

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 938 – 11 / 19

Na základě požadavku Odboru správy majetku Město Lysá nad Labem, ze dne 11. 4. 2019, objednávka č. 0118/2019/SM, je požadováno vyhotovení **znaleckého posudku-ocenění nemovitých věcí**, vedené na LV 2583; LV 3195 a LV 3809, situované na pozemku **par. č. st. 43/2** s RD č. p. 80 s **par. č. 122/2 (LV 2583)**; **par. č. st. 43/1** se stavbou občanského vybavení č. p. 6 a **par. č. st. 43/3 (LV 3195)**; stavba na **par. č. st. 43/3 (LV 3809)** v k. ú. Litol, obec Lysá nad Labem (viz příloha č. 9. a č. 12. znaleckého posudku).



Objednavatel znaleckého posudku: Město Lysá nad Labem,
Odbor správy majetku, RČ/IČO: 00239402,
pan **Ing. Vladimír KOPECKÝ**
Husovo náměstí 23
289 22 Lysá nad Labem

Účel znaleckého posudku: Na základě objednávky ze dne 11. 4. 2019 bylo zjistit cenu nemovitých věcí, staveb a pozemků u RD č. p. 80 na **par. č. st. 43/2** s pozemkem **par. č. 122/2**, dále stavba občanského vybavení (restaurace) č. p. 6 na **par. č. st. 43/1** s pozemkem, budova bez čp/ev.č. (pizzerie) na pozemku **par. č. st. 43/3** s tímto pozemkem, vše v k. ú. Litol (funkční celek s komplexem budov a pozemků, nazývaný „**Restaurace DALLAS**“), podle požadavku Odboru správy majetku Město Lysá nad Labem, na vyhotovení znaleckého posudku podle:

A. zákona č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku dle změn provedených navazujícími zákony č.121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 441/2013 Sb., a zákonem č. 228/2014 Sb. a dle vyhlášky **č. 441/2013 Sb.**, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a **č. 457/2017 Sb.**, jako cena zjištěná, ke dni prohlídky **17. 4. 2019.**

B: cenou v místě a čase obvyklou (obvyklá cena - tržní cena) porovnávacím způsobem, podle zákona č. 151/1997 Sb., § 2 odst. (5), písm. c) a **se stanovením ceny k 8. 5. 2019.**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 17. 4. 2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Fejfar
Pod Jarovem 2029/16
130 00 Praha 3

Počet stran: **52** včetně titulního listu a **26** listů příloh. Objednavateli se předává ve **3** vyhotoveních.

V Praze 21. 5. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě požadavku Odboru správy majetku Město Lysá nad Labem, zaslané znalci e-mailem dne 11. 4. 2019, je vyhotovení znaleckého posudku na ocenění stávající stavby (RD č. p. 80) na par. č. st. 43/2 a zahrada na par. č. 122//2, (restaurace č. p. 6) na par. č. 43/1 a (pizzerie) na par. č. st. 43/3, vše v k. ú. Litol, obec Lysá nad Labem.

Požadováno je určit cenu podle **zákona č. 151/1997 Sb.** - zákon o oceňování majetku dle změn provedených navazujícími zákony č.121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 441/2013 Sb., a zákonem č. 228/2014 Sb. a dle vyhlášky **č. 441/2013 Sb.**, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a **č. 457/2017 Sb.**, jako **cena zjištěná**, podle stavu ke dni prohlídky nemovitých věcí (17. 4. 2019) a vyhotovení znaleckého posudku.

Zjištěná cena bude sloužit jako podklad pro rozhodování zastupitelstva města Lysá nad Labem o uzavření smlouvy s vlastníky: (fyzická osoba, SJM, právnická osoba), podle údajů vedených na LV, pro potřebu veřejného zájmu obce a rozšíření možnosti služeb obyvatelstvu.

V přílohách ZP uvést aktuální výpisy z výše uvedených LV 2583; LV 3195 a LV 3809, snímek části pozemkové a katastrální mapy, identifikace pozemků ze snímků KÚ získaných na Internetu a další potřebné dokumentace zařazené znalcem a získanými doklady z archivu města a od majitelů nemovitostí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	<i>Pozemek par. č. st. 43/2 s RD č. p. 80 a zahrada na par. č. 122/2; restaurace č. p. 6 na par. č. st. 43/1, pizzerie na par. č. st. 43/3, tedy (stavby s pozemky), k. ú. Litol</i>
Adresa předmětu ocenění:	Jiráskova 80; (6) /17; (19) 289 22 Lysá nad Labem
LV:	2583
Kraj:	Středočeský

Okres: Nymburk
 Obec: Lysá nad Labem
 Katastrální území: Litol
 Počet obyvatel: 9 551
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 828,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Nymburk je od Litolu ve vzdálenosti: 15 km po cestě.	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 402,00\ Kč/m^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20. 8. 2018 za přítomnosti znalce, spoluvlastník pan Josef Borecký a pracovnice Městského úřadu Lysá nad Labem, Jana Javorčíková.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Seznam nemovitostí na LV 2583, získané znalcem dne 8. 5. 2019 na Internetu - cuzk.cz (viz příloha č. 1. znaleckého posudku);
2. Informace o pozemku par. č. st. 43/2 dle LV 2583 (viz příloha č. 2. znaleckého posudku);
3. Informace o pozemku par. č. 122/2 dle LV 2583 (viz příloha č. 3. znaleckého posudku);
4. Seznam nemovitostí na LV 3195, získané znalcem dne 8. 5. 2019 na Internetu - cuzk.cz (viz příloha č. 4. znaleckého posudku);
5. Informace o pozemku par. č. st. 43/1 dle LV 3195 (viz příloha č. 5. znaleckého posudku);
6. Informace o pozemku par. č. st. 43/3 dle LV 3195 (viz příloha č. 6. znaleckého posudku);
7. Seznam nemovitostí na LV 3809, získané znalcem dne 8. 5. 2019 na Internetu - cuzk.cz (viz příloha č. 7. znaleckého posudku);
8. Informace o stavbě na par. č. st. 43/3 dle LV 3809 (viz příloha č. 8. znaleckého posudku);
9. Kopie katastrální mapy v měř. 1:500 ze dne 8. 5. 2019 (viz příloha č. 9. znaleckého posudku);
10. Letecký pohled ze dne 7. 7. 2018 na oceňované nemovité věci, z Internetu "Mapy.cz., ze dne 8. 5. 2019 (viz příloha č. 10. znaleckého posudku);
11. Pohled na komunikaci Jiráskova s křižovatkou ul. Na Brůdku, pořízeno „Googlem“ v září 2011, užití znalcem dne 8. 5. 2019 (viz příloha č. 11. znaleckého posudku);
12. Kopie katastrální mapy + ortofoto v měř. 1: 250 ze dne 8. 5. 2019 (viz příloha č. 12. znaleckého posudku);
13. Část stavební dokumentace z roku 2017 - Půdorys restaurace a pohled od ul. Na Brůdku po

úpravách (viz příloha č. 13. znaleckého posudku);

14. Část stavební dokumentace k prodejně (půdorys, řez, pohledy, asi z roku 2005 (viz příloha č. 14. znaleckého posudku);

15. Část stavební dokumentace, asi z roku 2005 pro výstavbu pizzerie (viz příloha č. 9. znaleckého posudku);

16. Výběr 7 nabídek komerčních prostorů v dobrém stavu k prodeji z oblasti Lysá nad Labem do 5 km, okr. Nymburk s cenou od 5 000 Kč/m² do 15 000,- Kč/m² z Internetu „SReality“ ze dne 8. 5. 2019 s popisem anoncovaného (viz příloha č. 16. znaleckého posudku);

17. Fotodokumentace ze dne 17. 4. 2019 s popisem (viz příloha č. 17. znaleckého posudku);

18. Certifikát od ČU SZ v lesním hospodářství ze dne 6. 11. 2010 (viz příloha č. 18. znaleckého posudku);

19. Osvědčení o absolvování semináře „Obvyklá cena v legislativě a praxi,“ ze dne 5. 3. 2009 pro Ing. Fejfara (viz příl. č. 19. znaleckého posudku);

20. Certifikát z absolvovaného mezinárodního kurzu expertízy stavebních konstrukcí, uskutečněné dne 30. 11. 2018 v Praze, v gesci KSZ ČR, o. s.; ČVUT - FS; ASN Experts & Consultants s .r. o. s licencí No 310001-116742004 pro Ing. Miroslava Fejfara (viz příloha č. 20. znaleckého posudku);

- podklady a požadavky zadavatele pro znalce;

- fragmenty stavebních plánek od vlastníka nemovitosti (viz příloha č. 13. až č. 15. znaleckého posudku);

- ZP č. 401-51/13, znalec Ing. Dana Tollingerová, Ph.D., ze dne 30. 10. 2013, zapůjčen znalci panem Josef Borecký.

5. Vlastnické a evidenční údaje:

1. LV 2583 : Borecký Petr, Vrbičky 453, 250 91 Zeleneč, podíl 1 / 1;

2. LV 3195: SJM Borecký Josef a Borecká Milada, Vrbičky 453, 250 91 Zeleneč, podíl 1 / 1;

3. LV 3809: DALLAS – restaurace spol. s r. o., Mírová 6, 289 22 Lysá nad Labem, podíl 1/1.

Uvedeny v příloze č. 1. až č. 8. znaleckého posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Oceňované nemovité věci jsou včetně pozemků, kdy stavby, součástí a příslušenství jsou uvedeny v bodě 9. „Obsah posudku“ znaleckého posudku rozdělené podle tří LV. Znalec vychází ze skutečností zjištěných z uvedených dokumentů, předaných objednavatelem, částečně vlastníkem a podle zjištění na místě.

Ocenění je provedeno znalcem podle možného užívání nemovitosti ke třem hlavním stavbám (RD č. p. 80, stavba občanské vybavenosti - restaurace č. p. 6 a stavba pizzerie). Jedná se přitom o funkční celek ohraničený pozemky na okraji parcel, vymezené ploty a vlastními stavbami. Podle LV jsou zde tři fyzické a právnické osoby, kdy ocenění bude rovněž (per partes) po těchto částech uvedeno. Je záměr města oceňovaný celek, stavby s pozemky získat, se záměrem provozování stejné či podobné činnosti pro potřebu města. Oceňovaný celek je již delší dobu nabízen k prodeji, ale doposud se nenašel dostatečně solventní zájemce se záměrem v komerční činnosti podnikat.

Ke stavbám nejsou stavební plány, natož ověřené stavebním úřadem, jen fragmenty, které znalec obdržel a dokladuje (viz příloha č. 13. až č. 15. znaleckého posudku).

