

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 14140-1254/2016

O ceně nemovité věci - **objektu bez čp/če - zem. stav**, na pozemku p.č. St. 42/7 (LV č. 10002), vše v k.ú. Chotělice, obec Smidary, okres Hradec Králové.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 149 EX 3320/16-17**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11.7.2016 posudek vypracoval:

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

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 30.7.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 27.6.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 3320/16-17**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovité věci - **objektu bez čp/če - zem. stav**, na pozemku p.č. St. 42/7 (LV č. 10002), vše v k.ú. Chotělice, obec Smidary, okres Hradec Králové.

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

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

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

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

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

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

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

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 11.7.2016, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 11.7.2016 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

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

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

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 445, pro k.ú. Chotělice, obec Smidary, okres Hradec Králové, vyhotovený objednavatelem dne 27.6.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Chotělice, obec Smidary, okres Hradec Králové, vyhotovená znaleckým ústavem dne 11.7.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Královéhradecký
Okres: Hradec Králové
Obec: Smidary
Katastrální území: Chotělice (653021)

List vlastnictví číslo: 445

Vlastník:

Agrostavby-recycling s.r.o.
Bajkalská 672/14, Vršovice, 10000 Praha 10

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci - **objektu bez čp/če - zem. stav**, na pozemku p.č. St. 42/7 (LV č. 10002), vše v k.ú. Chotělice, obec Smidary, okres Hradec Králové.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že výše uvedený objekt je stavebně a provozně rozdělen na tři samostatné objekty.

Objekt bez čp/če - zem. stav - „stodola“ je nepodsklepený, zděný objekt bez zastřešení, který se nachází na pozemku jiného vlastníka. Objekt je havarijním stavu, narušená nosná část svislých konstrukcí, chybějící střešní i vodorovné konstrukce. Již prostým posouzením obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění značně převyšuje náklady na zbourání stavby a odklizení materiálu. **V souladu s §26, odst. 3 uvažujeme cenu stavby jako nulovou.**

Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

I) Objekt bez čp/če - zem. stav - „sklad“, na pozemku p.č. St. 42/7 (LV č. 10002)

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Smidary, jako samostatně stojící. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikaci). **Pozemek pod stavbou je ve vlastnictví jiného subjektu, proto není předmětem ocenění.** Předmět ocenění je přístupný po veřejné nepevněné komunikaci, na pozemku p.č. 506/4 - ostatní plocha a p.č. 506/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví státu. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 130 m od předmětu ocenění.

Dle sdělení účastníka místního šetření v obci Smidary je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Objekt sestává ze skladovacích prostor. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav objektu lze ke dni ocenění hodnotit jako velmi špatný.

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

II) Objekt bez čp/če - zem. stav - „garáž“, na pozemku p.č. St. 42/7 (LV č. 10002)

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt bez využitého podkroví pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Smidary, jako samostatně stojící. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikaci). **Pozemek pod stavbou je ve vlastnictví jiného subjektu, proto není předmětem ocenění.** Předmět ocenění je přístupný po veřejné nepevněné komunikaci, na pozemku p.č. 506/4 - ostatní plocha a p.č. 506/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví státu. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 130 m od předmětu ocenění.

Dle sdělení účastníka místního šetření v obci Smidary je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav objektu lze ke dni ocenění hodnotit jako velmi špatný.

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

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem ocenění.

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - zem. stav - „stodola“
 - b) Objekt bez čp/če - zem. stav - „sklad“
 - c) Objekt bez čp/če - zem. stav. - „garáž“

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	-0,01
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	-0,01
5 Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	-0,02
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,288$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

1.1.a) Objekt bez čp/če - zem. stav - „stodola“ – § 26

Jedná se o zděný, nepodsklepený objekt bez zastřešení, který se nachází na pozemku jiného vlastníka. Objekt je havarijním stavu, narušená nosná část svislých konstrukcí, chybějící střešní i vodorovné konstrukce. Již prostým posouzením obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění značně převyšuje náklady na zbourání stavby a odklizení materiálu. **V souladu s §26, odst. 3 uvažujeme cenu stavby jako nulovou.**

Ocenění:

		0,- Kč
Cena stavby:	=	0,- Kč
Objekt bez čp/če - zem. stav - „stodola“ – zjištěná cena:		0,- Kč

1.2) Objekt bez čp/če - zem. stav - „sklad“ – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,068

Podlaží:

I.NP

Výška: 3,94 m
Zastavěná plocha: $22,76 \times 10,33 - 2,11 \times 10,33 \times 0,50 = 224,21 \text{ m}^2$

