příloha č. 7	Geometrický plán č. 2205-21/2001 z původního ZP 2015
Příloha č. 8	Fotodokumentace na datovém nosiči
Oddíl č. 1	Zjištění věcné hodnoty staveb

PŘÍLOHA č. 1
KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 29/2019

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 395 obec a k. ú. Černošice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.07.2019 00:00:00*

hotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006 EX 1349/11 pro JUDr., Ph.D. Alena Blažková

s: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539139 Černošice**

í: **620386 Černošice** List vlastnictví: **395**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

ník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
ické právo		
jčířová Kateřina, V Dubině 166, 25228 Černošice	**745521/4976**	

itosti

emky

arcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
176	**430**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
částí je stavba: **Černošice, č.p. 166, bydlení**				
vba stojí na pozemku p.č.: **176**				
177	**74**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
částí je stavba: **bez čp/če, garáž**				
vba stojí na pozemku p.č.: **177**				
178/1	**453**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
178/2	**43**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
částí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
vba stojí na pozemku p.č.: **178/2**				
179	**950**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

ahu

vní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ýši 6.000.000,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu
Oprávnění pro
MADAX Trade, spol. s r.o., id. č. 36633755, Skuteckého 30, Banská Bystrica, Slovensko
Povinnost k
Parcela: 176, Parcela: 177, Parcela: 178/1, Parcela: 178/2, Parcela: 179

tina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 183 EX 393/14-40 ze dne 03.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2014. Zápis proveden dne 19.05.2014.**

ıdí k **03.04.2014 20:04** **V-3925/2014-210**

vní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ýši 95.303.251,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu
Oprávnění pro
AMÁDEUS REAL, a.s., Dlouhá 741/13, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27241131
Povinnost k
Parcela: 176, Parcela: 177, Parcela: 178/1, Parcela: 179

tina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.07.2019 00:00:00*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539139 Černošice**

Kat.území: **620386 Černošice** List vlastnictví: **395**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

16156/14-43 ze dne 12.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 12.08.2014 proveden dne 10.09.2014.

V-10706/2014

Pořadí k **12.08.2014 16:11**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na základě usnesení 216 EXE 5323/2012-46**

Povinnost k

Krejčíř Radovan, náměstí Míru 600/20, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 681104/0720

Parcela: 176, Parcela: 177, Parcela: 178/1, Parcela: 178/2, Parcela: 17

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX 1349/11-54 ze dne 12**

Z-4681/2012-

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení , Exekuční čj. 006 EX 1349/11-54 nabyl právní moci dne 10.4.2012.**

Z-8651/2013-

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: 176, Parcela: 177, Parcela: 178/1, Parcela: 178/2, Parcela: 17

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 183 EX 393/14-39 ze dne 03. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2014. Zápis proveden dne 12.05.2014 na prac. Praha-západ**

Z-3679/2014-

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 183 EX 003 ze dne 05.06.2017, Exekuční příkazy 183 EX 393/14-37 a 183 EX 393/14-3 právní moci dne 21.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 05.06.2017. Zá proveden dne 07.06.2017; uloženo na prac. Praha-západ**

Z-3836/2017-

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: 176, Parcela: 177, Parcela: 178/1, Parcela: 178/2, Parcela: 17

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX 16156/14-46 ze dne 12.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 12.08.2014. Zápis proveden dne 10.09.2014.**

V-10706/2014

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Kupní smlouva V11 5138/1998 ze dne 8.12.1998.Právní účinky vkladu ke dni 22.12.19**

POLVZ:65/1999 **Z-900065/199**

Pro: **Krejčířová Kateřina, V Dubině 166, 25228 Černošice** *RČ/IČO:* **7455**

0

Černošice

:adě

dni 12.08.2014

V-10706/2014-9

8/2, Parcela: 17

11-54 ze dne 12

Z-4681/2012-

esení , Exekuční

Z-8651/2013-

78/2, Parcela: 1

14-39 ze dne 03

n dne 12.05.2014

Z-3679/2014

snesení 183 EX 00

a 183 EX 393/14-

dni 05.06.2017.

d

Z-3836/201

178/2, Parcela:

156/14-46 ze dn

Zápis proveden

V-10706/20

kladu ke dni 22.1

999 Z-900065

RČ/IČO:

vu katastru nemovitost

Praha-západ, kód: 210

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.07.2019 00:00:00*

s: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539139 Černošice**

í: **620386 Černošice** List vlastnictví: **395**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

ah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

arcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
8/1	**41212**	**453**
9	**41212**	**950**

výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

ti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

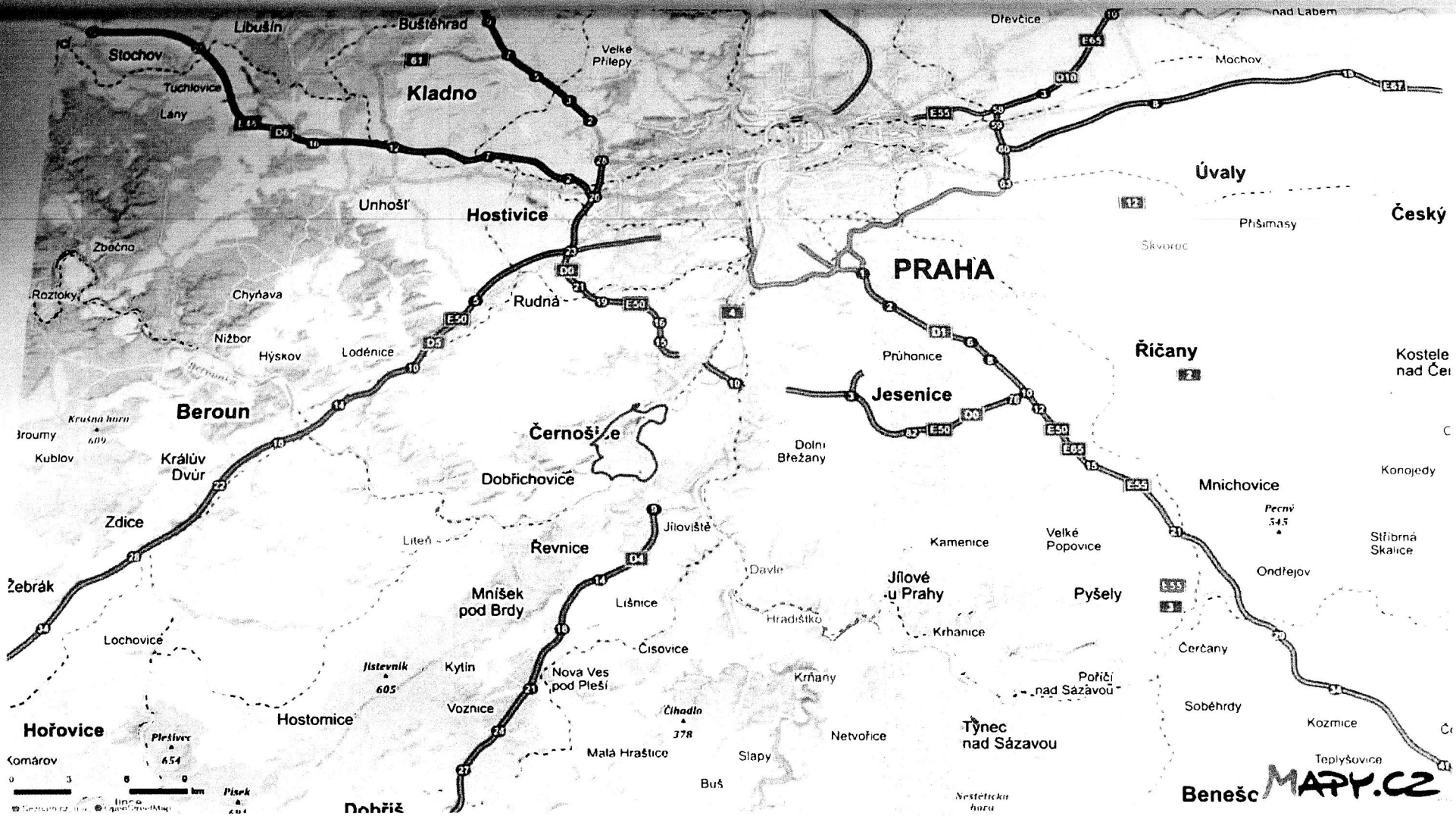
ní úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotoveno: 06.08.2019 14:44:41

d zeměměřický a katastrální - SCD

PŘÍLOHA č. 2
KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 29/2019

Mapa širších vztahů

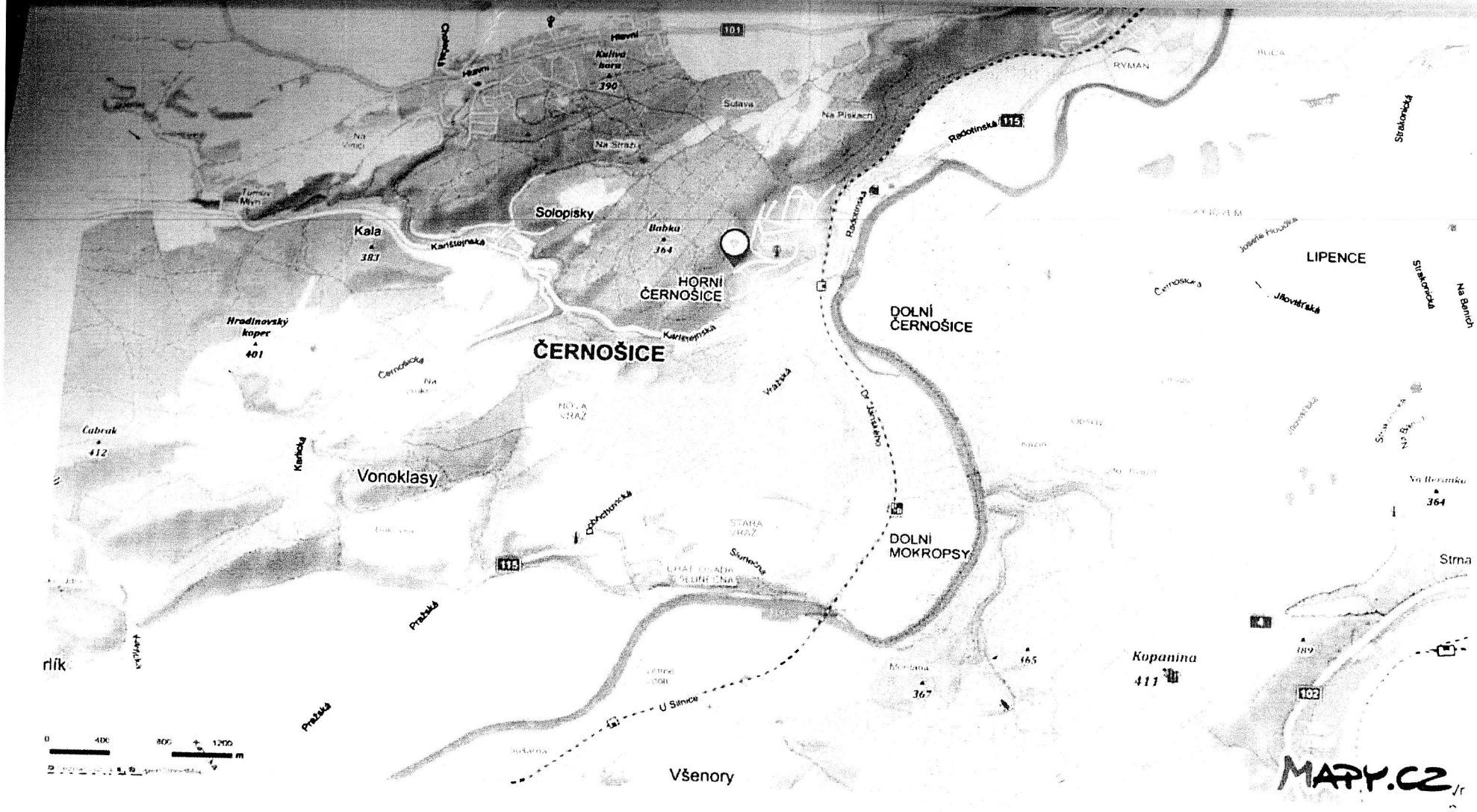


https://mapy.cz/zakladni?x=14.3915628&y=49.9865626&z=11&source=muni&id=4235

01.08.2019

PŘÍLOHA č. 3
KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 29/2019

Mapa umístění posuzovaných nemovitých věcí na území města Černošice

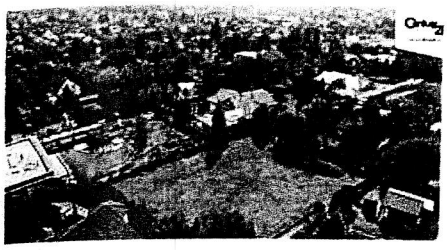


https://mapy.cz/zakladni?x=14.3182833&y=49.9548651&z=14&q=%C4%8Cerno%C5%A1ice%2CV%20dubin%C4%9B%20%C4%8D.p.%... 01.08.2019

PŘÍLOHA č. 4
KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 29/2019

Údaje z realitní inzerce - stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů na území města Černošice

SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 1 355 m²

Všenorská, Černošice Panorama

12 999 999 Kč (9 594 Kč za m²)

Video prohlídka zde: https://youtu.be/jMCleilThbM

Prodej vyjímečného stavebního pozemku 1.355 m2 Černošice - považované za nejlepší adresu pro bydlení na okraji Prahy a dle (2017) ankety 2. nejlepší místo pro bydlení v ČR - s panoramatickým výhledem na Prahu a Brdské lesy. Kompletní sítě (el 220/380, voda, kan, plyn, CTV/int), oploceno pod uzamčením. Veškerá občanská vybavenost v pěší dostupnosti, škola 2 min, 4x školka, MHD/PID do centra Prahy 20 min, 2x nákupní centrum, mnoho restaurací, lékař. ordinací, lesy, houbaření, koupání, cyklostezky, tenis, golf, rybaření, atd. Pozemek umístěn na konci slepé ulice, naprosté soukromí a klid, luxusní okolní zástavba, celodenní oslunění. Krásná, tichá, prestižní lokalita, v sousedství mnoho známých rezidentů a celebrit. Pozemek bez věcných břemen, či jiných omezení - ihned k převodu. Možnost okamžitě stavět RD/bytový dům, zastavitelnost 30%. Studie projektu RD k dispozici, výstavba na klíč do 12 měs. Doporučuji prohlídku.