Budova pizzerie je na pozemku **par. č. 43/3** ve vlastnictví SJM, stavba je vedena samostatně ve vlastnictví „**Dallas - restaurace, s .r. o.**“ (LV 3809).

V souladu s ustanovením § 9, odst. 5, zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, se pro

účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. **Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.** Nesoulad nezjištěn.

Rodinný dům je stavba, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví. **Dům č. p. 80** uvedené parametry splňuje, je RD a objektem k bydlení, po modernizaci se zařízením požadovaných pro RD (WC, koupelna, masážní sprchový kout, kuchyně se základním vybavením a s možností topení, má svoji malou domácí ČOV).

7. Celkový popis nemovité věci

Litol je část města Lysé nad Labem. Od Lysé ji katastrálně odděluje Zemská stezka, nikoli železniční trať. Nadjezd, který tyto dvě části spojoval, byl v roce 2018 zbourán a v roce 2019 letech bude dokončen nový na stejném místě. Spojení pro pěší a cyklisty zajišťuje též podchod pod nádražím. Jádro dřívější samostatné obce se nalézá dál od Lysé v blízkosti Labe, kde je patrná návěs s kapličkou Panny Marie a budovou bývalého obecního úřadu – dnes knihovny. Oceňovaná nemovitost je situována v okrajové části obce Litol, při JV okraji, mezi ul. Jiráskova a ul. Na Brůdku (viz příloha č. 10. a č. 12. znaleckého posudku). Nemovitost je připojena na všechny inženýrské sítě.

Pozemek je rovinatý s travním povrchem u zahrady, ostatní plochy zpevněné, převážně ze zámkové dlažby. Ve vnitřním prostoru dvora, jsou odpočinková místa k posezení spolu s tekoucí vodou ve žlabu - korytu s rybami, vestavěný mlýn a s přechodem vody přes most. Prostor doplněn květinami a porosty s dominantním smrkem. Jako celek porosty jsou přínosem k ozdravnému ovzduší zahrady a celku dvora.

Stavba RD podle podkladů a informací je z roku 1860, ale v roce 2005 byla provedena rekonstrukce. Zůstaly zdi ze smíšeného zdiva, zateplení, objekt není podsklepen, ale má funkční podkroví. Výměna dveří, oken, podlahy s povrchem dlažba, plovoucí podlaha nebo textilní krytina. Obnovené vnitřní omítky, částečně i venkovní. Kolem JZ strany s RD je postaven ozdobný „plot“ s okny, připomínající lodní bok při pohledu od vnitřního dvora. Zpevněné plochy jsou se zámkovou dlažbou.

Nejvýznamnější stavbou je objekt na par. č. 43/1, restaurace navazující na RD, který je na par. č. 43/2. V KN je restaurace vedena jako stavba občanského vybavení s č. p. 6. Postavena je rovněž kolem roku 1860, kdy v roce 2005 provedena rozsáhlá rekonstrukce a modernizace. Budova je přízemní, jen malý sklípek cca 17 m² a přístavba ve 2. N. P. o cca 45 m², kde je pro personál zázemí s pultovou střechou. Nad sálem a částí restaurace je sedlová střecha s taškami a s vytaženým štítem do ul. Na Brůdku. Nad částí stavby s kuchyní je část sedlové střechy s vlnitými osinkocementovými deskami. Zdivo smíšené, zděné, fasáda není tepelně izolovaná, do ulice poškozená. Vytápění objektu je plynovým kotlem a s TUV ze dvou boilerů. Podlahy dlažba, kombinace vlýsek a plovoucí podlahy. Nové dveře do obložkových zárubní a okna (plastová). Sociální část pro muže a ženy a personál má nové moderní, nadstandardní funkční provedení. Restaurace má samostatnou kuchyni s vybavením a strojním zázemím a sklady; navazuje výčepní pult s „formankou“, vestavěný box na tankové pivo s pěti tanky (zápůjčka od Staropramenu) a vstupem do sálu. Sál má i prostor na kulečnickové stoly i vnitřní, ozdobný bazén s vodou. Za restaurací samostatně, při JV straně je vedlejší stavba, sklad s chladicím boxem.

Na nároží ul. Jiráskova a ul. Na Brůdce je prodejna z roku 2005, situovaná na par. č. st. 43/1, jak je dokumentováno (viz příloha č. 14. a obr. č. 3. až č. 5., přílohy č. 17. znaleckého posudku). V době prohlídky prodejna uzavřena, ale má potenciál na prodej různého potravinářského zboží, doplňující sortiment např. restaurace a pizzerie. Budova zděná, střecha na konstrukci nízkých, dřevěných, příhradových vazníků, bez možností podkroví. Na tuto budovu navazuje stavba přístřešku pro kola na S straně, jak je dokumentováno (viz obr. č. 32., přílohy č. 17. znaleckého posudku), vše součástí par. č. st. 43/1. Dále k uvedené parcele patří zděný přístřešek, do ul. Jiráskova má plnou stěnu, ostatní strany částečně otevřeny (viz obr. č. 4., 22., přílohy č. 17. znaleckého posudku). Přístřešek přiléhá k samostatné stavbě, na par. č. 43/3 s budovou pizzerie (viz obr. č. 5., 7., 23., přílohy č. 17. znaleckého posudku). Zděná, účelová stavba s „originální“ pecí na pizzu je se sedlovou střechou, dokumentováno (viz příloha č. 15. znaleckého posudku).

Na par. č. 122/2 je situovaná kopaná, skružená studna, další je na par. č. 43/1 (viz obr. č. 8., č. 19. a č. 30., přílohy č. 17. znaleckého posudku).

K nemovitým věcem patří řada venkovních úprav, které budou oceněny a přiřazeny k parcelám, kde jsou situovány. Součástí pozemků jsou trvalé porosty, rovněž s oceněním dle umístění na pozemcích. Jako zajímavost uvádím znění z inzerce „SReality“ ze dne 8. 5. 2019 o této oceňované nemovitosti (viz příloha č. 16. bod 8. v plném znění textu).

Prodej komerční nemovitosti 420 m², ulice Jiráskova, Lysá nad Labem - část obce Litol , Info o ceně u RK Nabízíme na prodej zavedenou restauraci se zázemím, vybavením a možností ubytování pro personál. Součástí restaurace je velká herna s barem 16 x 7 m, kde je připravována rekonstrukce na výstavbu 5 pokojů pro krátkodobé i dlouhodobé ubytování. Vzhledem k dostatečně velkému prostoru by bylo možné udělat zde i kasino. Jádrem restaurace je pivnice 11,7 x 4,35 m s tankovnou pivovaru Staropramen, vybavená kuchyně 5,8 x 6 m, a to včetně chladících boxů, mrazák je o velikosti 2,8 x 7,3 m. V současné době restaurace neprovozuje teplou kuchyni, ale před časem i rozváželi obědy do fabrik v blízkém okolí, a během sezóny vydávali až 200 obědů. Klidné posezení nabízí příjemná zahrádka, kde je i pec na pizzu. V přední části pozemku se nachází obchodní prostor cca 30 m², možný využít pro cukrárnu, zmrzlinu, či krámk, nad ním ubytovací prostor, za budovou restaurace a její zahrádky je malý rodinný dům 2+kk s terasou a garáž nebo sklad v přízemí. Doporučujeme prohlídku, potenciál je veliký. Poznámka k ceně: majitel nechce uvádet cenu.

Názor znalce: Plocha zastavěná 601 m² u restaurace a užitná plocha 420 m² odpovídá anonci, ale rok 2016 je nesprávný, lze připustit rok 2005. Inzerát je zaměřen na restauraci (č. p. 6), nezjištěna informace uvedená v inzertci, že je připravena rekonstrukce na výstavbu 5-ti pokojů. O RD č. p. 80 je jen zmínka, není pravdou, že RD má garáž v přízemí, neuveden rok užívání. Dále není pravdou informace, že nad obchodem je ubytovací prostor (viz nízká střecha), ten je vedle přiřazen k restauraci. Dále informace, že dům je patrový, mající dvě podlaží je zavádějící (patří to k RD či k restauraci)?

Realita je dokumentována v dílčí fotodokumentaci (exteriér a interiér) a s popisem zjištěného v příloze č. 17. znaleckého posudku na 52 snímcích, pořízené znalcem dne 17. 4. 2019.

8. Základní pojmy a metody ocenění

A. zákona č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku dle změn provedených navazujícími zákony č.121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 441/2013 Sb., a zákonem č. 228/2014 Sb. a dle vyhlášky **č. 441/2013 Sb.**, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. **457/2017 Sb.**, jako cena zjištěná.

B: cenou v místě a čase obvyklou (obvyklá cena - tržní cena) porovnávacím způsobem, podle zákona č. 151/1997 Sb., § 2 odst. (5), písm. c) a se stanovením ceny k 8. 5. 2019.

9. Obsah znaleckého posudku

I. LV č. 2583

1. Stavba RD na par. č. st. 43/2, k. ú. Litol
2. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm na par. č. st. 43/2 a par. č. 122/2
3. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování
4. Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování
5. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování
6. Studna kopaná skružená na par. č. 122/2
7. Přípojka vody DN 25 mm
8. Domácí vodárna - Darling
9. Přípojka kanalizace DN 150 mm
10. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi
11. Plynová přípojka do DN 40
12. Dřevěný mostek přes vodní příkop
13. Vodní příkop s cirkulací vody
14. Vrata ocelová s dřevěnou výplní
15. Osvětlovací, litinová lampa do 4 m výšky
16. Pozemek par. č. st. 43/2 a par. č. 122/2, k. ú. Litol
17. Porosty na par. č. st. 43/2 a par. č. 122/2

II. LV č. 3195

1. Stavby občanského vybavení na par. č. st. 43/1, k. ú. Litol
2. Prodejna na par. č. st. 43/1
3. Sklad na par. č. st. 43/1
4. Zděný přístřešek u pizzerie na par. č. st. 43/1
5. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
6. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
7. Opěrné zdi z lomového kamene
8. Studna kopaná skružená na par. č. st. 43/1
9. Přípojka vody DN 40 mm
10. Přípojka kanalizace DN 150 mm
11. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel
12. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi
13. Plynová přípojka do DN 40
14. Zděný přístřešek pro jízdní kola
15. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
16. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení
17. Pozemek par. č. st. 43/1 a par. č. st. 43/3, k. ú. Litol
18. Porosty na par. č. st. 43/1

III. LV č. 3809

1. Pizzerie na par. č. st. 43/3
2. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

POSUDEK část A:

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Stávající objekt je v širším zájmu města s realizací koupě (č. p. 80 a č. p. 6) a pizzerie, spolu se zahradou ve funkčním celku. Prodej je inzerován delší dobu, movitý zájemce zatím nezískán.	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku - vlastnické vztahy kopírují tři LV s různým poměrem vlastnického práva	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Stavba vedená jako RD, restaurace a pizzerie ve funkčním celku se zahradou pro občanskou vybavenost a komerční činnost.	III	0,01
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Stavby a pozemky jsou ve vlastnictví jedné osoby; ve vlastnictví SJM (fyzické osoby) a dále s vlastnickým právem právnické osoby (Dallas restaurace s.r.o.), ale v symbióze, mající zájem celek prodat pomocí již RK, více měsíců.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Umístění nemovitých věcí v místní části Litol, pro předpokládané využití celku staveb a pozemků i jako občanská vybavenost.	III	0,07
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) - Jsou opatření proti povodňovému riziku; nemovitost je vzdálená vzdušnou čarou cca 4 km od Labe.	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách - Sportovní, kulturní a výstavní akce zabezpečované městem, historická část je turistickou lokalitou blízko Prahy.	II	1,10
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Lysá nad Labem - Nymburk po silnici ve vzdálenosti 15 km.	VI	1,00

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05
--	---	------

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

$$Index\ trhu \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,185}$$

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

$$Index\ trhu \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,026}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Autobusová zastávka "Litol", Dobrovského sady, ul., Jiráskova, vzdálenost 200 m	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - k 30. 4. 2019 , nejvyšší nezaměstnanost Karviná (6,9%), Nymburk na 22. místě (3,0%), nejnižší na 77. místě Praha-východ (1,1%), ČR (2,7%). Nezaměstnanost je v okr. Nymburk vyšší, oproti průměru v ČR o 0,3%.	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Dlouhodobě prodej nemovitých věcí se neuskutečnil. Jiné vlivy nezjištěny.	I	-0,10

$$Index\ polohy \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

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

$$Koeficient\ pp = I_T * I_P = \mathbf{1,138}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,985$

I. LV č. 2583

par. č. st. 43/2 a par. č. 122/2

1. Stavba RD na par. č. st. 43/2, k. ú. Litol

Samostatná stavba původního provedení přízemní, uvádí se rok 1860, se sedlovou střechou, nyní s azbesto vlnitými deskami, asi z šedesátých let minulého století. Za dobu užívání přestavován, modernizován a přistavěna část na S straně s rovnou střechou. Zásadní modernizace je z roku 2005, kdy jsou nové rozvody inženýrských sítí, nové vybavení, včetně sociální části a proveden přístup do podkroví, atypickými schody (viz obr. č. 13. a č. 14., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Stavba je vedena v KN jako rodinný dům č. p. 80, má ale omezené stavební možnosti, vzhledem k omezenému okolnímu prostoru, lze jen realizovat přístavbu a nadstavbu na S okraji RD směrem do zahrady. Energetická náročnost budovy je dle zjištěných skutečností odhadem třída „G“ mimořádně ne hospodárná, podle vyhlášky č. 78/2013 Sb. Zjištěný stav je dokumentován částečně (viz obr. č. 6. až č. 18., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	159 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2005
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 151,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. N. P.:	7,30 * 25,00 + 1,50 * 12,50	=	201,25 m ²
podkroví:	8,80 * 9,75	=	85,80 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. N. P.:	201,25 m ²	2,40 m
podkroví:	85,80 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

1. N. P.:	201,25 * 2,50	=	503,13 m ³
podkroví + krov:	10,00 * 3,5 * 0,5 * 9,50	=	166,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			669,38 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	201,25 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	287,05 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,43

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
-------------	----	----------------

0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům - není společná zeď s restaurací na J straně	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené - Tepelné úprava ve vybraných místnostech a v podkroví.	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan - vlastní ČOV	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: více základních příslušenství nadstandardního provedení - sprchový kout s masážní funkcí (viz obr. č. 16., příloha č. 17. znaleckého posudku), autonomní vytápění objektu.	V	0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: nadstandardní provedení a rozsah - pergola, stěna ve tvaru lodního trupu s okny, zpevněné plochy přístupu od zahrady, systém vodního toku korytem s rybami, mlýnským kolem, mostem přes vodu	V	0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - Přístřešek u "lodního boku" s plochou a skloněnou střechou (3,0 * 4,5 m). Dokumentováno (viz obr. č. 26., 28., 29., 31., přílohy č. 17. znaleckého posudku).	III	0,09
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem - Plocha RD + zahrada = 728 m ² .	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: významně zvyšující cenu - Celková kompozice vytváří zajímavou dispozici pro návštěvníky restaurace a pizzerie k venkovnímu, kulturnímu posezení a konzumaci (viz obr. č. 2., č. 26. až č. 31., příloha č. 17. znaleckého posudku).	V	0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 14 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (14 + 15) = \mathbf{0,855}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,905 = \mathbf{1,358}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,026}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,960}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,151,- \text{ Kč/m}^3 * 1,358 = 2\,921,06 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 669,38 \text{ m}^3 * 2\,921,06 \text{ Kč/m}^3 * 1,026 * 0,960 = 1\,925\,891,44 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,925\,891,44 \text{ Kč}}$$

2. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm na par. č. st. 43/2 a par. č. 122/2

Zpevněné plochy přístupové cesty k RD a jeho okolí i u zahrady a ve dvoře. Dokumentováno (viz obr. č. 9. až č. 11.; č. 18.; č. 19., č. 27. až č. 29.; č. 31., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$22 * 3 + 6 * 4 + 10 * 2,5 + 7,5 * 7,5 = 171,25 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 515,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K₁ (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3010

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **1 185,02**

Plná cena: 171,25 m² * 1 185,02 Kč/m² = **202 934,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 50 = 28,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 28,0 % / 100) * 0,720

Nákladová cena stavby CS_N = **146 112,97 Kč**

Koeficient pp * 0,985

Cena stavby CS = **143 921,28 Kč**

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm na par. č. st. 43/2 a par. č. 122/2 - zjištěná cena = **143 921,28 Kč**

3. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Plný zděný plot do ul. Jiráskova asi z roku 1980, zeď mezi zahradou a prostorem na odpočinek na par. č. st. 43/2. Dokumentováno (viz č. 9. až č. 12. a na obr. č. 5. až č. 7.; č. 11., č. 27.; č. 31., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$(24 + 15) * 2,0 = 78,00 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 1 135,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 689,95
Plná cena: 78,00 m ² * 2 689,95 Kč/m ²	=	209 816,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 39 / 70 = 55,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 55,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,443
=	92 948,53 Kč
*	0,985
=	91 554,30 Kč

Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování - zjištěná cena = **91 554,30 Kč**

4. Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Plný zděný plot k par. č. 120/1, cihelný bez omítky je společným plotem, proto oceněna jen polovina oplocení k par. č. 122/2 a par. č. st. 43/2. Dokumentováno (viz obr. č. 9., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.7. Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

17,50 * 1,50 * 0,5 = 13,13 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 13,13 m² * 1 872,30 Kč/m²

=	790,-
*	1,0000
*	2,3700
=	1 872,30
=	24 583,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 49 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 49 / 80 = 61,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 61,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,387
=	9 513,74 Kč
*	0,985
=	9 371,03 Kč

Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování - zjištěná cena = 9 371,03 Kč

5. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Plný zděný plot na par. č. st. 43/2, skutečně je jako vnitřně dělicí, nízká stěna a ozdobné provedení k zahradě z lomového kamene. Dokumentováno (viz obr. č. 9., č. 10., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$7 + 11 * 0,75 = 15,25 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 135,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 689,95
Plná cena: 15,25 m ² * 2 689,95 Kč/m ²	=	41 021,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 60 = 36,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,7 \% / 100)$ * 0,633

Nákladová cena stavby CS_N = **25 966,76 Kč**

Koeficient pp * 0,985

Cena stavby CS = **25 577,26 Kč**

Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování - zjištěná cena = 25 577,26 Kč

6. Studna kopaná skružená na par. č. 122/2

Studna situovaná na par. č. 122/2. Dokumentováno (viz obr. č. 8., č. 19., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 8,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

další hloubka: 3,00 m * 3 810,- Kč/m + 11 430,- Kč

Základní cena celkem = **21 180,- Kč**

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

1,0000

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

2,3820

Upravená cena studny = **50 450,76 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 100 = 39,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 39,0 \% / 100)$

* 0,610

= **30 774,96Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks + 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem = 10 780,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20): *

1,0000

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

2,3820

= 25 677,96 Kč

opotřebení čerpadel 39,0 % *

0,610

= 15 663,56 Kč

Upravená cena čerpadel + **15 663,56 Kč**

Nákladová cena stavby CS_N = **46 438,52 Kč**

Koeficient pp *

0,985

Cena stavby CS = **45 741,94 Kč**

Studna kopaná skružená na par. č. 122/2 - zjištěná cena = **45 741,94 Kč**

7. Přípojka vody DN 25 mm

Přípojka vody do RD z roku 2005.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 340,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	809,88
Plná cena: 25,00 m * 809,88 Kč/m	=	20 247,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 40 = 35,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$	*	0,650
Nákladová cena stavby CS_N	=	13 160,55 Kč
Koeficient pp	*	0,985
Cena stavby CS	=	12 963,14 Kč
Přípojka vody DN 25 mm - zjištěná cena	=	12 963,14 Kč

8. Domácí vodárna - Darling

Domácí vodárna RD pro distribuci vody ze studně na par. č. 122/2 z roku 2005.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.3. Domácí vodárna - Darling
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	12 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	28 584,-
Plná cena: 1,00 ks * 28 584,- Kč/ks	=	28 584,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 25 = 56,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 56,0 \% / 100)$	*	0,440
Nákladová cena stavby CS_N	=	12 576,96 Kč
Koeficient pp	*	0,985
Cena stavby CS	=	12 388,31 Kč
Domácí vodárna - Darling - zjištěná cena	=	12 388,31 Kč

9. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Přípojka kanalizace pro napojení na síť od RD k restauraci z roku 2005.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 930,12
Plná cena: 10,00 m * 2 930,12 Kč/m	=	29 301,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 70 = 20,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	=	23 440,96 Kč
Koeficient pp	*	0,985
Cena stavby CS	=	23 089,35 Kč
Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena	=	23 089,35 Kč

10. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Přípojka elektro kabelem v zemi pro RD a napojení na vnitřní rozvody z roku 2005.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	315,56
Plná cena: 25,00 m * 315,56 Kč/m	=	7 889,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 50 = 28,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 28,0 \% / 100)$	* 0,720
Nákladová cena stavby CS_N	= 5 680,08 Kč
Koeficient pp	* 0,985
Cena stavby CS	= 5 594,88 Kč
Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena	= 5 594,88 Kč