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,94 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 224,21 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba $(22,76 \times 10,33 - 2,11 \times 10,33 \times 0,50) \times 3,94 = 883,40 \text{ m}^3$
Zastřešení $(22,76 \times 10,33 - 2,11 \times 10,33 \times 0,50) \times 1,54 \times 0,50 = 172,64 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor – celkem: = 1 056,04 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s částečnou	13,20 %	Podstandardní	

Název, popis izolací	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
2. Svislé konstrukce – zděné	30,40 %	Standardní	
3. Stropy – dřevěné trémové s rovným podhledem (špatný stav)	13,80 %	Podstandardní	50 % Nevyskytuje se 50 %
4. Krov, střecha – vaznicový sedlový krov (špatný stav)	7,00 %	Podstandardní	
5. Krytiny střech – vlnitý eternit (špatný stav)	2,90 %	Podstandardní	
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby) (špatný stav)	0,70 %	Podstandardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – stříkané hladké (špatný stav)	4,20 %	Podstandardní	
8. Úprava vnějších povrchů – stříkané hladké (špatný stav)	2,90 %	Podstandardní	
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se	
11. Dveře	2,40 %	Nevyskytuje se	
12. Vrata – dřevěná (špatný stav)	3,00 %	Podstandardní	
13. Okna – ocelová jednoduchá (špatný stav)	3,40 %	Podstandardní	
14. Povrchy podlah – betonové (špatný stav)	2,90 %	Podstandardní	
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Elektroinstalace – 240V/400V (odpojeno)	5,80 %	Nevyskytuje se	
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se	
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se	
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se	
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:Základní koeficient K₄: 1,0000Úprava koeficientu K₄:

1. Základy včetně zemních prací	$-0,54 \times 13,20 \%$	- 0,0713
3. Stropy	$-0,54 \times 13,80 \% \times 50 \%$	- 0,0373
	$-0,54 \times 1,852 \times 13,80 \% \times 50 \%$	- 0,0690
4. Krov, střecha	$-0,54 \times 7,00 \%$	- 0,0378
5. Krytiny střech	$-0,54 \times 2,90 \%$	- 0,0157
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 0,70 \%$	- 0,0038
7. Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 4,20 \%$	- 0,0227
8. Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 2,90 \%$	- 0,0157
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
11. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,40 \%$	- 0,0240
12. Vrata	$-0,54 \times 3,00 \%$	- 0,0162
13. Okna	$-0,54 \times 3,40 \%$	- 0,0184
14. Povrchy podlah	$-0,54 \times 2,90 \%$	- 0,0157
16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$	- 0,0580

17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \%$	- 0,0520
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,5204

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 231,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9494	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8330	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,5204	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0680	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 604,68 Kč/m ³	
Základní cena upravená:	$1\,056,04\text{ m}^3 \times 1\,604,68\text{ Kč/m}^3$	=	1 694 606,27 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní opotřebení: 90,000 %			
	$90,000 \% \times 13,20 \% \times 0,46 / 0,5204$	+	10,501 %
2. Svislé konstrukce – standardní opotřebení: 90,000 %			
	$90,000 \% \times 30,40 \% / 0,5204$	+	52,575 %
3. Stropy – podstandardní 50 % opotřebení: 90,000 %			
	$90,000 \% \times 13,80 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,5204$	+	5,489 %
4. Krov, střecha – podstandardní opotřebení: 95,000 %			
	$95,000 \% \times 7,00 \% \times 0,46 / 0,5204$	+	5,878 %
5. Krytiny střech – podstandardní opotřebení: 95,000 %			
	$95,000 \% \times 2,90 \% \times 0,46 / 0,5204$	+	2,435 %
6. Klempířské konstrukce – podstandardní opotřebení: 95,000 %			
	$95,000 \% \times 0,70 \% \times 0,46 / 0,5204$	+	0,588 %
7. Úprava vnitřních povrchů – podstandardní opotřebení: 95,000 %			
	$95,000 \% \times 4,20 \% \times 0,46 / 0,5204$	+	3,527 %
8. Úprava vnějších povrchů – podstandardní opotřebení: 95,000 %			
	$95,000 \% \times 2,90 \% \times 0,46 / 0,5204$	+	2,435 %
12. Vrata – podstandardní opotřebení: 95,000 %			
	$95,000 \% \times 3,00 \% \times 0,46 / 0,5204$	+	2,519 %
13. Okna – podstandardní opotřebení: 95,000 %			
	$95,000 \% \times 3,40 \% \times 0,46 / 0,5204$	+	2,855 %