Celková cena:	12 999 999 Kč za nemovitost	Plocha pozemku:	1355 m²
Cena za m²:	9 594 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	Kompletní cena	Plyn:	Plynovod
ID zakázky:	236486	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	31.07.2019	Elektřina:	230V

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

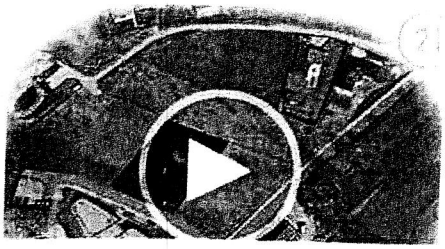
- Bus MHD: Černošice, Mokropsy žel.zast. (545 m)
- Vlak: Černošice-Mokropsy (547 m)
- Bankomat: Bankomat MONETA Money Bank (664 m)
- Pošta: Pošta Černošice - Česká pošta, s.p. (1212 m)
- Lékárna: Lékárna Na Vráži u sv.Kryštofa (672 m)
- Sportoviště: Hala Věry Čáslavské (373 m)
- Restaurace: Karel Preclík (570 m)
- Obchod: Tesco Expres (669 m)
- Škola: ZŠ Černošice, Pod školou (405 m)

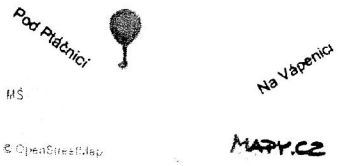
Kontaktovat:

Milan Břečka
Mobil: Zobrazit telefon
Email: Zobrazit email

CENTURY 21 Premium
Zlatnická 1582/10, 11000 Praha - Nové Město
http://www.premiumpraha.cz
Více o společnosti »

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 1 476 m²

Pod Ptáčnicí, Černošice Panorama

10 500 000 Kč (7 114 Kč za m²)

Přijeďte se podívat na místo, kde chcete bydlet. Ve velmi oblíbeném městečku Černošice u Prahy pro Vás máme pozemek určený na výstavbu rodinného domu. Čeká na Vás v klidné části tohoto dynamicky se rozvíjejícího města a současně pár kroků od zastávky vlaků, který Vás 3x za hodinu dopraví do Prahy za 15 minut. Černošice mají plnou občanskou vybavenost ve vzdálenosti "na dojití". Mateřské školy státní i soukromé, základní školu s velmi dobrou pověstí. Vybrat si je možné z mnoho aktivit pro děti - hudební škola, pěvecké kroužky, skaut, skupina historického šermu, modelářství atd., i pro dospělé - rybářský, včelařský spolek, dobrovolní hasiči, spolek pro Garage sale. Pro sportovce zimní stadion, fotbalové hřiště, tenisové kurty, skatepark, Sportpark Berounka, Hala Věry Čáslavské... Kompletní lékařské služby v místě. Pozemek má ideální velikost pro prostorný rodinný dům, relaxační i užitkovou zahradu. Doporučujeme prohlídku.

Celková cena:	10 500 000 Kč za nemovitost	ID zakázky:	219198
Cena za m²:	7 114 Kč	Aktualizace:	29.07.2019
Poznámka k ceně:	včetně provize a právního servisu	Plocha pozemku:	1476 m²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

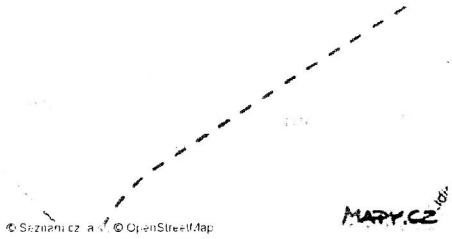
Bus MHD:	Černošice, Mokropsy žel.zast. (411 m)
Vlak:	Černošice-Mokropsy (440 m)
Bankomat:	Bankomat MONETA Money Bank (934 m)
Pošta:	Pošta Černošice - Česká pošta, s.p. (1793 m)
Lékárna:	Lékárna Na Vráži u sv.Kryštofa (945 m)
Sportoviště:	Hala Věry Čáslavské (303 m)
Restaurace:	Restaurace U Králů (451 m)
Obchod:	Tesco Expres (929 m)
Škola:	ZŠ Černošice, Pod školou (244 m)

Kontaktovat:

Mgr. Jiří Kozumplík
Tel.: Zobrazit telefon
Mobil: Zobrazit telefon
Email: Zobrazit email

CENTURY 21 Realitas Central
Mokropeská 2026, 25228 Černošice
http://www.century21.cz/kancelar/realitas
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 1 069 m²

Hradecká, Černošice

9 580 000 Kč (8 962 Kč za m²)

Gaudí pobočka Černošice nabízí skvěle umístěný perfektní stavební pozemek pro samostatný RD o zastavěné ploše až 213m2 v ceněné lokalitě Černošice Vráž - v ulici Hradecké.
Srovnatelných bezproblémových nezastavěných pozemků je už v Černošicích jen málo.
Nabízený pozemek je rovinatý obdélníkového tvaru cca 27m šíře u komunikace, délka cca 40m.
Výhodná orientace ke světový stranám - vstup na pozemek od severozápadu, zahrada orientovaná k jihovýchodu a jihu.
Všechny inženýrské sítě - elektřina v pilíři, plynová přípojka s HUP v pilíři na hranici pozemku, vodovodní přípojka do šachty na pozemku, kanalizační přípojka spádové kanalizace do šachty na pozemku.
Pozemek je částečně oplocený, bez trvalých porostů, tráva sekaná.
Přístupová komunikace Hradecká má asfaltový povrch. Jedná se o klidnou ulici, kterou projíždí jen málo aut. Pozemek je výhodně umístěný - klidné a slunné místo, ale zároveň jen 200m od obchodního centra Vráž s občanskou vybaveností - lékaři, lékárna, obchody a další služby.
Na procházku do lesa jen 350m chůze, na zastávku vlaku cca 1km chůze vilovou zástavbou, zastávka BUS cca 200m chůze.
Do základní školy se z pozemku dá bezpečně mimo hlavní silnici dojít také vilovou zástavbou cca 900m, různé mateřské školky najdeme také v okolí ve vzdálenosti do 1km.
Dle územního plánu patří pozemek do oblasti BR1 oblast s čistým bydlením, která má nejlepší regulativy v obci. Domem lze zastavět 20%pozemku, 10% pozemku lze zastavět vedlejšími stavbami. Střecha domu může plochá i sklonitá, není regulováno.

Pozemek zcela bez právních vad, vhodný i pro financování hypotečním úvěrem , který pomůže vyřídit.
V případě zájmu kontaktujte, prosím, Ing. Romanu Moravcovou, tel 777 777 906

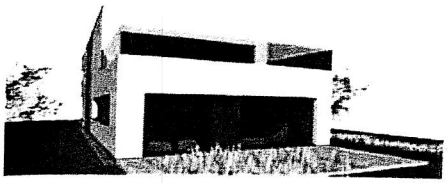
Celková cena:	9 580 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	1069 m²
Cena za m²:	8 962 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	celková kupní cena s komplet servisem	Plyn:	Plynovod
ID zakázky:	03171	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	23.07.2019	Elektřina:	400V

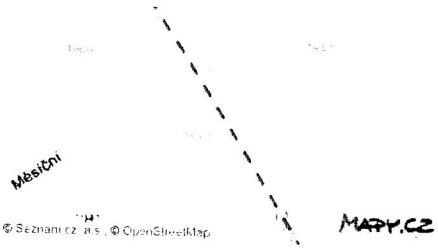
Služby:

Reklama

Hypotéka
Česka spořitelna - Úvěr ve výši až 90 % ceny bytu 31 858,84 Kč / měsíčně Spočítat

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 1 053 m²

Ostružinová, Černošice

8 990 000 Kč (8 538 Kč za m²)

GAUDÍ pobočka Černošice nabízí - Krásný stavební pozemek, 1.053m2 velmi pěkně orientovaný ke světovým stranám, v klidném místě ulice Ostružinové (Černošice-Vráž), pro samostatný rodinný dům v zástavbě zánovních RD ve větších zahradách. PRODEJ S PLATNÝM STAVEBNÍM POVOLENÍM na samostatnou rodinnou moderní VILU v zástavbě zánovních rodinných domů ve větších zahradách. Velkou předností této nabídky je vyřízené stavební povolení pro RD s plochou střechou,. Dům lze upravit změnou stavby před dokončením, např. úprava vnitřní dispozice dle vlastních představ, zmenšení hmoty domu ....

Pozemek je obdélníkového tvaru, rovinatý a slunný. Z oken domu budou pěkné výhledy do okolí.

Přípojky IS – elektřina do pilíře na hranici pozemku, plyn HUP na hranici pozemku, vodovodní přípojka s šachtou na pozemku, kanalizační přípojka na pozemku

Pozemek se nachází v oblasti pro bydlení v samostatných RD - BR1. Územním plánem povolená zastavěnost pozemku domem 20%= cca 210m2 a 10% na vedlejší stavby = cca 105m2.

Střecha domu může být plochá nebo sklonitá.

Poloha pozemku v obci je výhodná – cca 300m centrum Vráž – lékaři, obchody, cca 1km chůze vilovou zástavbou do ZŠ i MŠ, také cca 1km do lesa, zastávka BUS cca 300m, zastávka vlaku cca 1,2km.

Lokalita Černošic patří mezi nejlepší adresy pro bydlení v ČR, na hranici hlavního města Prahy, obklopeny krásnou přírodou na hranici CHKO Český kras.

Bližší informace u specialistky na lokalitu Černošice a okolí Ing.Romany Moravcové tel. 777 777 906

Celková cena:	8 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku	1053 m²
Cena za m²:	8 538 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	celková kupní cena s komplet servisem	Plyn:	Plynovod
ID zakázky:	03150	Odpad	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	23.07.2019	Elektřina:	400V

Služby:

Hypotéka
Česka spořitelna - Úvěr ve výši až 90 % ceny bytu 29 896,76 Kč / měsíčně Spočítat

Reklama

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

Ing.Romana Moravcová
Tel.: Zobrazit telefon

SREALITY.CZ

Prodej stavebního pozemku 1 307 m²

Černošice, okres Praha-západ

12 000 000 Kč (9 181 Kč za m²)

Stavební pozemek o výměře 1 307 m2 leží v tradiční rezidenční lokalitě zasazené do krásné přírody jen pár desítek metrů od břehu řeky Berounky mimo záplavovou oblast. Město obklopené nádhernou krajinou Českého krasu a přírodního parku Hřebeny je oblíbené zejména pro snadný dosah Prahy a kompletní nabídku služeb.

Jižně orientovaná plocha s výhledem na okolní zalesněné kopce je mírně svažitá, veškeré inženýrské sítě jsou přivedeny na hranici pozemku. Snadný příjezd po asfaltové komunikaci.

Černošice jako tradiční rezidenční oblast nabízí plnou občanskou vybavenost a mnoho příležitostí pro aktivní odpočinek i pobyt v přírodě. Pár kroků od domu je městská pláž, několik restaurací, skatepark nebo přístaviště přívozu. Okolními brdskými lesy vede množství turistických cest a cyklostezek.

Nedaleko pozemku je vlakové nádraží, spoje do Prahy jsou časté a rychlé (18 minut ke stanici metra Smíchovské nádraží, necelou půlhodinu na Hlavní nádraží). Milovníci cyklistiky využívají pro cesty do Prahy pohodlnou cyklotrasu podél řeky.

Celková plocha 1 307 m2.

Celková cena:	12 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Aktualizace:	31.07.2019
Cena za m²:	9 181 Kč	Plocha pozemku:	1307 m²
ID zakázky:	32877		

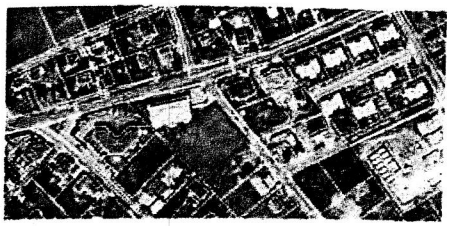
Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

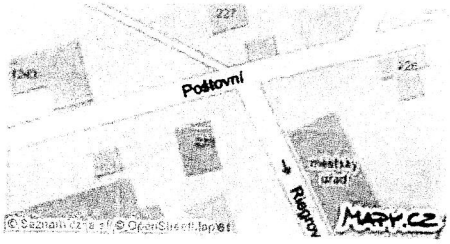
Kontaktovat:

SVOBODA & WILLIAMS
S W
Tel.: Zobrazit telefon
Mobil: Zobrazit telefon
Email: Zobrazit email

S W
Svoboda & Williams
Na Perštýně 362/2, 11000 Praha - Staré Město
http://www.svoboda-williams.com
Více o společnosti »

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 1 293 m²

Černošice, okres Praha-západ

8 590 000 Kč (6 643 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku v obci Černošice o celkové velikosti 1293 m2. Pozemek v zástavbě rodinných domů. Veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn a elektřina na hranici pozemku. Dle platného územního plánu plocha pro bydlení v rodinných domech. V obci Černošice veškerá občanská vybavenost. Nájezd na dálnici 10 min.