11. Plynová přípojka do DN 40

Přípojka plynu pro RD z roku 2005.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	= 305,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,3660
Základní cena upravená cena [Kč/m]	= 721,63
Plná cena: 20,00 m * 721,63 Kč/m	= 14 432,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 40 = 35,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$	* 0,650
Nákladová cena stavby CS_N	= 9 381,19 Kč
Koeficient pp	* 0,985
Cena stavby CS	= 9 240,47 Kč
Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena	= 9 240,47 Kč

12. Dřevěný mostek přes vodní příkop

Dřevěný mostek přes vodní tok na par. č. st. 43/2 pro přechod na vnitřní plochu dvora v areálu pro pizzerii či restauraci. Konstrukce je uvedena dle tabulky, ve skutečnosti je konstrukce dřevěná, ne kovová. Účelová stavba z roku 2005. Dokumentováno (viz obr. č. 27.; č. 29., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 4. Mosty
 Objekt: Mosty průmyslové, lávky pro chodce
 Konstruktivní charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): Kovová (skutečně dřevěná)
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2141
 Množství: $3,0 * 2,0 = 6,00 \text{ m}^2$
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	9 074,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0470
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	18 574,48
Plná cena: $6,00 \text{ m}^2 * 18 574,48 \text{ Kč/m}^2$	=	111 446,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 46 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 46 = 30,4 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 30,4 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	=	77 567,03 Kč
Koeficient pp	*	0,985
Cena stavby CS	=	76 403,52 Kč
Dřevěný mostek přes vodní příkop - zjištěná cena	=	76 403,52 Kč

13. Vodní příkop s cirkulací vody

Umělý tok vody v příkopu kolem zpevněné plochy na par. č. st. 43/2, nad kterým je dřevěný mostek a zabudovaný dřevěný mlýn. Stěny příkopu jsou zpevněny a jsou zde umístěny ryby. Odpočinková plocha s osvěžujícím klimatem v letních měsících pro konzumenty pizzerie či restaurace. Účelová stavba z roku 2005. Dokumentováno (viz obr. č. 29., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 17a. Hydromeliorace - Ceny za 1 m délky
 Objekt: Příkopy a kanály odvodňovací otevřené a zakryté
 Konstruktivní charakteristika (potrubí): bez potrubí
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2153
 Množství: $10 + 10 + 8 + 8 = 36,00 \text{ m}$
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 055,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1550

Základní cena upravená cena Kč/m	=	4 428,52
Plná cena: 36,00 m * 4 428,52 Kč/m	=	159 426,72 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 14 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 36 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 36 = 38,9 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 38,9 \% / 100)$	*	0,611
Nákladová cena stavby CS_N	=	97 409,73 Kč
Koeficient pp	*	0,985
Cena stavby CS	=	95 948,58 Kč
Vodní příkop s cirkulací vody - zjištěná cena	=	95 948,58 Kč

14. Vrata ocelová s dřevěnou výplní

Vrata pro přístup k zahradě a RD na par. č. st. 43/2, výměna z roku 1997. Dokumentováno (viz obr. č. 7. a č. 11., přílohy č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.3.1. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 500,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 573,-
Plná cena: 1,00 ks * 3 573,- Kč/ks	=	3 573,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 30 = 73,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 73,3 \% / 100)$	*	0,267
Nákladová cena stavby CS_N	=	953,99 Kč
Koeficient pp	*	0,985
Cena stavby CS	=	939,68 Kč
Vrátko ocelové s dřevěnou výplní - zjištěná cena	=	939,68 Kč

15. Osvětlovací, litinová lampa do 4 m výšky

Ozdobná lampa stožárová s dvěma světly, uprostřed odpočinkové plochy u par. č. st. 43/2.
Dokumentováno (viz obr. č. 27. a č. 28., přílohy č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí
Sítě kabelové se sloupy parkovými do 4 m
Konstrukční charakteristika: za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224
Množství: 1,00 ks
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	12 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená cena Kč/m	=	27 048,-
Plná cena: 1,00 m * 27 048,- Kč/m	=	27 048,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 40 = 35,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$	*	0,650
Nákladová cena stavby CS_N	=	17 581,20 Kč
Koeficient pp	*	0,985
Cena stavby CS	=	17 317,48 Kč
Osvětlovací, litinová lampa do 4 m výšky - zjištěná cena	=	17 317,48 Kč

16. Pozemek par. č. st. 43/2 a par. č. 122/2, k. ú. Litol

Par. č. st. 43/2, zastavěná plocha a nádvoří je ve funkčním celku s par. č. 122/2 - zahrada. Zjištěný stav je dokumentován na LV č. 2583 a částečně (viz příloha č. 1. až č. 3. a 17. znaleckého posudku). Porosty na oceňovaných parcelách jsou oceněny samostatně.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,026$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00

3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Jiné vlivy nezjištěny.	II	0,00

6

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,026 * 1,000 * 0,960 = \mathbf{0,985}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 402,-	0,985		1 380,97

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	43/2	447	1 380,97	617 293,59
§ 4 odst. 1	zahraza	122/2	281	1 380,97	388 052,57
Stavební pozemky - celkem			728		1 005 346,16

Pozemek par. č. st. 43/2 a par. č. 122/2, k. ú. Litol - zjištěná cena = 1 005 346,16 Kč celkem

17. Porosty na par. č. st. 43/2 a par. č. 122/2

Porosty doplňují vnitřní prostor "dvora,, se stavebními úpravami pro posezení zákazníků restaurace a pizzerie. Zajímavým tvarem s pěstěním je šejík, který není keř, ale strom. Jedná se o porosty na par. č. st. 43/2.

Další porosty jsou na par. č. 122/2, kde jsou okrasné a ovocné stromy a keře v rámci užití zahrady v různé skladbě a stáří. Snížení ceny dle stavu přiměřeně. Zjištěný stav je dokumentován částečně (viz příloha č. 17. znaleckého posudku).

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název					
Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
broskvoň (broskve) na pozemku p.č.: 122/2					
15	1 Ks	967,-	- 40 %	580,20	580,20
třešeň - polokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 122/2					
60	1 Ks	140,-	- 55 %	min. 140,-	140,-

třešeň - polokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 122/2						
12	1 Ks	2 368,-	- 25 %	1 776,-	1 776,-	
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 122/2						
7	1 Ks	1 652,-	- 30 %	1 156,40	1 156,40	
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 122/2						
12	1 Ks	2 249,-	- 35 %	1 461,85	1 461,85	
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 122/2						
20	1 Ks	2 033,-	- 45 %	1 118,15	1 118,15	
Součet:					=	6 232,60 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	6 232,60 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název		Stáří	Počet / Výměra	
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
smrk sivý na pozemku p.č.: 43/2		25 roků	1,00 ks	
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 25 %	13 957,50	13 957,50
šeřík obecný na pozemku p.č.: 43/2		70 roků	1,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené III	5 680,-	+55 %	8 804,-	8 804,-
cypříšek zeravovitý na pozemku p.č.: 122/2		15 roků	3,00 ks	
Jehličnaté stromy II	9 110,-	- 25 %	6 832,50	20 497,50
dříšťál bělolistý na pozemku p.č.: 122/2		20 roků	1,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 55 %	490,50	490,50
smrk sitka na pozemku p.č.: 122/2		45 roků	1,00 ks	
Jehličnaté stromy II	29 610,-	- 30 %	20 727,-	20 727,-
břečťan popínavý na pozemku p.č.: 122/2		15 roků	9,00 ks	
Pnucí dřeviny I	130,-	- 40 %	78,-	702,-
růže šípková na pozemku p.č.: 122/2		20 roků	1,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 50 %	545,-	545,-
Součet:			65 723,50	
Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	49 292,63 Kč

Porosty na par. č. 43/2 a par. č. 122/2 - zjištěná cena celkem = 55 525,23 Kč

II. LV č. 3195

par. č. st. 43/1 a par. č. st. 43/3

1. Stavby občanského vybavení na par. č. st. 43/1, k. ú. Litol

Samostatná stavba původního provedení přízemní, uvádí se rok 1860, se sedlovou střechou, částečně s azbesto vlnitými deskami, asi z šedesátých let minulého století a taškami drážkovanými. Za dobu užívání přestavována restaurace s přístavbou ve 2. N. P. pro personál na JZ straně s rovnou střechou. Zásadní modernizace je z roku 2005, kdy jsou nové rozvody inženýrských sítí, nové vybavení, včetně sociální části a proveden přístup do nástavby (viz obr. č. 13. a č. 14., příloha č. 17.

znaleckého posudku). Půdorys restaurace je dokumentován jen fragmentem půdorysu (viz příloha č. 13. znaleckého posudku).

Stavba je vedena v KN jako stavba občanského vybavení č. p. 6. Dílčí popis je uveden v části "Celkový popis, znaleckého posudku. Restaurace má oddělenou část s tanky na pivo (viz obr. č. 42., příloha č. 17. znaleckého posudku), ale dle informace se jedná jen o zápujčku, není to trvalé technologické zařízení. Energetická náročnost budovy dle zjištěných skutečností odhadem je třídy „G“ mimořádně nevhodná, podle vyhlášky č. 78/2013 Sb.

Zjištěný stav je dokumentován částečně (viz obr. č. 1. až č. 4.; č. 20., č. 21.; č. 24. až č. 26., č. 29. až č. 31., č. 33. až č. 49., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	D. budovy pro společenské a kulturní účely
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1261
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. P. P.	4,10 * 4,30	=	17,63
1. N. P.	11,00 * 20,50 + 8,50 * 12,00	=	327,50
2. N. P.	4,00 * 11,50	=	46,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. P. P.	17,63 m ²	2,40 m	42,31
1. N. P.	327,50 m ²	4,00 m	1 310,00
2. N. P.	46,00 m ²	3,00 m	138,00
Součet	391,13 m²		1 490,31