Doporučujeme prohlídku. S financováním rádi pomohou naši hypoteční specialisté.

Celková cena:	8 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	1293 m²
		Odpad:	Veřejná kanalizace
Cena za m²:	6 643 Kč	Elektřina:	120V
ID zakázky:	697942	Doprava:	Autobus
Aktualizace:	Včera		
Umístění objektu:	Klidná část obce		

Služby:

Reklama

Hypotéka
Česka spořitelna - Úvěr ve výši až 90 % ceny bytu 28 566,54 Kč / měsíčně Spočítat

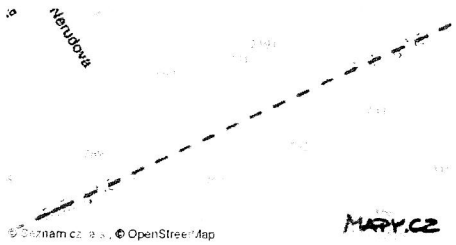
Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas

Kontaktovat:

Zákaznická linka
Tel.: Zobrazit telefon
Mobil: Zobrazit telefon
Email: Zobrazit email

M&M reality
Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město
http://www.mmreality.cz
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 730 m²

Boženy Němcové, Černošice

6 950 000 Kč (9 521 Kč za m²)

Stavební rovinatý pozemek v Černošicích, 730 m2, v nádherné klidné lokalitě "Na Vráži". Kompletně zasíťovaný (elktřina, plyn - na hraně pozemku, voda kanalizace-přípojky ve výstavbě - v okamžiku prodeje již budou k dispozici), navíc na pozemku je alternativní zdroj vody - kopaná studna.

Pozemek je připraven pro zahájení stavby přízemního bungalovu na kterou bylo vydáno stavební povolení, které je v právní moci. Byla provedena skrývka před stavbou, ornice je deponována v rohu pozemku. Stavbu lze zahájit okamžitě po přepisu pozemku na LV, třeba i dle jiného projektu s tím, že změna projektu se projedná v průběhu stavby. Stavebník tak ušetří minimálně rok a půl času, během kterých by se vyřizovaly schvalovací procedury.

V bezprostřední blízkosti se nachází soukromá anglická školka, 500 m je vzdáleno obchodně-společenské Centrum Vráž (Prodejna potravin, lékárna, Tesco Expres, bankomat, restaurace, kavárna a cukrárna, posilovna atd.)

Prodej bude realizován nejvýhodnější nabídce, minimální cena 6.950.000,- Kč

První komentovaná prohlídka v neděli 16.června 2019 v 18,00 hod, sraz u pozemku na rohu ulic Boženy Němcové a Smetanovy v Černošicích. Ostatní prohlídky dle domluvy.

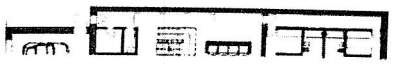
Celková cena:	6 950 000 Kč za nemovitost, včetně provize, bez poplatků, včetně právního servisu (k jednání)	Datum prohlídky:	16.06.2019 12:27
		Datum prohlídky do	31.07.2019 12:27
Cena za m²:	9 521 Kč	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	Nejvýhodnější nabídce nad min.cenou (cenou k jednání)	Plyn:	Plynovod
		Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	26.07.2019	Elektřina:	400V
ID:	2737045084	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Umístění objektu:	Klidná část obce	Komunikace:	Asfaltová
Plocha pozemku:	730 m²		
Datum nastěhování:	Ihned		
Datum zahájení prodeje:	31.07.2019		

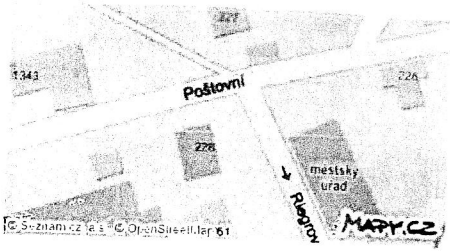
Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

AC Aukcredit
Mobil: Zobrazit telefon
Email: Zobrazit email

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 1 307 m²

Černošice - část obce Černošice, okres Praha-západ

12 900 000 Kč (9 870 Kč za m²)

Nabízíme prodej pozemku v krásné části Černošic, v Mokropsech, v nádherné krajině u Berounky (mimo záplavovou zónu). Pozemek je o výměře 1.307 m², vhodný pro stavbu rodinného domu (viz vizualizace eventuální varianty). V nedaleké zátočině řeky je upravená, velice příjemná říční pláž. Život zde svou atmosférou a výhledy na zalesněné svahy připomíná styl venkovského bydlení Provence, nicméně v blízkosti města. Je zde čistý vzduch, bohatá příroda a příjemné soukromí. V Černošicích je dobrá občanská vybavenost a dostupnost do Prahy je vynikající, autem, vlakem, autobusem i na kole. Veškeré přípojky inženýrských sítí (elektro, vodovod, kanalizace, plyn) jsou na hranici pozemku.

V obci je mateřská škola, základní i umělecká škola, obchody, restaurace, kino, supermarket, kavárny, lékaři i možnosti pro sportovní vyžití. Nedaleko se nachází tenisový klub Mokropsy, ve městě pak zimní stadion. Do Prahy trvá cesta vlakem 16 minut na metro B-Smíchovské nádraží, na Hlavní nádraží 23 minut. Vedou zde cyklostezky až do Prahy.

Více info v naší kanceláři.

Celková cena:	12 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Voda:	Dálkový vodovod
Cena za m²:	9 870 Kč	Plyn:	Plynovod
ID zakázky:	N5200	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	16.07.2019	Elektřina:	400V
Plocha pozemku:	1307 m²		

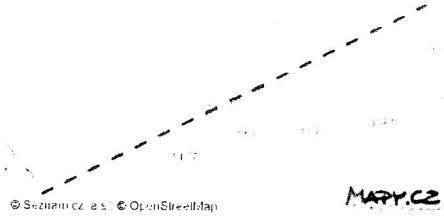
Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas

Kontaktovat:

Ing. Šárka Tichá
Mobil: Zobrazit telefon
Email: Zobrazit email

LUXENT - Exclusive Properties
Pařížská 131/28, 11000 Praha - Josefov
http://www.luxent.cz
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 1 235 m²

ulice Kollárova, Černošice - část obce Černošice

11 200 000 Kč (9 069 Kč za m²)

Pozemek o výměře 1 235 m2 je ideální na výstavbu rodinného domu. Plocha je součástí rozvíjející se rezidenční čtvrti na okraji města v oblíbené lokalitě Berounska, v těsném sousedství CHKO Český Kras. Místo poskytuje čistý vzduch, klid, výhledy na hluboké lesy, občanskou vybavenost v blízkosti a snadnou dostupnost Prahy.

Slunný rovinatý pozemek je momentálně zatravněný. Veškeré přípojky inženýrských sítí (elektro, vodovod, kanalizace, plyn) jsou na hranici pozemku. Až k pozemku vede zpevněná komunikace, která bude brzy zrekonstruována.

Vyhledávané Černošice nabízejí bohatou občanskou vybavenost, rychlou dostupnost Prahy a krásnou neporušenou přírodu. Hned za pozemkem je mateřská škola, v rychlém dojezdu je základní i umělecká škola. Asi 500 metrů od domu je supermarket, kavárna s cukrárnou, lékárna, bankomat nebo tenisové kurty. Ve městě je také například zimní stadion, kino a několik restaurací. Pár metrů od pozemku začíná rozlehlý Český Kras s mnoha přírodními památkami a turistickými i cyklistickými trasami.

Spojení s Prahou je rychlé a přímé díky častým vlakovým spojům, cesta ke stanici metra Smíchovské nádraží trvá 15 minut, do centra na Hlavní nádraží 23 minut. Sportovní nadšenci využívají pro cesty do Prahy pohodlnou cyklostezku vedoucí pěknou krajinou podél řeky.

Celková plocha 1 235 m2.

Celková cena:	11 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Aktualizace:	03.06.2019
Cena za m²:	9 069 Kč	Plocha pozemku:	1235 m²
ID zakázky:	32617		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

S W

SVOBODA & WILLIAMS
Tel.: Zobrazit telefon
Mobil: Zobrazit telefon
Email: Zobrazit email

S W

Svoboda & Williams
Na Perštýně 362/2, 11000 Praha - Staré Město
http://www.svoboda-williams.com
Více o společnosti »

PŘÍLOHA č. 5
KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 29/2019

Údaje Asociace certifikovaných odhadců o cenách stavebních pozemků na území města Černošice

Ceny pozemků - Obec Černošice

Zpět na výběr okresu

Katastrální území	Pozemky ve stávající zástavbě RD		Pozemky pro výstavbu RD v rozvojovém území zasíťované	Obytné budovy a sídliště	Rekreační zástavba osobní	Komerční a obchodní zástavba	Průmyslová zástavba a zemědělská zástavba, are
	min	max					
Černošice – katastrální území č.: **620386** (datum změny: 27.2.2012)	2 500	5 000					

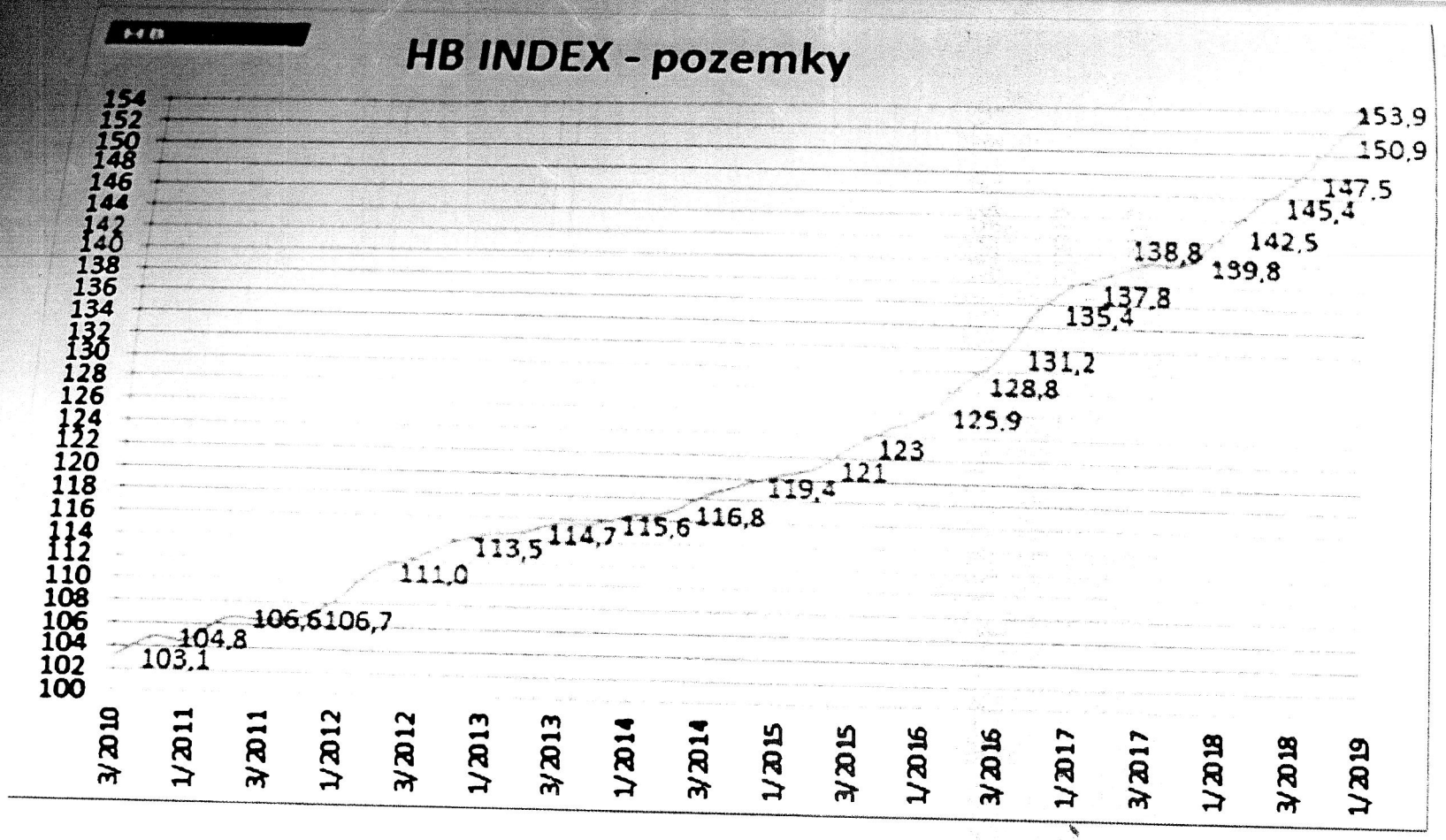
Zpět na výběr okresu

https://www.acerto.cz/ceny-pozemku/obec/?kod=539139

31.07.2019

PŘÍLOHA č. 6
KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 29/2019

Vývoj HB indexu pro stavební pozemky


HB INDEX - pozemky
154
152
150
148
146
144
142
140
138
136
134
132
130
128
126
124
122
120
118
116
114
112
110
108
106
104
102
100
103,1
104,8
106,6
106,7
111,0
113,5
114,7
115,6
116,8
119,4
121
123
125,9
128,8
131,2
135,4
137,8
138,8
139,8
142,5
145,4
147,5
150,9
153,9
3/2010
1/2011
3/2011
1/2012
3/2012
1/2013
3/2013
1/2014
3/2014
1/2015
3/2015
1/2016
3/2016
1/2017
3/2017
1/2018
3/2018
1/2019

PŘÍLOHA č. 7
KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 29/2019

Geometrický plán č. 2205-21/2001

Ověřuje se,
že tato kopie souhlasí
s geometrickým plánem.

Ing. Pavel SEYFRIED
Položka seznamu ČÚZK č. 2084/2001 v rozsahu podle § 3 zákona ... 1994 Sb.
úředně oprávněný geometrický inženýr

10 -10- 2011

65/2011

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednoduš. evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	Výměra m²	BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednoduš. evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	Výměra m²	BPEJ na dílu parcely
9/1		41212		6 56	díl j						
				2 78	díl i						
				1	díl f						
				1	díl e						
				10	díl g						
				9 46							

...bo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

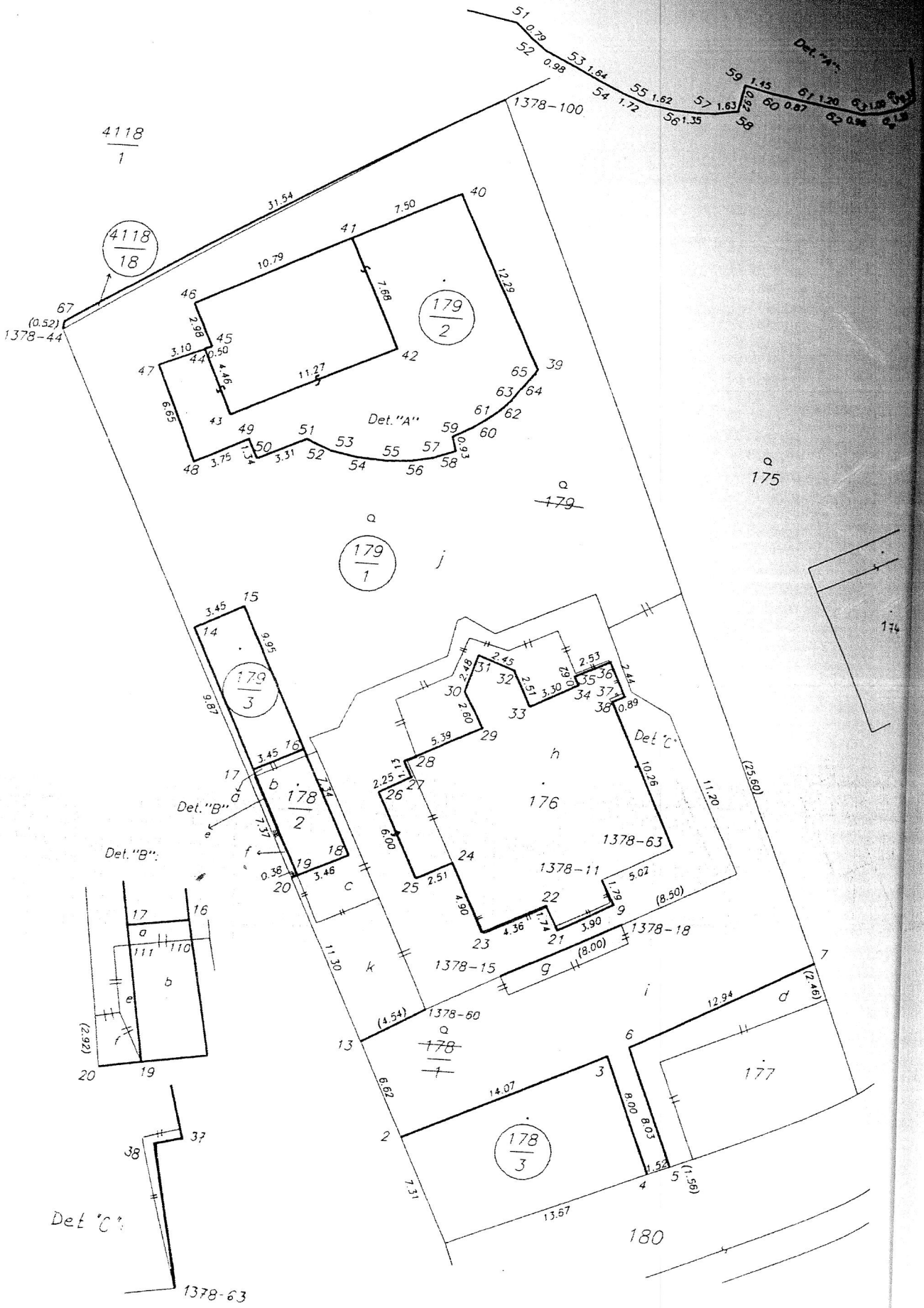
...OMETRICKÝ PLÁN ... vyznačení budovy a rozdělení pozemku ...vil: Gefos a.s. U Pískovny 890/1 , Praha 8 ...plánu: 2205 - 21/ 2001 PRAHA-ZÁPAD ČERNOŠICE ...zemí: ČERNOŠICE ...ý list: BEROUN 0-7/3 ...ku určení výměr: 2 - ze souřadnic v S-JTSK, 1 - ...ným způsobem, 0 - graficky ... vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost ... se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, ... označeny předepsaným způsobem. zdmi	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům. Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: *Ing. Jaroslav Kocián* Dne: 15.8.2001 Číslo: 21/ 2001 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel Souhlas katastrálního úřadu potvrdil: Hrokova M Dne: ... Číslo: 3532/07 Jeden prvopis geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav													
Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Nabyvatel	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu			Označení dílu
ha	m²				ha	m²					katastru nemovitostí	dřívější poz. evid.		ha	m²		
	9	50	zahrada	179/1		9	46	zahrada	1	2	179		395		6	56	díl j
											178/1		395		2	78	díl i
											178/2		395			1	díl e
											178/1		395			1	díl f
											176		395			10	díl g
															9	46	
				179/2		2	65	zast.pl. jiná st.	1	2	179		395		2	65	
				179/3			34	zast.pl. jiná st.	1	2	179		395			34	
	4	30	zast.pl. obj.bydl.	176		4	79	zast.pl. rod. dům	1	2	176		395		4	24	díl h
											178/1		395			37	díl k
											178/2		395			18	díl c
															4	79	
		74	zast.pl. garáž	177		1	11	zast.pl. garáž	1	2	177		395			75	celá
											178/1		395			36	díl d
															1	11	
		43	zast.pl. ost.st.obj.	178/2			25	zast.pl. jiná st.	1	2	178/2		395			23	díl b
											179		395			2	díl a
																25	
	4	53	zahrada	zaniká 178/3		1	06	zast.pl. garáž	1	2	178/1		395		1	06	
125	04	75	les. poz.	4118/1	125	04	69	les. poz.	1	0							
				4118/18			6	les. poz.	2	2	4118/1		3738			6	
125	24	25		*	125	24	41										

...elé: 1-dosavadní
2-

...a výměry parcel vzniká dle § 26 odst. c výpočtem s vyšším kódem kvality výměry i při nezměněném geom. určení.


4118/1
4118/18
1378-100
1378-44
179/2
179/1
179/3
178/2
178/1
178/3
176
175
174
177
180
1378-63
1378-11
1378-18
1378-15
1378-60
Det. "A"
Det. "B"
Det. "C"

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č.b.	Y(m)	X(m)
1378-11	752258.03	1055938.05
1378-15	752263.96	1055944.56
1378-18	752256.50	1055940.84
1378-44	752294.63	1055905.01
1378-60	752268.56	1055946.93
1378-63	752253.57	1055935.77
1378-100	752267.65	1055888.13
2	752269.54	1055955.11
3	752256.82	1055949.20
4	752253.65	1055956.52
5	752252.25	1055955.95
6	752255.41	1055948.57
7	752243.91	1055942.67
9	752257.15	1055939.60
10	752256.76	1055941.11
11	752263.87	1055944.78
12	752268.19	1055947.01
13	752272.48	1055949.23
14	752284.81	1055923.54
15	752281.73	1055921.95
16	752277.33	1055930.86
17	752280.43	1055932.39
18	752274.08	1055937.45
19	752277.18	1055938.97
20	752277.53	1055939.14
21	752260.61	1055941.44
22	752261.43	1055939.90
23	752265.31	1055941.88
24	752267.54	1055937.52
25	752269.77	1055938.67
26	752272.49	1055933.31
27	752270.51	1055932.23
28	752271.04	1055931.24
29	752266.23	1055928.80
30	752267.50	1055926.53
31	752266.81	1055924.15
32	752264.49	1055924.98
33	752263.35	1055927.25
34	752260.43	1055925.68
35	752260.73	1055925.14
36	752258.46	1055924.05
37	752257.36	1055926.22
38	752258.15	1055926.62
39	752264.42	1055905.48
40	752270.00	1055894.58
41	752276.66	1055897.97
42	752273.35	1055904.88
43	752283.51	1055909.77
44	752285.41	1055905.72
45	752284.94	1055905.53
46	752286.24	1055902.86
47	752288.28	1055906.87
48	752285.59	1055912.91
49	752282.21	1055911.23
50	752281.59	1055912.42

Č.b.	Y(m)	X(m)
51	752278.59	1055911.02
52	752277.87	1055911.31
53	752276.96	1055911.65
54	752275.35	1055911.95
55	752273.60	1055912.06
56	752271.99	1055911.95
57	752270.71	1055911.69
58	752269.22	1055911.15
59	752269.49	1055910.25
60	752268.23	1055909.58
61	752267.50	1055909.07
62	752266.58	1055908.34
63	752265.95	1055907.66
64	752265.36	1055906.86
65	752264.59	1055905.80
67	752294.58	1055904.50
70	752240.55	1055926.63
71	752233.80	1055912.65

PŘÍLOHA č. 8
KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 29/2019

Fotodokumentace na CD nosiči

ODDÍL č. 1
KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 29/2019

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 395 obec a k.ú. Černošice

A. Odhad

Rodinný dům č.p. 166 s příslušenstvím

Popisy objektů

1) Objekty
   a) Rodinný dům
   b) Spojovací chodba k výtahu+výtahová šachta
   c) Garáže
   d) Strážní domek
   e) Přípojka splaškové kanalizace
   f) Kanalizační šachta
   g) Vodovodní přípojka
   h) Přípojka elektro
   i) Plynová přípojka
   j) Regulátor plynu
   k) Retenční nádrže
   l) Kanalizace dešťová
   m) Oplocení
   n) Plotové dveře
   o) Bazén venkovní
   p) Venkovní schody
   q) Kamenný obklad schodů vč. vytápění
   r) Zpevněné plochy dlážděné vč. vytápění
   s) Opěrné zdi v terénu
   t) Kamenný obklad opěrných zdí
   u) Altán
   v) Závlahový systém
   w) Venkovní osvětlení
   x) Kamerový systém

Společenské a sportovní zázemí s příslušenstvím,

Popisy objektů

1) Objekty
   a) Klub vč. podzemního skladu
   b) Bazén pro psy
   c) Venkovní hřiště
   d) Opěrná zeď u hřiště
   e) Kamenný obklad opěrné zdi

Tisk dat provedeno v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

B. Ocenění

Rodinný dům č.p. 166 s příslušenstvím

1) Objekty

1.a) Věcná hodnota podle vyhlášky 188/2019 Sb.

1.a.1) Rodinný dům – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ D
Konstrukce: zděná
Podsklepení: podsklepená
Typ střechy: se sklonitou střechou
Podkroví: má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové
Koeficient změny ceny stavby: 2,254

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.PP (v PD uvedeno jako 1.NP)	2,95 m	22,80*17,50–1,80*5,00+1,00*5,50	=	395,50 m²
1.NP vč. spojovacího tunelu (v PD uvedeno jako 2.NP)	3,40 m	13,10*10,325+18,60*7,32–2,10*9,90+6,00*2,60+1,70*3,80 + (13,50*2,50)	=	306,43 m²
2.NP (v PD uvedeno jako 3.NP)	3,10 m	13,00*11,40+6,00*2,55 + (3,15*(3,00+1,80/2))	=	175,79 m²
podkroví (v PD uvedeno jako 4.NP)	2,70 m	9,55*8,00	=	76,40 m²
Součet:	12,15 m			954,11 m²

Obestavěný prostor OP:

1.PP (v PD uvedeno jako 1.NP)	2,95 * (22,80*17,50–1,80*5,00+1,00*5,50)	=	1 166,73 m³
1.NP vč. spojovacího tunelu (v PD uvedeno jako 2.NP)	3,40 * (13,10*10,325+18,60*7,32–2,10*9,90+6,00*2,60+1,70*3,80) + 2,90 * (13,50*2,50)	=	1 024,99 m³
2.NP (v PD uvedeno jako 3.NP)	3,10 * (13,00*11,40+6,00*2,55) + 3,10/2 * (3,15*(3,00+1,80/2))	=	525,89 m³
podkroví (v PD uvedeno jako 4.NP)	4,70/3 * 13,00*11,40	=	232,18 m³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 949,79 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s izolací-složité základové poměry	4,30 %	Nadstandardní
2. Zdivo – cihelné tl. 45 cm	24,30 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	9,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
4. Střecha – krov dřevěný, střecha stanová, vrcholový světlík	4,20 %	Nadstandardní
5. Krytina – konstrukce navíc	3,00 %	Nevyskytuje se
6. Klempířské konstrukce – úplné z Cu plechu	0,70 %	Nadstandardní
7. Vnitřní omítky – štukové, benátský štuk	6,40 %	Nadstandardní
8. Fasádní omítky – minerální na KZS	3,30 %	Standardní
9. Vnější obklady – kamenné	0,40 %	Nadstandardní
10. Vnitřní obklady – standardní	2,40 %	Standardní
11. Schody – standardní	3,90 %	Standardní
12. Dveře – nadstandardní	3,40 %	Nadstandardní
13. Okna – dřevěná EURO	5,30 %	Nadstandardní
14. Podlahy obytných místností – standardní+konstrukce navíc	2,30 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – standardní+konstrukce navíc	1,40 %	Standardní
16. Vytápění – nadstandardní	4,20 %	Nadstandardní
17. Elektroinstalace – 230/400 V	4,00 %	Standardní
18. Bleskosvod – ano	0,50 %	Standardní
19. Rozvod vody – studené a teplé	2,80 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – centrální	1,60 %	Nadstandardní
21. Instalace plynu – zemní plyn	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace – ze sociálních zařízení a kuchyně	2,90 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – nadstandardní	0,50 %	Nadstandardní
24. Vnitřní vybavení – nadstandardní	5,00 %	Nadstandardní
25. Záchod – splachovací	0,40 %	Nadstandardní
26. Ostatní – krb, digestoř, EZS, EPS, SK	3,00 %	Nadstandardní
27. Vnitřní bazén vč. technologie		
2 000 000,– / (OP * ZC * K_{vp} * K_5 * K_i)	15,22 %	
28. Sauna		
250 000,– / (OP * ZC * K_{vp} * K_5 * K_i)	1,90 %	
29. Sauna parní		
50 000,– / (OP * ZC * K_{vp} * K_5 * K_i)	0,38 %	
30. Výtah		
250 000,– / (OP * ZC * K_{vp} * K_5 * K_i)	1,90 %	
31. Střešní krytina – břidlice		
2 750 000,– / (OP * ZC * K_{vp} * K_5 * K_i)	20,93 %	
32. Vnitřní obklady – mramor		
750 000,– / (OP * ZC * K_{vp} * K_5 * K_i)	5,71 %	
33. Schody – maramorové točité		
800 000,– / (OP * ZC * K_{vp} * K_5 * K_i)	6,09 %	
34. Podlahy – mramor		
2 450 000,– / (OP * ZC * K_{vp} * K_5 * K_i)	18,65 %	
35. VZT, klimatizace		
700 000,– / (OP * ZC * K_{vp} * K_5 * K_i)	5,33 %	
36. Centrální vysavač		
150 000,– / (OP * ZC * K_{vp} * K_5 * K_i)	1,14 %	
37. Podlahy – dřevěný masiv		
875 000,– / (OP * ZC * K_{vp} * K_5 * K_i)	6,66 %	
38. Vestavěné skříně		
850 000,– / (OP * ZC * K_{vp} * K_5 * K_i)	6,47 %	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4: 1,0000

Úprava koeficientu K_4:

1. Základy

0,54 * 4,30 % + 0,0232

4. Střecha	0,54 * 4,20 %	+ 0,0227
5. Krytina	–0,54 * 1,852 * 3,00 %	– 0,0300
6. Klempířské konstrukce	0,54 * 0,70 %	+ 0,0038
7. Vnitřní omítky	0,54 * 6,40 %	+ 0,0346
9. Vnější obklady	0,54 * 0,40 %	+ 0,0022
12. Dveře	0,54 * 3,40 %	+ 0,0184
13. Okna	0,54 * 5,30 %	+ 0,0286
16. Vytápění	0,54 * 4,20 %	+ 0,0227
20. Zdroj teplé vody	0,54 * 1,60 %	+ 0,0086
23. Vybavení kuchyně	0,54 * 0,50 %	+ 0,0027
24. Vnitřní vybavení	0,54 * 5,00 %	+ 0,0270
25. Záchod	0,54 * 0,40 %	+ 0,0022
26. Ostatní	0,54 * 3,00 %	+ 0,0162
27. Vnitřní bazén vč. technologie	0,54 * 1,852 * 15,22 %	+ 0,1522
28. Sauna	0,54 * 1,852 * 1,90 %	+ 0,0190
29. Sauna parní	0,54 * 1,852 * 0,38 %	+ 0,0038
30. Výtah	0,54 * 1,852 * 1,90 %	+ 0,0190
31. Střešní krytina	0,54 * 1,852 * 20,93 %	+ 0,2093
32. Vnitřní obklady	0,54 * 1,852 * 5,71 %	+ 0,0571
33. Schody	0,54 * 1,852 * 6,09 %	+ 0,0609
34. Podlahy	0,54 * 1,852 * 18,65 %	+ 0,1865
35. VZT, klimatizace	0,54 * 1,852 * 5,33 %	+ 0,0533
36. Centrální vysavač	0,54 * 1,852 * 1,14 %	+ 0,0114
37. Podlahy	0,54 * 1,852 * 6,66 %	+ 0,0666
38. Vestavěné skříně	0,54 * 1,852 * 6,47 %	+ 0,0647
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		**= 2,0867**

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 900,– Kč/m³
Koeficient využití podkroví K_{vp}:	*	1,0400
Koeficient vybavení stavby K_4:	*	2,0867
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,2540
Základní jednotková cena upravená:	=	9 293,96 Kč/m³

Základní cena upravená: 2 949,79 m³ * 9 293,96 Kč/m³ = 27 415 230,27 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

4. Střecha 4,20 % * 1,54 / 2,0867 * (100 – 0) %	+	3,100 %
6. Klempířské konstrukce 0,70 % * 1,54 / 2,0867 * (100 – 10) %	+	0,465 %
7. Vnitřní omítky 6,40 % * 1,54 / 2,0867 * (100 – 0) %	+	4,723 %
8. Fasádní omítky 3,30 % / 2,0867 * (100 – 80) %	+	0,316 %
9. Vnější obklady 0,40 % * 1,54 / 2,0867 * (100 – 80) %	+	0,059 %
10. Vnitřní obklady 2,40 % / 2,0867 * (100 – 80) %	+	0,230 %
11. Schody 3,90 % / 2,0867 * (100 – 70) %	+	0,561 %
12. Dveře		

3,40 % * 1,54 / 2,0867 * (100 – 0) %	+	2,509 %
13. Okna		
5,30 % * 1,54 / 2,0867 * (100 – 30) %	+	2,738 %
14. Podlahy obytných místností		
2,30 % / 2,0867 * (100 – 10) %	+	0,992 %
15. Podlahy ostatních místností		
1,40 % / 2,0867 * (100 – 10) %	+	0,604 %
16. Vytápění		
4,20 % * 1,54 / 2,0867 * (100 – 30) %	+	2,170 %
17. Elektroinstalace		
4,00 % / 2,0867 * (100 – 0) %	+	1,917 %
18. Bleskosvod		
0,50 % / 2,0867 * (100 – 30) %	+	0,168 %
19. Rozvod vody		
2,80 % / 2,0867 * (100 – 90) %	+	0,134 %
20. Zdroj teplé vody		
1,60 % * 1,54 / 2,0867 * (100 – 0) %	+	1,181 %
22. Kanalizace		
2,90 % / 2,0867 * (100 – 90) %	+	0,139 %
23. Vybavení kuchyně		
0,50 % * 1,54 / 2,0867 * (100 – 0) %	+	0,369 %
24. Vnitřní vybavení		
5,00 % * 1,54 / 2,0867 * (100 – 0) %	+	3,690 %
25. Záchod		
0,40 % * 1,54 / 2,0867 * (100 – 0) %	+	0,295 %
26. Ostatní		
3,00 % * 1,54 / 2,0867 * (100 – 10) %	+	1,993 %
27. Vnitřní bazén vč. technologie		
15,22 % / 2,0867 * (100 – 0) %	+	7,294 %
28. Sauna		
1,90 % / 2,0867 * (100 – 10) %	+	0,819 %
29. Sauna parní		
0,38 % / 2,0867 * (100 – 10) %	+	0,164 %
30. Výtah		
1,90 % / 2,0867 * (100 – 10) %	+	0,819 %
31. Střešní krytina		
20,93 % / 2,0867 * (100 – 0) %	+	10,030 %
32. Vnitřní obklady		
5,71 % / 2,0867 * (100 – 80) %	+	0,547 %
33. Schody		
6,09 % / 2,0867 * (100 – 80) %	+	0,584 %
34. Podlahy		
18,65 % / 2,0867 * (100 – 90) %	+	0,894 %
35. VZT, klimatizace		
5,33 % / 2,0867 * (100 – 0) %	+	2,554 %
36. Centrální vysavač		
1,14 % / 2,0867 * (100 – 0) %	+	0,546 %
37. Podlahy		
6,66 % / 2,0867 * (100 – 0) %	+	3,192 %
38. Vestavěné skříně		
6,47 % / 2,0867 * (100 – 0) %	+	3,101 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	58,900 %

Úprava ceny: 27 415 230,27 Kč * 58,900 % – 16 147 570,63 Kč

Cena stavby: = **11 267 659,64 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy – nadstandardní
   opotřebení: 84 / (84 + 91) * 100 = 48,000 %
   48,000 % * 4,30 % * 1,54 / 0,8576 + 3,706 %
2. Zdivo – standardní
   opotřebení: 84 / (84 + 36) * 100 = 70,000 %
   70,000 % * 24,30 % / 0,8576 + 19,834 %
3. Stropy – standardní
   opotřebení: 84 / (84 + 36) * 100 = 70,000 %
   70,000 % * 9,30 % / 0,8576 + 7,591 %
6. Klempířské konstrukce – nadstandardní
   opotřebení: 18 / (18 + 37) * 100 = 32,727 %
   32,727 % * 0,70 % * 10 % * 1,54 / 0,8576 + 0,041 %
8. Fasádní omítky – standardní
   opotřebení: 18 / (18 + 27) * 100 = 40,000 %
   40,000 % * 3,30 % * 80 % / 0,8576 + 1,231 %
9. Vnější obklady – nadstandardní
   opotřebení: 18 / (18 + 22) * 100 = 45,000 %
   45,000 % * 0,40 % * 80 % * 1,54 / 0,8576 + 0,259 %
10. Vnitřní obklady – standardní
    opotřebení: 18 / (18 + 22) * 100 = 45,000 %
    45,000 % * 2,40 % * 80 % / 0,8576 + 1,007 %
11. Schody – standardní
    opotřebení: 84 / (84 + 36) * 100 = 70,000 %
    70,000 % * 3,90 % * 70 % / 0,8576 + 2,228 %
13. Okna – nadstandardní
    opotřebení: 18 / (18 + 47) * 100 = 27,692 %
    27,692 % * 5,30 % * 30 % * 1,54 / 0,8576 + 0,791 %
14. Podlahy obytných místností – standardní
    opotřebení: 18 / (18 + 32) * 100 = 36,000 %
    36,000 % * 2,30 % * 10 % / 0,8576 + 0,097 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní
    opotřebení: 18 / (18 + 32) * 100 = 36,000 %
    36,000 % * 1,40 % * 10 % / 0,8576 + 0,059 %
16. Vytápění – nadstandardní
    opotřebení: 18 / (18 + 17) * 100 = 51,429 %
    51,429 % * 4,20 % * 30 % * 1,54 / 0,8576 + 1,164 %
18. Bleskosvod – standardní
    opotřebení: 18 / (18 + 22) * 100 = 45,000 %
    45,000 % * 0,50 % * 30 % / 0,8576 + 0,079 %
19. Rozvod vody – standardní
    opotřebení: 18 / (18 + 17) * 100 = 51,429 %
    51,429 % * 2,80 % * 90 % / 0,8576 + 1,511 %
21. Instalace plynu – standardní
    opotřebení: 18 / (18 + 17) * 100 = 51,429 %
    51,429 % * 0,50 % / 0,8576 + 0,300 %
22. Kanalizace – standardní
    opotřebení: 18 / (18 + 27) * 100 = 40,000 %

40,000 % * 2,90 % * 90 % / 0,8576 + 1,217 %

26. Ostatní – nadstandardní
opotřebení: 18 / (18 + 2) * 100 = 90,000 %
90,000 % * 3,00 % * 10 % * 1,54 / 0,8576 + 0,485 %

28. Sauna – absolutní nadstandard
opotřebení: 18 / (18 + 12) * 100 = 60,000 %
60,000 % * 1,90 % * 10 % / 0,8576 + 0,133 %

29. Sauna parní – absolutní nadstandard
opotřebení: 18 / (18 + 12) * 100 = 60,000 %
60,000 % * 0,38 % * 10 % / 0,8576 + 0,027 %

30. Výtah – absolutní nadstandard
opotřebení: 18 / (18 + 22) * 100 = 45,000 %
45,000 % * 1,90 % * 10 % / 0,8576 + 0,100 %

32. Vnitřní obklady – absolutní nadstandard
opotřebení: 18 / (18 + 62) * 100 = 22,500 %
22,500 % * 5,71 % * 80 % / 0,8576 + 1,198 %

33. Schody – absolutní nadstandard
opotřebení: 18 / (18 + 102) * 100 = 15,000 %
15,000 % * 6,09 % * 80 % / 0,8576 + 0,852 %

34. Podlahy – absolutní nadstandard
opotřebení: 18 / (18 + 62) * 100 = 22,500 %
22,500 % * 18,65 % * 90 % / 0,8576 + 4,404 %