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,490,31 / 391,13 = 3,81$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $391,13 / 3 = 130,38$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. N. P.	17,63 * 2,50	=	44,08 m ³
1. N. P.	327,50 * 4,20	=	1 375,50 m ³
2. N. P. + střešní konstrukce	46 * 3,20 + 11,00 * 3,50 * 0,5 * 16,25 + 8,0 * 3,00 * 0,5 * 5,0	=	520,01 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. N. P.	PP	44,08 m ³
1. N. P.	NP	1 375,50 m ³
2. N. P. + střešní konstrukce	NP	520,01 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 939,59 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy, prkládaný beton	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	80
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel POROTHERM tl. 44 cm	N	20
3. Stropy	trámové polospalné	S	50
3. Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou	S	15
3. Stropy	zavěšené, nepochozí, spalné nad sálem	N	35
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný, neumožňující podkroví	S	70
4. Krov, střecha	plochá	S	30
5. Krytiny střech	pálená taška, drážkovaná	S	70
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé	S	30
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	50
7. Úprava vnitřních povrchů	standardní obklady dřevěné	N	30
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky, nátěry a štuk	N	20
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	40
9. Vnitřní obklady keramické	novodobé obklady velkoformátové	N	60
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	náplňové	S	60
11. Dveře	prosklené	S	20
11. Dveře	skládací-zasunovací do sálu	N	20
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	70
14. Povrchy podlah	vlýsky	S	20
14. Povrchy podlah	plovoucí podlaha	S	10
15. Vytápění	ústřední, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojlery (2)	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže, rozvod antén, ventilace v kuchyni	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. vybavení profesní kuchyně	vybavení kuchyně	A	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	17,20	80	1,00	13,76
2. Svislé konstrukce	N	17,20	20	1,54	5,30
3. Stropy	S	8,20	50	1,00	4,10
3. Stropy	S	8,20	15	1,00	1,23
3. Stropy	N	8,20	35	1,54	4,42
4. Krov, střecha	S	5,90	70	1,00	4,13
4. Krov, střecha	S	5,90	30	1,00	1,77
5. Krytiny střech	S	2,80	70	1,00	1,96
5. Krytiny střech	S	2,80	30	1,00	0,84
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	50	1,00	3,50
7. Úprava vnitřních povrchů	N	7,00	30	1,54	3,23
7. Úprava vnitřních povrchů	N	7,00	20	1,54	2,16
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100	1,00	3,60
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	40	1,00	0,84
9. Vnitřní obklady keramické	N	2,10	60	1,54	1,94
10. Schody	S	3,30	100	1,00	3,30
11. Dveře	S	3,90	60	1,00	2,34
11. Dveře	S	3,90	20	1,00	0,78
11. Dveře	N	3,90	20	1,54	1,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,70	100	1,00	5,70
14. Povrchy podlah	S	3,20	70	1,00	2,24
14. Povrchy podlah	S	3,20	20	1,00	0,64
14. Povrchy podlah	S	3,20	10	1,00	0,32
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. vybavení profesní kuchyně	A	1,77	100	1,00	1,77
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$150\,000,00 / (1\,939,59 * 2\,611,- * 0,9390 * 0,9706 * 0,8512 * 1,0000 * 2,1550) = 1,77$					
Součet upravených objemových podílů					106,47
Koeficient vybavení K_4 :					1,0647

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	5,92	159	200	79,50	4,7064
2. Svislé konstrukce	S	17,20	80,00	1,00	13,76	12,93	159	200	79,50	10,2793
2. Svislé konstrukce	N	17,20	20,00	1,54	5,30	4,98	14	55	25,45	1,2674
3. Stropy	S	8,20	50,00	1,00	4,10	3,86	159	200	79,50	3,0687
3. Stropy	S	8,20	15,00	1,00	1,23	1,16	14	55	25,45	0,2952
3. Stropy	N	8,20	35,00	1,54	4,42	4,15	14	55	25,45	1,0562
4. Krov, střecha	S	5,90	70,00	1,00	4,13	3,88	60	101	59,41	2,3051
4. Krov, střecha	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,66	14	55	25,45	0,4225
5. Krytiny střech	S	2,80	70,00	1,00	1,96	1,84	60	80	75,00	1,3800
5. Krytiny střech	S	2,80	30,00	1,00	0,84	0,79	14	55	25,45	0,2011
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,56	14	55	25,45	0,1425
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	50,00	1,00	3,50	3,29	60	80	75,00	2,4675
7. Úprava vnitřních povrchů	N	7,00	30,00	1,54	3,23	3,03	14	55	25,45	0,7711
7. Úprava vnitřních povrchů	N	7,00	20,00	1,54	2,16	2,03	14	55	25,45	0,5166
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100,00	1,00	3,60	3,38	14	55	25,45	0,8602
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	40,00	1,00	0,84	0,79	14	50	28,00	0,2212
9. Vnitřní obklady keramické	N	2,10	60,00	1,54	1,94	1,82	14	50	28,00	0,5096
10. Schody	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,10	14	55	25,45	0,7890
11. Dveře	S	3,90	60,00	1,00	2,34	2,20	14	55	25,45	0,5599
11. Dveře	S	3,90	20,00	1,00	0,78	0,73	14	55	25,45	0,1858
11. Dveře	N	3,90	20,00	1,54	1,20	1,13	14	55	25,45	0,2876
13. Okna	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,35	14	55	25,45	1,3616
14. Povrchy podlah	S	3,20	70,00	1,00	2,24	2,10	14	55	25,45	0,5345
14. Povrchy podlah	S	3,20	20,00	1,00	0,64	0,60	14	55	25,45	0,1527
14. Povrchy podlah	S	3,20	10,00	1,00	0,32	0,30	14	55	25,45	0,0764
15. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,88	14	50	28,00	1,3664
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,54	14	50	28,00	1,5512
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,01	14	50	28,00	0,8428
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,91	14	55	25,45	0,7406
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,38	14	50	28,00	0,1064
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,78	14	40	35,00	0,6230
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,19	14	55	25,45	0,8119
25. Ostatní	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,07	14	55	25,45	1,2903
27. vybavení profesní kuchyně		1,77	100,00	1,00	1,77	1,66			0,00	0,0000
Opotřeбені:										41,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 611,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9706
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8512
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0647
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1550
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 647,49
Plná cena: 1 939,59 m ³ * 4 647,49 Kč/m ³	=	9 014 225,13 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 41,8 % /100)	*	0,582
Nákladová cena stavby CS _N	=	5 246 279,03 Kč
Koeficient pp	*	0,985
Cena stavby CS	=	5 167 584,84 Kč

Stavby občanského vybavení na par. č. st. 43/1, k. ú. Litol - zjištěná cena = 5 167 584,84 Kč

2. Prodejna na par. č. st. 43/1

Rohová stavba na nároží ul. Jiráskova a ul. Na Brůdce, postaveno v roce 2005. Vstup do prodejny je z ul. Jiráskova, kam směřuje i prosklení „výkladcem“ s roletou. Účelová stavba byla užívána jako cukrárna. Nyní je mimo provoz. Zjištěný stav je dokumentován částečně (viz obr. č. 5., č. 10. až č. 12.; č. 14. a obr. č. 3. až č. 5. příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. N. P.	6,8 * 4,75 =	32,30
		3,00 m
		32,30 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor	
NP	celková	32,30 * 3,20 + 5,0 * 1,5 * 0,5 * 7,00 =	129,61 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			129,61 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy izolované	N	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 45 cm	N	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka venkovní s nátěrem	S	100

8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové, plast	N	100
10. Okna	výkladce s roletou	N	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	N	7,10	100	1,54	10,93
2. Obvodové stěny	N	31,80	100	1,54	48,97
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	N	3,00	100	1,54	4,62
10. Okna	N	1,10	100	1,54	1,69
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					119,27
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1927

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,1927
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 193,45
Plná cena: 129,61 m ³ * 3 193,45 Kč/m ³	=	413 903,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %
Koeficient opotřebení: (1 - 23,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	=	317 463,64 Kč
Koeficient pp	*	0,985
Cena stavby CS	=	312 701,69 Kč

Prodejna na par. č. st. 43/1 - zjištěná cena	=	312 701,69 Kč
---	---	----------------------

3. Sklad na par. č. st. 43/1

Vedlejší stavba na par. č. st. 43/1 při V okraji parcely za budovou restaurace, postaveno v roce 2005. Sklad je zároveň v části chladícím boxem se vstupem od J strany, který v době pořízení stál

350 000,-Kč. Chladicí zařízení je oceněno jako technologické zařízení. Účelová samostatná stavba. Nyní je mimo provoz. Zjištěný stav je dokumentován částečně (viz obr. č. 5., č. 10., č. 12.; a obr. č. 50. příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. N. P.	7,40 * 2,70 =	19,98
		19,98 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor	
NP	celková	19,98 * 2,90 =	57,94 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			57,94 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy izolované	N	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka venkovní s nátěrem	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové, plast	N	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	N	7,10	100	1,54	10,93
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80

3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	N	3,00	100	1,54	4,62
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,41
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0041

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0041
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 688,48
Plná cena: 57,94 m ³ * 2 688,48 Kč/m ³	=	155 770,53 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 80 = 17,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 17,5 % / 100)	*	0,825
	=	128 510,69 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

chladicí zařízení 350 000,00Kč 40,00 %	+ 210 000,- Kč	
Hodnota technologického zařízení celkem	= 210 000,- Kč	
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)	+ 210 000,- Kč	
Nákladová cena stavby CS_N	= 338 510,69 Kč	
Koeficient pp	* 0,985	
Cena stavby CS	= 333 433,03 Kč	

Sklad na par. č. st. 43/1 - zjištěná cena	= 333 433,03 Kč
--	------------------------

4. Zděný přístřešek u pizzerie na par. č. st. 43/1

Vedlejší stavba zděného přístřešku u pizzerie je na **par. č. st. 43/1**. Je situovaná na hranici komplexu pozemků při Z straně, navazuje na pizzerii na S straně; na J straně boční zeď vytváří vstup do prostoru dvora, který je osazen vstupní mříží. Stavba je z roku 2005 a byla určena na konzumaci s posezením k pizzerii či restauraci a je ve funkčním stavu. Střeška pultová pozinkovaný vlnitý plech s plast. povrchem. Vstup do přístřešku je možný z ul. Jiráskova, přes prostor dvora. Zjištěný stav je dokumentován částečně (viz obr. č. 5., č. 10. až č. 12. a obr. č. 4.; č. 5. č. 7.; č. 22. a č. 33., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. N. P.	5,45 * 3,70 =	20,17
		2,70 m
		20,17 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor	
NP	celkový se zastřešením	20,17 * 3,00 =	60,51 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			60,51 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy izolované	N	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné, přiznané trámy	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pozinkovaný vlnitý plech s plast. povrchem	N	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka venkovní s nátěrem	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	dlažba z keramických částí do betonu	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	N	7,10	100	1,54	10,93
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	N	8,10	100	1,54	12,47

6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					97,03
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9703

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9703
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 597,98
Plná cena: 60,51 m ³ * 2 597,98 Kč/m ³	=	157 203,77 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 23,3 % / 100)

* 0,767

Nákladová cena stavby CS_N

= **120 575,29 Kč**

Koeficient pp

* 0,985

Cena stavby CS

= **118 766,66 Kč**

Zděný přístřešek u pizzerie na par. č. st. 43/1 - zjištěná cena = **118 766,66 Kč**

5. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Zpevněné plochy dvora na části par. č. st. 43/1, ve dvoře. Dokumentováno (viz obr. č. 5.; č. 10.; č. 12. a obr. č. 22., č. 25. a č. 26., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$13,0 * 3,00 + 9,00 * 5,0 = 84,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3010
Základní cena upravená [Kč/m²]		=	1 104,48