Opotřebení analytickou metodou celkem: = 48,314 %

Odpočet opotřebení: 11 267 659,64 Kč * 48,314 % – 5 443 857,08 Kč

Cena po odečtení opotřebení: = **5 823 802,56 Kč**

Rodinný dům – zjištěná cena: **5 823 802,56 Kč**

1.a.2) Spojovací chodba k výtahu+výtahová šachta – § 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 11. Objekty podzemní mimo důlní
Objekt: Štoly
Konstrukční charakteristika (způsob rozpojování): ruční ražení
Polohový koeficient: 1,1500 (hodnota koeficientu je zvýčena o 15 % pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce)
Kód klasifikace CZ-CC: 2142 Tunely a podchody
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.22.2 štoly
Koeficient změny ceny stavby: 2,152
Množství: 3,20*2,40*22,36+10,10*2,25*2,45 = 227,40 m^3

Ocenění

Základní jednotková cena: 8 414,– Kč/m^3
Polohový koeficient K_5: * 1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i: * 2,1520
Základní jednotková cena upravená: = 20 822,97 Kč/m^3
Základní cena upravená: 227,40 m^3 * 20 822,97 Kč/m^3 = 4 735 165,24 Kč
Cena stavby: = **4 735 143,38 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:
Věk: 24 let
Opotřebení: 35,000 %

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

Odpočet opotřebení: 4 735 143,38 Kč * 35,000 % – 1 657 300,18 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení: = **3 077 843,20 Kč**

Spojovací chodba k výtahu+výtahová šachta – zjištěná cena: **3 077 843,20 Kč**

1.b) Garáže – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: R_1. garáže
Svislá nosná konstrukce: zděná
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 1242 Garáže
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.5..1 budovy garáží
Koeficient změny ceny stavby: 2,217

Podlaží:

1.PP
Výška: 3,15 m
Zastavěná plocha: 27,80*7,15+4,90*5,80 = 227,19 m^2

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,15 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 227,19 m^2

Obestavěný prostor OP:

1.PP 3,15 * (27,80*7,15+4,90*5,80) = 715,65 m^3
zelená střecha 0,80 * (27,80*7,15+4,90*5,80) = 181,75 m^3
Obestavěný prostor – celkem: = 897,40 m^3

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	10,90 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – Porotherm tl. 24 cm	25,80 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	12,00 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá jednoplášťová, na ní zelená střecha	6,30 %	Nadstandardní
5. Krytiny střech – asfaltové pásy	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – není	0,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava vnitřních povrchů – štukové a keramický obklad	4,30 %	Nadstandardní
8. Úprava vnějších povrchů – konstrukce navíc	3,00 %	Nevyskytuje se
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody – nejsou	2,20 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – dřevěné a ocelové	2,30 %	Nadstandardní
12. Vrata – sekční s elektropohonem	2,70 %	Nadstandardní
13. Okna – hliníkové střešní světlíky	3,30 %	Nadstandardní
14. Povrchy podlah – dlažby	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – není	1,20 %	Nevyskytuje se
16. Elektroinstalace – 230/400 V	7,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – není	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod – není	2,20 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace – od podlahových vpustí	1,90 %	Podstandardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody – není	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
23. Vnitřní hygienické vybavení – není	2,00 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní – EZS, EPS	5,80 %	Nadstandardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se
27. VZT 100 000,– / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)	2,37 %	
28. Obklad fasády – travertin 600 000,– / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)	14,23 %	
29. Vnitřní obklady – keramické 70 000,– / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)	1,66 %	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4: 1,0000

Úprava koeficientu K_4:

4. Krov, střecha	0,54 * 6,30 %	+ 0,0340
6. Klempířské konstrukce	–0,54 * 1,852 * 0,70 %	– 0,0070
7. Úprava vnitřních povrchů	0,54 * 4,30 %	+ 0,0232
8. Úprava vnějších povrchů	–0,54 * 1,852 * 3,00 %	– 0,0300
10. Schody	–0,54 * 1,852 * 2,20 %	– 0,0220
11. Dveře	0,54 * 2,30 %	+ 0,0124
12. Vrata	0,54 * 2,70 %	+ 0,0146
13. Okna	0,54 * 3,30 %	+ 0,0178
15. Vytápění	–0,54 * 1,852 * 1,20 %	– 0,0120
17. Bleskosvod	–0,54 * 1,852 * 0,30 %	– 0,0030
18. Vnitřní vodovod	–0,54 * 1,852 * 2,20 %	– 0,0220
19. Vnitřní kanalizace	–0,54 * 1,90 %	– 0,0103
21. Ohřev vody	–0,54 * 1,852 * 0,50 %	– 0,0050
23. Vnitřní hygienické vybavení	–0,54 * 1,852 * 2,00 %	– 0,0200
25. Ostatní	0,54 * 5,80 %	+ 0,0313
27. VZT	0,54 * 1,852 * 2,37 %	+ 0,0237
28. Obklad fasády	0,54 * 1,852 * 14,23 %	+ 0,1423
29. Vnitřní obklady	0,54 * 1,852 * 1,66 %	+ 0,0166
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		**= 1,1846**

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 460,– Kč/m³
Koeficient konstrukce K_1:	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP) :	*	0,9491
Koeficient K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP) :	*	0,9667
Koeficient vybavení stavby K_4:	*	1,1846
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,2170
Základní jednotková cena upravená:	=	5 565,98 Kč/m³

Základní cena upravená: 897,40 m³ * 5 565,98 Kč/m³ = 4 994 910,45 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

7. Úprava vnitřních povrchů 4,30 % * 1,54 / 1,1846 * (100 – 80) %	+	1,118 %
12. Vrata 2,70 % * 1,54 / 1,1846 * (100 – 90) %	+	0,351 %
16. Elektroinstalace 7,20 % / 1,1846 * (100 – 0) %	+	6,078 %

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

25. Ostatní
5,80 % * 1,54 / 1,1846 * (100 – 0) % + 7,540 %
27. VZT
2,37 % / 1,1846 * (100 – 0) % + 2,001 %
28. Obklad fasády
14,23 % / 1,1846 * (100 – 80) % + 2,402 %
29. Vnitřní obklady
1,66 % / 1,1846 * (100 – 80) % + 0,280 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby: = 19,771 %

Úprava ceny: 4 994 910,45 Kč * 19,771 % – 987 543,75 Kč
Cena stavby: = **4 007 366,70 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 19 roků
Předpokládaná další životnost: 81 roků
Opotřebení: 100 * 19 / (19 + 81) = 19,000 %
Odpočet opotřebení: 4 007 366,70 Kč * 19,000 % – 761 399,67 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení: = **3 245 967,03 Kč**

Garáže – zjištěná cena: **3 245 967,03 Kč**

1.c) Strážní domek – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: B_2. budovy nebytové ostatní
Svislá nosná konstrukce: zděná
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9.1 budovy ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny ceny stavby: 2,192

Podlaží:
1.NP
Výška: 3,50 m
Zastavěná plocha: 17,45*3,75 = 65,44 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 65,44 m²

Obestavěný prostor OP:
1.NP 3,50 * 17,45*3,75 = 229,03 m³
zelená střecha 0,50 * (17,45*3,75) = 32,72 m³
Obestavěný prostor – celkem: = 261,75 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	7,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – cihelné tl. 45 cm	21,80 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	11,90 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá jednoplášťová, na ní zelená střecha	5,40 %	Nadstandardní
5. Krytiny střech – asfaltové pasy	2,00 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
6. Klempířské konstrukce – úplné z Cu plechu	0,60 %	Nadstandardní
7. Úprava vnitřních povrchů – štukové	5,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – minerální na KZS	3,10 %	Nadstandardní
9. Vnitřní obklady keramické – v sociálním zařízení	2,80 %	Standardní
10. Schody – nejsou	2,30 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – nadstandardní	3,30 %	Nadstandardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná EURO	5,30 %	Nadstandardní
14. Povrchy podlah – dlažby	2,30 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední	4,30 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230/400 V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – není	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod – studené a teplé	3,10 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – ze sociálního zařízení	2,90 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – zemní plyn	0,30 %	Standardní
21. Ohřev vody – bojler	1,60 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, sprchový kout	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – není	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – VZT, EZS, SK	3,40 %	Nadstandardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4: 1,0000

Úprava koeficientu K_4:

4. Krov, střecha	0,54 * 5,40 %	+ 0,0292
6. Klempířské konstrukce	0,54 * 0,60 %	+ 0,0032
8. Úprava vnějších povrchů	0,54 * 3,10 %	+ 0,0167
10. Schody	–0,54 * 1,852 * 2,30 %	– 0,0230
11. Dveře	0,54 * 3,30 %	+ 0,0178
13. Okna	0,54 * 5,30 %	+ 0,0286
17. Bleskosvod	–0,54 * 1,852 * 0,30 %	– 0,0030
24. Výtahy	–0,54 * 1,852 * 1,30 %	– 0,0130
25. Ostatní	0,54 * 3,40 %	+ 0,0184
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		**= 1,0749**

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 830,– Kč/m³
Koeficient konstrukce K_1:	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP) :	*	1,0209
Koeficient K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP) :	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K_4:	*	1,0749
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,1920
Základní jednotková cena upravená:	=	5 752,89 Kč/m³

Základní cena upravená: 261,75 m³ * 5 752,89 Kč/m³ = 1 505 818,96 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

6. Klempířské konstrukce
0,60 % * 1,54 / 1,0749 * (100 – 70) % + 0,258 %

7. Úprava vnitřních povrchů
5,80 % / 1,0749 * (100 – 50) % + 2,698 %

11. Dveře
3,30 % * 1,54 / 1,0749 * (100 – 40) % + 2,837 %
13. Okna
5,30 % * 1,54 / 1,0749 * (100 – 80) % + 1,519 %
15. Vytápění
4,30 % / 1,0749 * (100 – 20) % + 3,200 %
16. Elektroinstalace
5,20 % / 1,0749 * (100 – 0) % + 4,838 %
21. Ohřev vody
1,60 % / 1,0749 * (100 – 0) % + 1,489 %
23. Vnitřní hygienické vybavení
3,80 % / 1,0749 * (100 – 0) % + 3,535 %
25. Ostatní
3,40 % * 1,54 / 1,0749 * (100 – 0) % + 4,871 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby: = 25,245 %

Úprava ceny: 1 505 818,96 Kč * 25,245 % – 380 144,– Kč
Cena stavby: = **1 125 674,96 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 18 roků
Předpokládaná další životnost: 72 roků
Opotřebení: 100 * 18 / (18 + 72) = 20,000 %
Odpočet opotřebení: 1 125 674,96 Kč * 20,000 % – 225 134,99 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení: = **900 539,97 Kč**

Strážní domek – zjištěná cena: **900 539,97 Kč**

1.c.1) Přípojka splaškové kanalizace – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění
2.1.4.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm: 32,00 m
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní
Koeficient změny ceny stavby: 2,416

Ocenění
Základní cena: 32,00 m * 1 240,– Kč/m 39 680,– Kč
Korekce základní ceny:
Polohový koeficient K_5: * 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i: * 2,4160
Cena stavby: = **95 866,88 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 24 roků
Předpokládaná další životnost: 66 roků
Opotřebení: 100 * 24 / (24 + 66) = 26,667 %
Odpočet opotřebení: 95 866,88 Kč * 26,667 % – 25 564,82 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení: = **70 302,06 Kč**

Přípojka splaškové kanalizace – zjištěná cena: **70 302,06 Kč**

1.c.2) Kanalizační šachta – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.2.3. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 4.00 m: 2 ks
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní
Koeficient změny ceny stavby: 2,416

Ocenění

Základní cena: 2 ks * 12 500,– Kč/ks		
Korekce základní ceny:		25 000,– Kč
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,4160
Cena stavby:	=	**60 400,– Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 24 roků
Předpokládaná další životnost: 66 roků
Opotřebení: 100 * 24 / (24 + 66) = 26,667 %

Odpočet opotřebení: 60 400,– Kč * 26,667 %	–	16 106,87 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**44 293,13 Kč**

Kanalizační šachta – zjištěná cena: **44 293,13 Kč**

1.c.3) Vodovodní přípojka – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm: 42,00 m
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní
Koeficient změny ceny stavby: 2,445

Ocenění

Základní cena: 42,00 m * 340,– Kč/m		
Korekce základní ceny:		14 280,– Kč
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,4450
Cena stavby:	=	**34 914,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 24 roků
Předpokládaná další životnost: 26 roků
Opotřebení: 100 * 24 / (24 + 26) = 48,000 %

Odpočet opotřebení: 34 914,60 Kč * 48,000 %	–	16 759,01 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**18 155,59 Kč**

Vodovodní přípojka – zjištěná cena: **18 155,59 Kč**

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

1.c.4) Přípojka elektro – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

3.1.1. Přípojky elektro 3 fázové, kabel Al 16 mm2 v zemi: 30,00 m
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační
Koeficient změny ceny stavby: 2,307

Ocenění

Základní cena: 30,00 m * 140,– Kč/m		
Korekce základní ceny:		4 200,– Kč
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,3070
Cena stavby:	=	**9 689,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 24 roků
Předpokládaná další životnost: 26 roků
Opotřebení: 100 * 24 / (24 + 26) = 48,000 %

Odpočet opotřebení: 9 689,40 Kč * 48,000 %	–	4 650,91 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**5 038,49 Kč**

Přípojka elektro – zjištěná cena: **5 038,49 Kč**

1.c.5) Plynová přípojka – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

4.1. Plynová přípojka do DN 40: 99,00 m
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 2221 Vedení plynu místní trubní
Koeficient změny ceny stavby: 2,433

Ocenění

Základní cena: 99,00 m * 305,– Kč/m		
Korekce základní ceny:		30 195,– Kč
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,4330
Cena stavby:	=	**73 464,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 16 roků
Předpokládaná další životnost: 24 roků
Opotřebení: 100 * 16 / (16 + 24) = 40,000 %