Plná cena: $84,00 \text{ m}^2 * 1 104,48 \text{ Kč/m}^2$ = **92 776,32 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 50 = 28,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 28,0 \% / 100)$

* 0,720

Nákladová cena stavby CS_N

= **66 798,95 Kč**

Koeficient pp

* 0,985

Cena stavby CS

= **65 796,97 Kč**

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm - zjištěná cena = **65 796,97 Kč**

6. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Zpevněné plochy u restaurace na V straně a vedoucí ke skladu s chladicím zařízením na par. č. st. 43/1. Dokumentováno (viz obr. č. 5.; č. 10.; č. 12. a obr. č. 50. až č. 52., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

85,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 235,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K₁ (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3010

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **540,74**

Plná cena: $85,00 \text{ m}^2 * 540,74 \text{ Kč/m}^2$

= **45 962,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 26 / 40 = 65,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 65,0 \% / 100)$

* 0,350

Nákladová cena stavby CS_N

= **16 087,02 Kč**

Koeficient pp

* 0,985

Cena stavby CS

= **15 845,71 Kč**

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - zjištěná cena = **15 845,71 Kč**

7. Opěrné zdi z lomového kamene

Ozdobná opěrná stěna oddělující vnitřní prostor mezi par. č. st. 43/2 a par. č. st. 43/1. Plný zděný plot z lomového kamene, nízká stěna. Dokumentováno (viz obr. č. 25., č. 26., č. 31., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.3. Opěrné zdi z lomového kamene
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$4,5 * 0,3 * 1,2 = 1,62 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 850,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	4 384,50
Plná cena: 1,62 m ³ * 4 384,50 Kč/m ³	=	7 102,89 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 40 = 35,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS _N	=	4 616,88 Kč
Koeficient pp	*	0,985
Cena stavby CS	=	4 547,63 Kč
Opěrné zdi z lomového kamene - zjištěná cena	=	4 547,63 Kč

8. Studna kovaná skružená na par. č. st. 43/1

Studna situovaná na par. č. st. 43/1. Studna obložena dřevem, vystrojena v provedení, jako bývalo v historické době. Dokumentováno (viz obr. č. 25., č. 30., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
Typ studny: kovaná
Hloubka studny: 6,00 m
Elektrické čerpadlo: 1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16: prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
---	---	------------

další hloubka:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč
Základní cena celkem		=	13 560,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3820
Upravená cena studny		=	32 299,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků			
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 100 = 39,0 \%$			
Koeficient opotřebení: $(1 - 39,0 \% / 100)$		*	0,610
		=	19 702,95Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	2,3820
		=	25 677,96 Kč
opotřebení čerpadel	39,0 %	*	0,610
		=	15 663,56 Kč

Upravená cena čerpadel		+	15 663,56 Kč
Nákladová cena stavby CS_N		=	35 366,51 Kč
Koeficient pp		*	0,985
Cena stavby CS		=	34 836,01 Kč

Studna kopaná skružená na par. č. st. 43/1 - zjištěná cena = **34 836,01 Kč**

9. Přípojka vody DN 40 mm

Přípojka vody do restaurace z roku 2005.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]		=	360,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	857,52
Plná cena: 20,00 m * 857,52 Kč/m		=	17 150,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 40 = 35,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,650
=	11 147,76 Kč
*	0,985
=	10 980,54 Kč

Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena

= **10 980,54 Kč**

10. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Přípojka kanalizace pro restauraci z roku 2005.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

22,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 180,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3630

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **2 788,34**

Plná cena: 22,00 m * 2 788,34 Kč/m

= **61 343,48 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 80 = 17,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 17,5 \% / 100)$

* 0,825

Nákladová cena stavby CS_N

= **50 608,37 Kč**

Koeficient pp

* 0,985

Cena stavby CS

= **49 849,24 Kč**

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena

= **49 849,24 Kč**

11. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Přípojka elektro kabelem v zemi pro restauraci pro napojení na vnitřní rozvody z roku 2005.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	439,53
Plná cena: 15,00 m * 439,53 Kč/m	=	6 592,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 50 = 28,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 28,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,720
=	4 746,92 Kč
*	0,985
=	4 675,72 Kč

Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel - zjištěná cena = **4 675,72 Kč**

12. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Přípojka elektro kabelem v zemi pro prodejnu z roku 2005.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	315,56
Plná cena: 5,00 m * 315,56 Kč/m	=	1 577,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 50 = 44,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 44,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

*	0,560
=	883,57 Kč
*	0,985

Cena stavby CS	=	870,32 Kč
Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena	=	870,32 Kč

13. Plynová přípojka do DN 40

Přípojka plynu pro restauraci z roku 2005.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3660
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	721,63
Plná cena: 10,00 m * 721,63 Kč/m	=	7 216,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 40 = 35,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 35,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	=	4 690,60 Kč
Koeficient pp	*	0,985
Cena stavby CS	=	4 620,24 Kč
Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena	=	4 620,24 Kč

14. Zděný přístřešek pro jízdní kola

Zděný přístřešek pro kola při vstupu do areálu restaurace z ul. Jiráskova. Účelová stavba z roku 2005. Dokumentováno (viz obr. č. 4.; č. 5., č. 32., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ B
Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Krov: neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.N. P.	5,0 * 2,30 =	11,50 3,50 m
		11,50 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor	
NP	celkový	11,50 * 4,00 =	46,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			46,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pozinkovaný vlnitý plech s plast. povrchem	N	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	břízolitová omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	N	8,10	100	1,54	12,47
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					70,73
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7073

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7073
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420
			<hr/>
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 893,80
Plná cena: 46,00 m ³ * 1 893,80 Kč/m ³		=	87 114,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 70 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

	*	0,800
	=	69 691,84 Kč
	*	0,985
	=	68 646,46 Kč
	=	68 646,46 Kč

Zděný přístřešek pro jízdní kola - zjištěná cena

= **68 646,46 Kč**

15. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Vrata pro přístup k provozní části restaurace a skladovému prostoru od V strany, kdy vrata jsou dělena se sousedem (1/2) na par. č. 44. Vrata z roku 1997. Dokumentováno (viz obr. č. 1. a č. 51. a č. 52., přílohy č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.3. Vrátko ocelové plechové nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	0,50 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/ks]	=	1 600,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3700
			<hr/>
Základní cena upravená [Kč/ks]		=	3 792,-
Plná cena: 0,50 ks * 3 792,- Kč/ks		=	1 896,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 30 = 73,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 73,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

	*	0,267
	=	506,23 Kč

Koeficient pp	*	0,985
Cena stavby CS	=	498,64 Kč
Vrátka ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena	=	498,64 Kč

16. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Vrata pro přístup k restauraci a pizzerii, kovové provedení šířky 3,0 m. Vrata z roku 2005. Dokumentováno (viz obr. č. 4.; č. 5. a č. 32., přílohy č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	6 900,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	16 353,-
Plná cena: 1,00 ks * 16 353,- Kč/ks	=	16 353,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 40 = 35,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$	*	0,650
Nákladová cena stavby CS_N	=	10 629,45 Kč
Koeficient pp	*	0,985
Cena stavby CS	=	10 470,01 Kč
Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení - zjištěná cena	=	10 470,01 Kč

17. Pozemek par. č. st. 43/1 a par. č. st. 43/3, k. ú. Litol

Par. č. st. 43/1, zastavěná plocha a nádvoří je ve funkčním celku s **par. č. st. 43/3** - zastavěná plocha a nádvoří. Zjištěný stav je dokumentován na **LV č. 3195** a částečně (viz příloha č. 4. až č. 6. a č. 17. znaleckého posudku). Porost na oceňované parcele č. st. 43/1 je oceněn samostatně.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,026$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Jiné vlivy nezjištěny.	II	0,00

6

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,026 * 1,000 * 0,960 = 0,985$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 402,-	0,985		1 380,97

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	43/1	601	1 380,97	829 962,97
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	43/3	22	1 380,97	30 381,34
Stavební pozemky - celkem			623		860 344,31

Pozemek par. č. st. 43/1 a par. č. st. 43/3, k. ú. Litol - zjištěná cena = 860 344,31 Kč celkem

18. Porosty na par. č. 43/1

Soliterní smrk, viditelný na všech fotografiích v celkovém pohledu na oceňovaný areál. Jediný porost na par. č. 43/1.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název		Stáří	Počet / Výměra	
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
smrk Brewerův na pozemku p.č.: 43/1		70 roků		1,00 ks
Jehličnaté stromy III	45 440,-	+20 %	54 528,-	54 528,-
Součet:			54 528,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	1,000

Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)	*	1,000
Celkem - okrasné rostliny	=	54 528,- Kč

Porosty na par. č. 43/1 - zjištěná cena celkem = 54 528,- Kč

III. LV č. 3809

stavba bez čp na pozemku par. č. st. 43/3

1. Pizzerie na par. č. st. 43/3

Vedlejší stavba pizzerie na par. č. 43/3, kdy vlastníkem pozemku není vlastník stavby. Je situovaná na hranici komplexu pozemků při Z straně. Stavba dle informace je z roku 1997 a je ve funkčním stavu. Střecha sedlová, kdy hlavním prvkem vybavení je speciální pec na pizzu s cenou pořizovací 200 000,-Kč a je oceněno, jako technologické zařízení, včetně kuchyňského vybavení (stoly, dřezy, el. boiler, odkládací stolky apod.). K této atypicky vybavené stavbě je přistavěn přístřešek, který byl oceněn zvlášť. Vstup je možný z ul. Jiráskova nebo z prostoru dvora přes přístřešek. Nyní je „pizzerie“ mimo provoz. Zjištěný stav je dokumentován částečně (viz obr. č. 6. až č. 12.; č. 15. a obr. č. 5.; č. 7. č. 22. a č. 23., příloha č. 17. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. N. P.	5,85 * 3,75 =	21,94
		3,20 m
		21,94 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor	
NP	celková se zastřešením	21,94 * 3,30 + 4,0 * 1,4 * 0,5 * 6,0 =	89,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			89,20 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy izolované	N	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	100

3. Stropy	rovné, sádkokarton	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví, příhradový vazník	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka venkovní s nátěrem	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové, plast	N	100
10. Okna	zdvojená, plast	N	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	N	7,10	100	1,54	10,93
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	N	3,00	100	1,54	4,62
10. Okna	N	1,10	100	1,54	1,69
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					106,04
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0604

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0604
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 839,22
Plná cena: 89,20 m ³ * 2 839,22 Kč/m ³	=	253 258,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 60 = 36,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 36,7 % / 100)	*	0,633
	=	160 312,58 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