Odpočet opotřebení: 73 464,44 Kč * 40,000 %	–	29 385,78 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**44 078,66 Kč**

Plynová přípojka – zjištěná cena: **44 078,66 Kč**

1.c.6) Regulátor plynu – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

4.2. Domácí regulátor: 1 ks
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 2221 Vedení plynu místní trubní
Koeficient změny ceny stavby: 2,433

Ocenění

Základní cena: 1 ks * 3 000,– Kč/ks		3 000,– Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,4330
Cena stavby:	=	**7 299,– Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 16 roků
Předpokládaná další životnost: 14 roků
Opotřebení: 100 * 16 / (16 + 14) = 53,333 %

Odpočet opotřebení: 7 299,– Kč * 53,333 %	–	3 892,78 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**3 406,22 Kč**

Regulátor plynu – zjištěná cena: **3 406,22 Kč**

1.c.7) Retenční nádrže – § 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt: Nádrže pozemní mimo nádrží odpadních vod
Konstrukční charakteristika: monolitická betonová plošná
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 125232 Nádrže
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.1 nádrže, jímky, objekty čistíren odpadních vod pozemní
Koeficient změny ceny stavby: 2,170
Množství: 4,38*2,42*3,20+1,80*2,90*2,33+6,90*1,30*1,62+6,00 = 66,61 m^3

Ocenění

Základní jednotková cena:		2 600,– Kč/m^3
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,1700
Základní jednotková cena upravená:	=	5 642,– Kč/m^3
Základní cena upravená: 66,61 m^3 * 5 642,– Kč/m^3	=	375 828,97 Kč
Cena stavby:	=	**375 813,62 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 18 roků
Předpokládaná další životnost: 22 roků
Opotřebení: 100 * 18 / (18 + 22) = 45,000 %

Odpočet opotřebení: 375 813,62 Kč * 45,000 %	–	169 116,13 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**206 697,49 Kč**

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

Retenční nádrže – zjištěná cena: **206 697,49 Kč**

1.c.8) Kanalizace dešťová – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.4.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm: 123,00 m
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní
Koeficient změny ceny stavby: 2,416

Ocenění

Základní cena: 123,00 m * 1 240,– Kč/m		152 520,– Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,4160
Cena stavby:	=	**368 488,32 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 18 roků
Předpokládaná další životnost: 72 roků
Opotřebení: 100 * 18 / (18 + 72) = 20,000 %

Odpočet opotřebení: 368 488,32 Kč * 20,000 %	–	73 697,66 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**294 790,66 Kč**

Kanalizace dešťová – zjištěná cena: **294 790,66 Kč**

1.c.9) Oplocení – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.9.1 Plot zděný ze štípaných tvárnic barevných, tl. do 20 cm, beton. základ:
163,00*2,58 = 420,54 m^2
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny ceny stavby: 2,437

Ocenění

Základní cena: 420,54 m^2 * 1 250,– Kč/m^2		525 675,– Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,4370
Cena stavby:	=	**1 281 069,97 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 18 roků
Předpokládaná další životnost: 32 roků
Opotřebení: 100 * 18 / (18 + 32) = 36,000 %

Odpočet opotřebení: 1 281 069,97 Kč * 36,000 %	–	461 185,19 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**819 884,78 Kč**

Oplocení – zjištěná cena: **819 884,78 Kč**

1.c.10) Plotové dveře – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.1. Jiné - počet: 2 ks

Ocenění

Základní cena: 2 ks * 60 000,– Kč/ks
Cena stavby: 120 000,– Kč
= **120 000,– Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 18 roků
Předpokládaná další životnost: 32 roků
Opotřebení: 100 * 18 / (18 + 32) = 36,000 %
Odpočet opotřebení: 120 000,– Kč * 36,000 % – 43 200,– Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení: = **76 800,– Kč**

Plotové dveře – zjištěná cena: **76 800,– Kč**

1.c.11) Bazén venkovní – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

21. Bazén venkovní nezakrytý: 3,14*2,50*2,50*1,50 = 29,44 m³ OP
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 242 Ostatní inženýrská díla j. n.
Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená
Koeficient změny ceny stavby: 2,437

Ocenění

Základní cena: 29,44 m³ OP * 1 825,– Kč/m³ OP 53 728,– Kč
Korekce základní ceny:
Polohový koeficient K_5: * 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i: * 2,4370
Cena stavby: = **130 935,14 Kč**

Snížení ceny rozestavěné stavby:
nefunkční technologie
50,00 % * (100,00 % – 0,00 %) + 50,00 %
Podíl rozestavěných konstrukcí: = 50,00 %
Úprava ceny za rozestavěné konstrukce: – 65 467,57 Kč
Cena po úpravě: = **65 467,57 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 19 roků
Předpokládaná další životnost: 31 roků
Opotřebení: 100 * 19 / (19 + 31) = 38,000 %
Odpočet opotřebení: 65 467,57 Kč * 38,000 % – 24 877,68 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení: = **40 589,89 Kč**

Bazén venkovní – zjištěná cena: **40 589,89 Kč**

1.c.12) Venkovní schody – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

12.4. Schodiště betonové: 44*1,50+30*1,50+41*1,20+34*1,20+9*1,50 = 214,50 m
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 242089 Ostatní inženýrské stavby j. n.
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.5 zdi a valy samostatné
Koeficient změny ceny stavby: 2,437

Ocenění

Základní cena: 214,50 m * 225,– Kč/m		48 262,50 Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,4370
Cena stavby:	=	**117 615,71 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 18 roků
Předpokládaná další životnost: 32 roků
Opotřebení: 100 * 18 / (18 + 32) = 36,000 %

Odpočet opotřebení: 117 615,71 Kč * 36,000 %	–	42 341,66 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**75 274,05 Kč**

Venkovní schody – zjištěná cena: **75 274,05 Kč**

1.c.13) Kamenný obklad schodů vč. vytápění – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.2. Jiné - výměra: (0,30+0,17) * (44*1,50+30*1,50+41*1,20+34*1,20+9*1,50) = 100,82 m²

Ocenění

Základní cena: 100,82 m² * 7 000,– Kč/m²		705 740,– Kč
Cena stavby:	=	**705 740,– Kč**

Snížení ceny rozestavěné stavby:
nefunkční vytápění, část obkladu chybí

50,00 % * (100,00 % – 0,00 %)	+	50,00 %
Podíl rozestavěných konstrukcí:	=	50,00 %
Úprava ceny za rozestavěné konstrukce:	–	352 870,– Kč
Cena po úpravě:	=	**352 870,– Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 18 roků
Předpokládaná další životnost: 32 roků
Opotřebení: 100 * 18 / (18 + 32) = 36,000 %

Odpočet opotřebení: 352 870,– Kč * 36,000 %	–	127 033,20 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**225 836,80 Kč**

Kamenný obklad schodů vč. vytápění – zjištěná cena: **225 836,80 Kč**

1.c.14) Zpevněné plochy dlážděné vč. vytápění – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.2. Jiné - výměra:
5,00*1,50+3,00*1,50+22,50*5,00+8,00*3,00+3,00*3,00+2,00*5,00+6,00*5,00+10,00*2,00+18,00*1,20+7,50*1,50+3,60*2,50+7,20*3,00+9,50*7,00 = 347,45 m^2

Ocenění

Základní cena: 347,45 m^2 * 7 000,– Kč/m^2		2 432 150,– Kč
Cena stavby:	=	**2 432 150,– Kč**

Snížení ceny rozestavěné stavby:

nefunkční vytápění		
10,00 % * (100,00 % – 0,00 %)	+	10,00 %
Podíl rozestavěných konstrukcí:	=	10,00 %
Úprava ceny za rozestavěné konstrukce:	–	243 215,– Kč
Cena po úpravě:	=	**2 188 935,– Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 18 roků
Předpokládaná další životnost: 32 roků
Opotřebení: 100 * 18 / (18 + 32) = 36,000 %

Odpočet opotřebení: 2 188 935,– Kč * 36,000 %	–	788 016,60 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**1 400 918,40 Kč**

Zpevněné plochy dlážděné vč. vytápění – zjištěná cena: 1 400 918,40 Kč

1.c.15) Opěrné zdi v terénu – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

11.5. Opěrné zdi monolit. ze železového betonu: 25,00*0,30*2,00+13,50*0,30*2,30 = 24,32 m^3 OP
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 242052 Zdi a valy samostatné
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.5 zdi a valy samostatné
Koeficient změny ceny stavby: 2,437

Ocenění

Základní cena: 24,32 m^3 OP * 3 500,– Kč/m^3 OP		85 120,– Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,4370
Cena stavby:	=	**207 437,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 18 roků
Předpokládaná další životnost: 32 roků
Opotřebení: 100 * 18 / (18 + 32) = 36,000 %

Odpočet opotřebení: 207 437,44 Kč * 36,000 %	–	74 677,48 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**132 759,96 Kč**

Opěrné zdi v terénu – zjištěná cena: 132 759,96 Kč

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

1.c.16) Kamenný obklad opěrných zdí – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.2. Jiné - výměra: 25,00*2,00+13,50*2,30 = 81,05 m^2

Ocenění

Základní cena: 81,05 m^2 * 5 500,– Kč/m^2		445 775,– Kč
Cena stavby:	=	**445 775,– Kč**

Snížení ceny rozestavěné stavby:

částečně poškozený		
100,00 % * (100,00 % – 80,00 %)	+	20,00 %
Podíl rozestavěných konstrukcí:	=	20,00 %
Úprava ceny za rozestavěné konstrukce:	–	89 155,– Kč
Cena po úpravě:	=	**356 620,– Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 14 roků
Předpokládaná další životnost: 36 roků
Opotřebení: 100 * 14 / (14 + 36) = 28,000 %

Odpočet opotřebení: 356 620,– Kč * 28,000 %	–	99 853,60 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**256 766,40 Kč**

Kamenný obklad opěrných zdí – zjištěná cena: **256 766,40 Kč**

1.c.17) Altán – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

23. Altán zahradní: 5,00*4,00 = 20,00 m^2 ZP
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 242051 Pomníky a jiná drobná architektura
Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená
Koeficient změny ceny stavby: 2,437

Ocenění

Základní cena: 20,00 m^2 ZP * 3 250,– Kč/m^2 ZP		65 000,– Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,4370
Cena stavby:	=	**158 405,– Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 18 roků
Předpokládaná další životnost: 32 roků
Opotřebení: 100 * 18 / (18 + 32) = 36,000 %

Odpočet opotřebení: 158 405,– Kč * 36,000 %	–	57 025,80 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**101 379,20 Kč**

Altán – zjištěná cena: **101 379,20 Kč**

1.c.18) Závlahový systém – § 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 17a. Hydromeliorace - Ceny za 1 m délky
Objekt: Rozvody závlahové podzemním potrubím
Konstrukční charakteristika (potrubí): z trub z plastické hmoty
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 2153 Akvadukty, vodní díla pro zavlažování a odvodnění
Kód standardní klasifikace produkce: 46.24.12.6 odvodnění
Koeficient změny ceny stavby: 2,211
Množství: 245,00 m

Ocenění

Základní jednotková cena:		1 533,– Kč/m	
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,2110	
Základní jednotková cena upravená:	=	3 389,46 Kč/m	
Základní cena upravená: 245,00 m * 3 389,46 Kč/m			= 830 417,70 Kč
Cena stavby:			**= 830 417,70 Kč**

Snížení ceny rozestavěné stavby:
nefunkční
100,00 % * (100,00 % – 0,00 %)

Podíl rozestavěných konstrukcí:	+	100,00 %
	=	100,00 %
Úprava ceny za rozestavěné konstrukce:	–	830 417,70 Kč
Cena po úpravě:	=	**0,– Kč**

Závlahový systém – zjištěná cena: **0,– Kč**

1.c.19) Venkovní osvětlení – § 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 16b. Vedení elektr. - sítě osvětlovací nízkého napětí
Sítě kabelové se sloupy: uličními do 8 m
Hodnotit: za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.43.2 vedení místní NN venkovní nadzemní
Koeficient změny ceny stavby: 2,307
Množství: 4,00 m (nebo ks)

Ocenění

Základní jednotková cena:		22 000,– Kč/m (nebo ks)	
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,3070	
Základní jednotková cena upravená:	=	50 754,– Kč/m (nebo ks)	
Základní cena upravená: 4,00 m (nebo ks) * 50 754,– Kč/m (nebo ks)			= 203 016,– Kč
Cena stavby:			**= 203 016,– Kč**

Snížení ceny rozestavěné stavby:
nefunkční
100,00 % * (100,00 % – 50,00 %) + 50,00 %

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

Podíl rozestavěných konstrukcí:	=	50,00 %
Úprava ceny za rozestavěné konstrukce:	–	101 508,– Kč
Cena po úpravě:	=	**101 508,– Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 18 roků
Předpokládaná další životnost: 12 roků
Opotřebení: 100 * 18 / (18 + 12) = 60,000 %

Odpočet opotřebení: 101 508,– Kč * 60,000 %	–	60 904,80 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**40 603,20 Kč**

Venkovní osvětlení – zjištěná cena: **40 603,20 Kč**

1.c.20) Kamerový systém – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.1. Jiné - počet: 8 ks
Koeficient změny ceny stavby: 2,199

Ocenění

Základní cena: 8 ks * 10 000,– Kč/ks		80 000,– Kč
Cena stavby:	=	**175 920,– Kč**

Snížení ceny rozestavěné stavby:
nefunkční
100,00 % * (100,00 % – 0,00 %)

Podíl rozestavěných konstrukcí:	+	100,00 %
Úprava ceny za rozestavěné konstrukce:	=	100,00 %
Cena po úpravě:	–	175 920,– Kč
	=	**0,– Kč**

Kamerový systém – zjištěná cena: **0,– Kč**

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Rodinný dům	5 823 802,56 Kč
b) Spojovací chodba k výtahu+výtahová šachta	3 077 843,20 Kč
c) Garáže	3 245 967,03 Kč
d) Strážní domek	900 539,97 Kč
e) Přípojka splaškové kanalizace	70 302,06 Kč
f) Kanalizační šachta	44 293,13 Kč
g) Vodovodní přípojka	18 155,59 Kč
h) Přípojka elektro	5 038,49 Kč
i) Plynová přípojka	44 078,66 Kč
j) Regulátor plynu	3 406,22 Kč
k) Retenční nádrže	206 697,49 Kč
l) Kanalizace dešťová	294 790,66 Kč
m) Oplocení	819 884,78 Kč
n) Plotové dveře	76 800,– Kč
o) Bazén venkovní	40 589,89 Kč
p) Venkovní schody	75 274,05 Kč
q) Kamenný obklad schodů vč. vytápění	225 836,80 Kč
r) Zpevněné plochy dlážděné vč. vytápění	1 400 918,40 Kč
s) Opěrné zdi v terénu	132 759,96 Kč
t) Kamenný obklad opěrných zdí	256 766,40 Kč

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

u) Altán	101 379,20 Kč
v) Závlahový systém	0,– Kč
w) Venkovní osvětlení	40 603,20 Kč
x) Kamerový systém	0,– Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	**16 905 727,74 Kč**
Cena po zaokrouhlení:	**16 905 730,– Kč**

Společenské a sportovní zázemí s příslušenstvím,

1) Objekty

1.a) Věcná hodnota podle vyhlášky 188/2019 Sb.