Pec na pizzu	220 000,00Kč	36,67 %	+	139 326,- Kč
--------------	--------------	---------	---	--------------

kuchyňské zařízení 100 000,00Kč	55,00 %	+	45 000,- Kč
neroz			
Hodnota technologického zařízení celkem		=	184 326,- Kč
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)		+	184 326,- Kč
Nákladová cena stavby CS_N		=	344 638,58 Kč
Koeficient pp		*	0,985
Cena stavby CS		=	339 469,- Kč
Pizzerie na par. č. st. 43/3 - zjištěná cena		=	339 469,- Kč

2. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Přípojka elektro kabelem v zemi pro pizzerii z roku 1997.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	315,56
Plná cena: 5,00 m * 315,56 Kč/m	=	1 577,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 50 = 44,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 44,0 % / 100)	* 0,560
Nákladová cena stavby CS_N	= 883,57 Kč
Koeficient pp	* 0,985
Cena stavby CS	= 870,32 Kč
Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena	= 870,32 Kč

C. REKAPITULACE

I. LV č. 2583

1. Stavba RD na par. č. st. 43/2, k. ú. Litol	1 925 891,- Kč
2. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm na par. č. 43/2 a par. č. 122/2	143 921,- Kč
3. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování	91 554,- Kč
4. Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování	9 371,- Kč

5. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování	25 577,- Kč
6. Studna kopaná skružená na par. č. 122/2	45 742,- Kč
7. Přípojka vody DN 25 mm	12 963,- Kč
8. Domácí vodárna - Darling	12 388,- Kč
9. Přípojka kanalizace DN 150 mm	23 089,- Kč
10. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	5 595,- Kč
11. Plynová přípojka do DN 40	9 240,- Kč
12. Dřevěný mostek přes vodní příkop	76 404,- Kč
13. Vodní příkop s cirkulací vody	95 949,- Kč
14. Vrata ocelová s dřevěnou výplní	940,- Kč
15. Osvětlovací, litinová lampa do 4 m výšky	17 317,- Kč
16. Pozemek par. č. st. 43/2 a par. č. 122/2, k. ú. Litol	1 005 346,- Kč
17. Porosty na par. č. st. 43/2 a par. č. 122/2	55 525,- Kč

I. LV č. 2583 - celkem:

3 556 812,- Kč

II. LV č. 3195

1. Stavba občanského vybavení č. p. 6 na par. č. st. 43/1, k. ú. Litol	5 167 585,- Kč
2. Prodejna na par. č. st. 43/1	312 702,- Kč
3. Sklad na par. č. st. 43/1	333 433,- Kč
4. Zděný přístřešek u pizzerie na par. č. st. 43/1	118 767,- Kč
5. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	65 797,- Kč
6. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	15 846,- Kč
7. Opěrné zdi z lomového kamene	4 548,- Kč
8. Studna kopaná skružená na par. č. st. 43/1	34 836,- Kč
9. Přípojka vody DN 40 mm	10 981,- Kč
10. Přípojka kanalizace DN 150 mm	49 849,- Kč
11. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel	4 676,- Kč
12. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	870,- Kč
13. Plynová přípojka do DN 40	4 620,- Kč
14. Zděný přístřešek pro jízdní kola	68 646,- Kč
15. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	499,- Kč
16. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení	10 470,- Kč
17. Pozemek par. č. st. 43/1 a par. č. st. 43/3, k. ú. Litol	860 344,- Kč
18. Porosty na par. č. st. 43/1	54 528,- Kč

II. LV č. 3195 - celkem:

7 118 997,- Kč

III. LV č. 3809

1. Pizzerie na par. č. st. 43/3	339 469,- Kč
2. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	870,- Kč

III. LV č. 3809 - celkem:

340 339,- Kč

Výsledná cena - celkem:

11 016 148,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

11 016 150,- Kč

slovy: Jedenáctmilionůšestnácttisícjednostopadesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

1. LV 2583 : Borecký Petr, Vrbičky 453, 250 91 Zeleneč, podíl 1 / 1

.....3 556 812,- Kč

2. LV 3195: SJM Borecký Josef a Borecká Milada, Vrbičky 453, 250 91 Zeleneč, podíl 1 / 1

.....7 118 997,- Kč

3. LV 3809: DALLAS – restaurace spol. s r. o., Mírová 6, 289 22 Lysá nad Labem, podíl 1 / 1

.....340 339,- Kč

Kontrolní součet (1. až 3.).....11 016 148,- Kč

POSUDEK část B:

D. Odhad

Propočet cen nemovitosti (stavba, pozemek):

Popis:

Popis nemovitostí je uveden v **části A. 7.** tohoto posudku, kdy dále doplňuji:

Obvyklá cena je stanovena k datu 8. 5. 2019, kdy bylo provedeno i zjištění podkladů z inzerce „SReality” a následně proveden výpočet ceny v souladu s vyhláškou č. 457/2017 Sb., podle hl. I podle zjištěním ke dni prohlídky znalcem (17. 4. 2019). „**Oceňování staveb nákladovým způsobem**” u restaurace č. p. 6 a u RD, podle § 35 Rodinný dům č. p. 80, protože stavba RD má obestavěný prostor menší, jak 1 100 m³, dle hl. III. citované vyhlášky. Ostatní stavby podle § 16 (Vedlejší stavby), část podle § 17 (Inženýrské a spec. pozemní stavby), dále podle § 18 (venkovní úpravy) a § 19 (studny).

Zároveň oceněny pozemky a porosty s dělením podle tří rozdílných LV z důvodu rozdílných vlastníků nemovitých věcí, ale zde je porovnání prováděno společně.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím (rozváděná manželství). Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených obdobných nemovitých věcí na trhu nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných, dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie. Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu nemovité věci, nelze ji tedy přesně stanovit. Problematiku odhadu obvyklé hodnoty nemovité věci je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitou věc lze prodat, či pronajmout jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitou věc vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího či prodávajícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. dle platného cenového předpisu), odhadnuté obvyklé ceny, která je předpokládána. Na odhad obvyklé ceny má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovité věci, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následné zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku, včetně pozemků a porostů.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, zákon připouští v § 2 ocenění obvyklou cenou pouze v případech, kdy nestanoví jiný způsob oceňování. Protože pro stavby zákon předepisuje ocenění jinými způsoby oceňování (nákladový, výnosový, porovnávací), než obvyklou cenou a zároveň stanoví, jak se oceňují pozemky a některý další, v zákoně vyjmenovaný majetek, je požadavek na takové ocenění možný, ale je irelevantní. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Rekapitulace z posudku části A :

=====

Celková plocha pozemků = 1 351 m².

(par. č. st. 43/2 + par. č. 122/2 + par. č. st. 43/1 + par. č. st. 43/3)

Cena nemovitých věcí: k 17. 4. 2019 : 11 016 150,- Kč.

Podle vyhlášky, je průměrná cena za 1 m² v části A :

11 016 150 : 1 351 = 8 154,07Kč/m²

Postup vyhledání nabídek znalcem na Internetu:

Na největším serveru „SReality“ zadáno vyhledat komerční objekty: sklady, obchodní prostory, ubytování, restaurace a ostatní na prodej v okrese Nymburk, pro porovnání k Litol, ul. Jiráskova č. p. 6 (č. p. 80) a okolí do 5 km. Byly hledány nabídky prodeje ve stavu velmi dobrém a dobrém, kdy velikost pozemků nebyla limitovaná, jen cena v rozpětí 5 000,- Kč/m² až 15 000,- Kč/m² (viz příloha

č. 16. znaleckého posudku). Nabídek bylo **celkem 7**, resp. 8, kdy byl nabízen k prodeji znalcem stejný oceňovaný soubor nemovitých věc, nabízený RK. Žádná nabídka z celkového počtu sedmi nebyla vyřazena. Jak následně doložím, nabízené nemovitosti jsou skutečně ve vzdálenosti od 1 km do 53 km. Ostatní parametry ponechány. Užité plocha či plocha zastavěná je v rozsahu **186 m² až 3 289 m²**, kdy je převaha nabídek s průměrnou výměrou 370 m² s výjimkou nabídky komerční nemovitosti pod **p. č. 5.** (3 289 m²). Oceňovaný soubor nemovitostí je s výměrou **1 351 m²**, což je obtížně porovnatelné s nabídkami p. č. 1. až p. č. 4. a dále p. č. 6. a p. č. 7.

Technické údaje o nabídkách jsou uvedeny v plném rozsahu (viz příloha č. 16. znaleckého posudku). Je nejisté, zda uvedené údaje inzerentů jsou částečně či zcela pravdivé, zda plocha užité - zastavěná, je větší či menší, jaká je lukrativnost lokality, dopravní dosažitelnost, kompletnost služeb v obci, stáří stavby, stav stavby a další specifika, uváděná v inzerci (viz příloha č. 16. znaleckého posudku). Zároveň znalec uvádí skutečné vzdálenosti komerčních staveb oproti požadovaným, ”inzerovaným 5 km”.

1. Poděbrady, ul. Jiřího náměstíve vzdálenosti 12,0 km
2. Městec Královéve vzdálenosti 17,0 km.
3. Křinec, ul. Chotuckáve vzdálenosti 22,0 km
4. Sadská, ul. Prokopovave vzdálenosti 21,0 km
5. Nymburk, ul. Poděbradovave vzdálenosti 15,3 km
6. Lysá n. L., ul. Dukelská..... ve vzdálenosti 1,0 km
7. Rožďalovice ve vzdálenosti 53,0 km
8. Komerční areál s č. p. 6. a č. p. 80, k. ú. Litol.....0,0 km.

Pořadové číslo	Cena požadovaná inzerentem (Kč/m ²)	Zdůvodněná cena, snížená znalcem (- 10 % za m ²) zaokrouhleno	Váha (1 až 5), dle úvahy znalce	Celkem (3 * 4)
1	2	3	4	5
1. Poděbrady, ul. Jiřího	7 750	6 975	5	34 875
2. Městec Králové	12 892	11 603	1	11 603
3. Křinec, ul. Chotucká	10 672	9 605	2	19 210
4. Sadská, ul. Prokopova	11 864	10 678	2	21 356
5. Nymburk, ul. Poděbradova	8 361	7 525	4	30 100
6. Lysá n. L., ul. Dukelská	12 558	11 302	2	22 604
7. Rožďalovice	7 484	6 736	3	20 208
8. Komerční areál s č. p.6 a č. p. 80, k. ú. Litol	8 154	7 339	5	36 695
CELKEM			24	196 651

$$\text{Průměr} = 196\,651 : 24 = 8\,193,79\text{Kč/m}^2$$

Znamená to, že cena oceňovaných nemovitých věcí, při porovnání s komerčními objekty okr. Nymburk v takovém případě, dosahuje hodnoty:

$$8\,193,79\text{Kč/m}^2 * 1\,351\text{ m}^2 = 11\,069\,810,29\text{Kč}$$

E. Závěr

Stanovená cena je reálná s porovnáním k ostatním nabídkám, kdy celek nemovitých věcí má jistou hodnotu ověřenou a zjištěnou v detailním vyčíslení jednotlivých staveb, součástí a příslušenství, je komerčně připraven v krátké době k provozu, který nyní je utlumen, mimo RD č. p. 80. Je skutečností, že nabízené nemovité věci, součást **par. č. st. 43/1; par. č. st. 43/2; par. č. st. 43/3 a par. č. 122/2**, vše k. ú. Litol, jsou již delší čas prodávány, zájem kupujících je, ale doposud se žádný solventní kupující s podnikatelským záměrem nepřihlásil. Bude záviset na jednání vlastníků s Městem Lysá nad Labem na stanovení prodejní ceny, která může být nižší, ale skutečná hodnota nemovitých věcí, vyčíslených k této ceně, reálně odpovídá a má potenciál pro další stejnou, či podobnou komerční činnost.

Potom lze vyslovit názor, že podle skutečností a porovnávaných komerčních nemovitostí osciluje pravděpodobně obvyklá cena mezi 11 mil. Kč a 11,1 mil. Kč.

Znalec stanovuje obvyklou cenu pozemků v daném místě a čase:

Obvyklá cena:

11 050 000,- Kč

slovy: jedenáctmilionůpadesátisícKč

V Praze, 21. 5. 2019

Ing. Miroslav FEJFAR

Pod Jarovem 2029/16

130 00 Praha 3

tel.: 723 150 135

e-mail: fejfarmiroslav@seznam.cz

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27. 4. 1982 č.j. Spr. 717/82 pro základní obor stavebnictví, odvětví staveb dopravních, obytných, průmyslových, vodních a zemědělských a z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 938-11/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 938-11/19.

G. DOLOŽKA ZNALCE:

Podle trestního řádu, zákon č. 141/1961 Sb., § 106 a doložky ve smyslu ustanovení § 110a trestního řádu a občanského soudního řádu (OSŘ), § 127a **znalec prohlašuje:** Tento znalecký posudek jsem podal ve smyslu ustanovení § 110a trestního řádu, jako kdy se jedná o znalecký posudek vyžádaný soudem. Jsem si plně vědom významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména pak následků trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

1. Seznam nemovitostí na LV 2583, získané znalcem dne 8. 5. 2019
na Internetu - cuzk.cz1 list
2. Informace o pozemku par. č. st. 43/2 dle LV 25830 listů
3. Informace o pozemku par. č. 122/2 dle LV 25831 list
4. Seznam nemovitostí na LV 3195, získané znalcem dne 8. 5. 2019 na
Internetu - cuzk.cz1 list
5. Informace o pozemku par. č. st. 43/1 dle LV 3195 ze dne 8. 5. 2019 na
Internetu - cuzk.cz1 list
6. Informace o pozemku par. č. st. 43/3 dle LV 3195 ze dne 8. 5. 2019 na
Internetu - cuzk.cz0 listů
7. Seznam nemovitostí na LV 3809, získané znalcem dne 8. 5. 2019
na Internetu - cuzk.cz1 list
8. Informace o stavbě na par. č. st. 43/3 dle LV 3809 ze dne 8. 5. 2019 na
Internetu - cuzk.cz0 listů
9. Kopie katastrální mapy v měř. 1:500 ze dne 8. 5. 2019.....1 list
10. Letecký pohled ze dne 7. 7. 2018 na oceňované nemovité věci,
z Internetu "Mapy.cz,, ze dne 8. 5. 20191 list
11. Pohled na komunikaci Jiráskova s křižovatkou ul. Na Brůdku, pořízeno
„Googlem“ v září 2011, využití znalcem dne 8. 5. 2019.....1 list
12. Kopie katastrální mapy + ortofoto v měř. 1: 250 ze dne 8. 5. 2019.....0 listů
13. Část stavební dokumentace, z roku 2017 - Půdorys restaurace a pohled
od ul. Na Brůdku po úpravách1 list
14. Část stavební dokumentace k prodejně (půdorys, řez, pohled, z roku 20051 list
15. Část stavební dokumentace, asi z roku 2005 pro výstavbu pizzerie.....1 list
16. Výběr 7 nabídek komerčních prostorů v dobrém stavu k prodeji z oblasti Lysá nad
Labem do 5 km, okr. Nymburk s cenou od 5 000 do 15 000,- Kč/m², z Internetu
„SReality“ ze dne 8. 5. 2019 s popisem anoncovaného4 listy
17. Fotodokumentace ze dne 17. 4. 2019 s popisem7 listů
18. Certifikát od ČU SZ v lesním hospodářství ze dne 6. 11. 20101 list
19. Osvědčení o absolvování semináře „Obvyklá cena v legislativě a praxi,,
ze dne 5. 3. 2009 pro Ing. Fejfara0 listů
20. Certifikát z absolvovaného mezinárodního kurzu expertízy stavebních konstrukcí,
uskutečněné dne 30. 11. 2017 v Praze, v gesci KSZ ČR, o. s.; ČVUT - FS;
ASN Experts & Consultants s .r. o. s licenci No 310001-116742004 pro
Ing. Miroslava Fejfara.....1 list

=====
C E L K E M listů příloh :

24

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace ze dne 17. 4. 2019 na RD č. p. 80 s par. č. st. 43/2; a par. 7
č. 122/2; restaurace na par. č. st.43/1 a další, k. ú. Litol -Borecký - MěÚ
Lysá n.L.



1. Pohled od V strany naboční průčelí z ul. Na Brůdku na část restaurace DALLAS.



2. Bližší pohled na průčelí od J strany z ul. Na Brůdku.



3. Pohled od J strany roh s budovou prodejny a s restaurací, vlevo ul. Jiráskova.



4. Pohled od Z strany z ul. Jiráskova na prodejnu, vlevo vstup do areálu s č.p. 6 a dále s č.p. 80.



5. Pohled od J strany na stavby uzavírající areál, včetně pizzerie a oplocení zahrady z ul. Jiráskova.



6. Pohled od Z strany na plné oplocení se zahradou par. č. 122/2.



7. Pohled od SZ strany s ul. Jiráskovou, kdy



8. Pohled od vstupních vrat na část zahrady od JZ

oceňovaný celek je na levé straně e solitérním
smrkem.

strany. v popředí studna.



9. Pohled od JV strany na část přístupu cesty k RD s kamenou vnitřní zíd'kou, v pozadí část zahrady.



10. Pohled od JZ na okrasnou zeď na zahradě.



11. Pohled od SV strany na přístupový chodník, přístup k RD č. p. 80, vlevo zeď vnitřního areálu u pizzerie a restaurace vlevo.



12. Pohled na technickou místnost v přízemí RD.



13. Pohled na interiér kuchyně v RD.



14. Pohled na schodiště do podkrovní RD z kuchyně.



15. Obytná část místnosti s oknem na Z stranu.

16. Pohled na moderní provedení a vybavení sociální části u RD, v pozadí masážní sprchový velký kout.



17. Pohled od vstupní chodby, vpravo obytná místnost v pozadí vstup do koupelny s WC.na vstup do domu (hlavní) , do zvýšeného přízemí.



18. Pohled od S strany na šířkově omezený přístup do RD, jako částečná veranda, situování malé ČOV, vpravo je stěna vnitřního areálu pro pizzerii a restauraci.



19. Detailní pohled na studnu na par. č. 122/2 na zahradě.



20 Část interiéru u vstupu do resaturace.



21. Pohled na sociální zázemí pro personál.



22. Pohled od JV strany ze "dvora" s přístupem do přístřešku a dále do vlastní výroby pizzerie.



23. Pohled na speciální pec na pizzi s dalším vybavením.



24 Opačný pohled od pizzerie na část dvora se stavbou a přístřeškem, kdy v pozadí vlevo je hlavní vstoup do restaurace. V popředí majitel p.Josef Borecký.



25. Pohled od JZ od vstupu do vnitřního areálu "dvora" s možností posezení a konzumace v upraveném prostředí. V pozadí stavba s kuchyní, vpravo vstup do restaurace. Vnitřní plochy s dlažbou zámkovou.



26. Pohled JZ na část vnitřního prostoru s pohledem na část paluby "lodě" s částí ploché asedlové střechy od RD č.p. 80.



27. Pohled od JV na dřevěný most přes vodní vnitřní kanál s rybami, v pozadí vodní kolo mlýna na vodním díle, ideální místo k posezení v horkých dnech.



28. Pohled od JZ na vnitřní plochu k posezení, v pozadí "krycí stěna", provedená jako lodní palubu s okny, za kterou je ukryt RD.



29. Pohled od SZ strany s částí "lodě" a provedení vodního příkopu ve tvaru čtverce s částí mostu, v pozadí restaurace odkroví a půdu.



30. Poblíž vstupu do restaurace je situovaná studna v "původním" provedení se džberem, krytá prkny.



31. Obdobný pohled, jako na obr. č. 26 až ke zdi se zahradou.Mezipodlaží a bývalý prostor WC.



32. Pohled od V strany na vstupní vrata do areálu, vlevo krytý přístřešek na uložení kol klientů a pro bezpečnost možných ztrát.. Opět zámková dlažba vnitřních prostor dvora.



33. Pohled z vestibulu na vstup do restaurace, kde jsou v této části moderní sociální místnosti (viz obr. č. 34. až č. 39.)



34. Interiér WC s umývárňou.



35. Vnitřní prostor WC.



36. Pohled na umístění umyvadla před WC kabinkami.



37. Pohled na pisoáry.



38. Obdobný pohled, jako na obr. č. 36.



39. Pohled obdobný jako na obr. č. 36 (jedno



40. Pohled do výčepu, z vestibulu s výčepním

provedení pro muže a druhé pro ženy.

pultem vlevo.a průchod do sálu.



41. Detail výčepního pultu ve výčepu.



42. Výčep s ukázkovým uložením tankového piva od f. Smíchov



43. Pohled na interiér sálu s barovým pultem.



44. Obdoba k obr. č. 43 z druhé strany, za biliárdovým stolem "vychytávka" v umístění vodní nádrže, okna vedou do ul. Na Brůdku.



45. Technické zázemí se soustavou kotle Panther



46. Pohled na část vybavení kuchyně restaurace.



47. Pohled na sporáky v kuchyni.



48. Pohled do technických prostor z kuchyně.



49. Detail na zařízení úpravy brambor.



50. Samostatná budova autonomní chladírny , na SV okraji par. č. st. 43/1.



51. Opačný pohled od chladírny k JV straně kde je "zadní" přístup od ul. Na Brůdce



52. DTTO, jako na obr. č. 51 s nákresem šířkové situace . Vrata jsou již na obr. č. 1.