1.b) Klub vč. podzemního skladu – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: D. budovy pro společenské a kulturní účely
Svislá nosná konstrukce: zděná
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 1261 Budovy pro společenské a kulturní účely
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.16.3..1 budovy pro kulturní účely jinde neuvedené
Koeficient změny ceny stavby: 2,206

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.PP	2,80 m	18,70*11,00+13,50*4,00/2–10,50*7,20+9,80*5,60+8,20*1,00/2	=	216,08 m^2
1.NP	3,35 m	18,70*11,00+13,50*4,00/2+3,70*3,05	=	243,99 m^2
Součet:	6,15 m			460,07 m^2

Průměrná výška podlaží PVP:	=	3,09 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	230,04 m^2

Obestavěný prostor OP:

1.PP	2,80 * (18,70*11,00+13,50*4,00/2–10,50*7,20+9,80*5,60+8,20*1,00/2)	=	605,02 m^3
1.NP	3,35 * (18,70*11,00+13,50*4,00/2–10,50*7,20+3,70*3,05) + 6,40 * 10,50*7,20	=	1 047,93 m^3
zelená střecha	0,80 * (18,70*11,00+13,50*4,00/2–10,50*7,20+3,70*3,05) + 6,40 * 10,50*7,20	=	618,55 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 271,50 m^3

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací – betonové s izolací-složité základové poměry	6,30 %	Nadstandardní
2.	Svislé konstrukce – cihelné tl. 45 cm	17,20 %	Standardní
3.	Stropy – s rovným podhledem	8,20 %	Standardní
4.	Krov, střecha – plochá jednoplášťová, na ní zelená střecha	5,90 %	Nadstandardní

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

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
5. Krytiny střech – asfaltové pásy	2,80 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné z Cu plechu	0,60 %	Nadstandardní
7. Úprava vnitřních povrchů – štukové	7,00 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – minerální na KZS	3,60 %	Nadstandardní
9. Vnitřní obklady keramické – nadstandardní	2,10 %	Nadstandardní
10. Schody – betonové	3,30 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	3,90 %	Nadstandardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná EURO	5,70 %	Nadstandardní
14. Povrchy podlah – standardní	3,20 %	Standardní
15. Vytápění – nadstandardní	5,20 %	Nadstandardní
16. Elektroinstalace – 230/400 V	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod – není	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod – studené a teplé	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – ze sociálního zařízení	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – zemní plyn	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – centrální	1,90 %	Nadstandardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – nadstandardní	3,40 %	Nadstandardní
24. Výtahy – není	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – krb, digestoř, EZS, EPS, SK	5,40 %	Nadstandardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se
27. Kuchyňská linka s barem		
150 000,– / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)	1,31 %	
28. VZT, klimatizace		
350 000,– / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)	3,07 %	
29. Podlahy – mramor		
1 200 000,– / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)	10,51 %	
30. Vestavěné skříně		
150 000,– / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)	1,31 %	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4: 1,0000

Úprava koeficientu K_4:

1. Základy včetně zemních prací	0,54 * 6,30 %	+ 0,0340
4. Krov, střecha	0,54 * 5,90 %	+ 0,0319
6. Klempířské konstrukce	0,54 * 0,60 %	+ 0,0032
8. Úprava vnějších povrchů	0,54 * 3,60 %	+ 0,0194
9. Vnitřní obklady keramické	0,54 * 2,10 %	+ 0,0113
11. Dveře	0,54 * 3,90 %	+ 0,0211
13. Okna	0,54 * 5,70 %	+ 0,0308
15. Vytápění	0,54 * 5,20 %	+ 0,0281
17. Bleskosvod	–0,54 * 1,852 * 0,30 %	– 0,0030
21. Ohřev vody	0,54 * 1,90 %	+ 0,0103
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,54 * 3,40 %	+ 0,0184
24. Výtahy	–0,54 * 1,852 * 1,40 %	– 0,0140
25. Ostatní	0,54 * 5,40 %	+ 0,0292
27. Kuchyňská linka s barem	0,54 * 1,852 * 1,31 %	+ 0,0131
28. VZT, klimatizace	0,54 * 1,852 * 3,07 %	+ 0,0307
29. Podlahy	0,54 * 1,852 * 10,51 %	+ 0,1051
30. Vestavěné skříně	0,54 * 1,852 * 1,31 %	+ 0,0131
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		**= 1,3827**

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

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 611,– Kč/m³
Koeficient konstrukce K_1:	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP) :	*	0,9487
Koeficient K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP) :	*	0,9796
Koeficient vybavení stavby K_4:	*	1,3827
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,2060
Základní jednotková cena upravená:	=	6 949,98 Kč/m³

Základní cena upravená: 2 271,50 m³ * 6 949,98 Kč/m³ = 15 786 879,57 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

6. Klempířské konstrukce		
0,60 % * 1,54 / 1,3827 * (100 – 50) %	+	0,334 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
7,00 % / 1,3827 * (100 – 50) %	+	2,531 %
9. Vnitřní obklady keramické		
2,10 % * 1,54 / 1,3827 * (100 – 80) %	+	0,468 %
10. Schody		
3,30 % / 1,3827 * (100 – 70) %	+	0,716 %
11. Dveře		
3,90 % * 1,54 / 1,3827 * (100 – 10) %	+	3,909 %
13. Okna		
5,70 % * 1,54 / 1,3827 * (100 – 50) %	+	3,174 %
14. Povrchy podlah		
3,20 % / 1,3827 * (100 – 50) %	+	1,157 %
15. Vytápění		
5,20 % * 1,54 / 1,3827 * (100 – 30) %	+	4,054 %
16. Elektroinstalace		
5,90 % / 1,3827 * (100 – 0) %	+	4,267 %
18. Vnitřní vodovod		
3,20 % / 1,3827 * (100 – 80) %	+	0,463 %
21. Ohřev vody		
1,90 % * 1,54 / 1,3827 * (100 – 0) %	+	2,116 %
23. Vnitřní hygienické vybavení		
3,40 % * 1,54 / 1,3827 * (100 – 0) %	+	3,787 %
25. Ostatní		
5,40 % * 1,54 / 1,3827 * (100 – 0) %	+	6,014 %
27. Kuchyňská linka s barem		
1,31 % / 1,3827 * (100 – 20) %	+	0,758 %
28. VZT, klimatizace		
3,07 % / 1,3827 * (100 – 0) %	+	2,220 %
29. Podlahy		
10,51 % / 1,3827 * (100 – 80) %	+	1,520 %
30. Vestavěné skříně		
1,31 % / 1,3827 * (100 – 50) %	+	0,474 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	37,962 %

Úprava ceny: 15 786 879,57 Kč * 37,962 %	–	5 993 015,22 Kč
Cena stavby:	=	**9 793 864,35 Kč**

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

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 18 roků
Předpokládaná další životnost: 82 roků
Opotřebení: 100 * 18 / (18 + 82) = 18,000 %

Odpočet opotřebení: 9 793 864,35 Kč * 18,000 %	–	1 762 895,58 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**8 030 968,77 Kč**

Klub vč. podzemního skladu – zjištěná cena: **8 030 968,77 Kč**

1.b.1) Bazén pro psy – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

21. Bazén venkovní nezakrytý: 4,50*2,50*1,20 = 13,50 m^3 OP
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 242 Ostatní inženýrská díla j. n.
Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená
Koeficient změny ceny stavby: 2,437

Ocenění

Základní cena: 13,50 m^3 OP * 1 825,– Kč/m^3 OP		24 637,50 Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,4370
Cena stavby:	=	**60 041,59 Kč**

Snížení ceny rozestavěné stavby:

nefunkční technologie		
50,00 % * (100,00 % – 0,00 %)	+	50,00 %
Podíl rozestavěných konstrukcí:	=	50,00 %
Úprava ceny za rozestavěné konstrukce:	–	30 020,80 Kč
Cena po úpravě:	=	**30 020,79 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:
Stáří: 18 roků
Předpokládaná další životnost: 32 roků
Opotřebení: 100 * 18 / (18 + 32) = 36,000 %

Odpočet opotřebení: 30 020,79 Kč * 36,000 %	–	10 807,48 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**19 213,31 Kč**

Bazén pro psy – zjištěná cena: **19 213,31 Kč**

1.b.2) Venkovní hřiště – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.2. Jiné - výměra: 10,00*7,00 = 70,00 m^2

Ocenění

Základní cena: 70,00 m^2 * 2 300,– Kč/m^2		161 000,– Kč
Cena stavby:	=	**161 000,– Kč**

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

Snížení ceny rozestavěné stavby:

umělý povrch

100,00 % * (100,00 % – 50,00 %)	+	50,00 %
Podíl rozestavěných konstrukcí:	=	50,00 %
Úprava ceny za rozestavěné konstrukce:	–	80 500,– Kč
Cena po úpravě:	=	**80 500,– Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 18 roků
Předpokládaná další životnost: 12 roků
Opotřebení: 100 * 18 / (18 + 12) = 60,000 %

Odpočet opotřebení: 80 500,– Kč * 60,000 %	–	48 300,– Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**32 200,– Kč**

Venkovní hřiště – zjištěná cena: **32 200,– Kč**

1.b.3) Opěrná zeď u hřiště – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

11.5. Opěrné zdi monolit. ze železového betonu: (0,20*0,77+0,30*12,20)*2,60 = 9,92 m^3 OP
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 242052 Zdi a valy samostatné
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.5 zdi a valy samostatné
Koeficient změny ceny stavby: 2,437

Ocenění

Základní cena: 9,92 m^3 OP * 3 500,– Kč/m^3 OP		34 720,– Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,4370
Cena stavby:	=	**84 612,64 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 18 roků
Předpokládaná další životnost: 32 roků
Opotřebení: 100 * 18 / (18 + 32) = 36,000 %

Odpočet opotřebení: 84 612,64 Kč * 36,000 %	–	30 460,55 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**54 152,09 Kč**

Opěrná zeď u hřiště – zjištěná cena: **54 152,09 Kč**

1.b.4) Kamenný obklad opěrné zdi – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.2. Jiné - výměra: 12,20*2,60 = 31,72 m^2

Ocenění

Základní cena: 31,72 m^2 * 5 500,– Kč/m^2		174 460,– Kč
Cena stavby:	=	**174 460,– Kč**

Snížení ceny rozestavěné stavby:

částečně poškozený

100,00 % * (100,00 % – 80,00 %)	+	20,00 %

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

Podíl rozestavěných konstrukcí:	=	20,00 %
Úprava ceny za rozestavěné konstrukce:	–	34 892,– Kč
Cena po úpravě:	=	**139 568,– Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 18 roků

Předpokládaná další životnost: 32 roků

Opotřebení: 100 * 18 / (18 + 32) = 36,000 %

Odpočet opotřebení: 139 568,– Kč * 36,000 %	–	50 244,48 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**89 323,52 Kč**

Kamenný obklad opěrné zdi – zjištěná cena: **89 323,52 Kč**

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Klub vč. podzemního skladu	8 030 968,77 Kč
b) Bazén pro psy	19 213,31 Kč
c) Venkovní hřiště	32 200,– Kč
d) Opěrná zeď u hřiště	54 152,09 Kč
e) Kamenný obklad opěrné zdi	89 323,52 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	**8 225 857,69 Kč**
Cena po zaokrouhlení:	**8 225 860,– Kč**

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

C. Rekapitulace – závěr

Rodinný dům č.p. 166 s příslušenstvím

Věcná hodnota	**16 905 730,– Kč**

Cena slovy: Šestnáctmilionůdevětsetpěttisícsedmsettřicet Kč

Společenské a sportovní zázemí s příslušenstvím

Věcná hodnota	**8 225 860,– Kč**

Cena slovy: Osmmilionůdvěstědvacetpěttisícosmsetšedesát Kč

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