14. Povrchy podlah – podstandardní opotřebení: 95,000 %		
95,000 % × 2,90 % × 0,46 / 0,5204	+ 2,435 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 91,186 %	
Odpočet opotřebení: 1 694 606,27 Kč × 91,186 %		- 1 545 243,67 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		= 149 362,60 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,970$		
Index polohy: $I_P = 0,288$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	149 362,60 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,279
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	41 672,17 Kč

Objekt bez čp/če - zem. stav - „sklad“ – zjištěná cena: 41 672,17 Kč

1.2.a) Objekt bez čp/če - zem. stav. - „garáž“ – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–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

Koeficient vybavení stavby: 0,800

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,088

Podlaží:

I.NP

Výška:		= 5,28 m
Zastavěná plocha: 10,33×7,45		= 76,96 m ²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 10,33×7,45×5,28	=	406,34 m ³
Zastřešení 10,33×7,45×1,12×0,50	=	43,10 m ³
Obestavěný prostor – celkem:	=	449,44 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné (špatný stav)	31,80 %	Podstandardní	
3. Stropy	19,80 %	Nevyskytuje se	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
4. Krov – pultový (špatný stav)	7,30 %	Podstandardní	
5. Krytina – vlnitý eternit (špatný stav)	8,10 %	Podstandardní	
6. Klempířské práce	1,70 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava povrchů – fasádní omítky - stříkané hladké (špatný stav)	6,10 %	Podstandardní	
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – plechové	3,00 %	Standardní	
10. Okna – dřevěná zdvojená, ocelová jednoduchá (špatný stav)	1,10 %	Standardní	70 %
– luxfery		Podstandardní	30 %
11. Podlahy	8,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace – 240V	5,80 %	Podstandardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
2. Obvodové stěny	$-0,54 \times 31,80 \%$	– 0,1717
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 19,80 \%$	– 0,1980
4. Krov	$-0,54 \times 7,30 \%$	– 0,0394
5. Krytina	$-0,54 \times 8,10 \%$	– 0,0437
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$	– 0,0170
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 6,10 \%$	– 0,0329
10. Okna	$-0,54 \times 1,10 \% \times 30 \%$	– 0,0018
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 5,80 \%$	– 0,0313

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : = **0,4642**

Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : **0,8000**

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8000
Polohový koeficient K_5 :	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,0880
Základní jednotková cena upravená:	=	1 879,20 Kč/m³
Základní cena upravená: 449,44 m ³ × 1 879,20 Kč/m ³	=	844 587,65 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy – standardní
opotřebení: 90,000 %
 $90,000 \% \times 7,10 \% / 0,4642$ + 13,766 %
- Obvodové stěny – podstandardní
opotřebení: 90,000 %
 $90,000 \% \times 31,80 \% \times 0,46 / 0,4642$ + 28,361 %
- Krov – podstandardní
opotřebení: 95,000 %

95,000 % × 7,30 % × 0,46 / 0,4642	+	6,872 %	
5. Krytina – podstandardní opotřebení: 95,000 %			
95,000 % × 8,10 % × 0,46 / 0,4642	+	7,625 %	
7. Úprava povrchů – podstandardní opotřebení: 90,000 %			
90,000 % × 6,10 % × 0,46 / 0,4642	+	5,440 %	
9. Dveře – standardní opotřebení: 80,000 %			
80,000 % × 3,00 % / 0,4642	+	5,170 %	
10. Okna – standardní 70 % opotřebení: 90,000 %			
90,000 % × 1,10 % × 70 % / 0,4642	+	1,493 %	
10. Okna – podstandardní 30 % opotřebení: 90,000 %			
90,000 % × 1,10 % × 30 % × 0,46 / 0,4642	+	0,294 %	
11. Podlahy – standardní opotřebení: 90,000 %			
90,000 % × 8,20 % / 0,4642	+	15,898 %	
12. Elektroinstalace – podstandardní opotřebení: 90,000 %			
90,000 % × 5,80 % × 0,46 / 0,4642	+	5,173 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	90,112 %	
Odpočet opotřebení: 844 587,65 Kč × 90,112 %	-		761 074,82 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=		83 512,83 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,970$

Index polohy: $I_P = 0,288$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 83 512,83 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,279

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **23 300,08 Kč**

Objekt bez čp/če - zem. stav. - „garáž“ – zjištěná cena: 23 300,08 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Objekt bez čp/če - zem. stav - „stodola“ 0,- Kč

b) Objekt bez čp/če - zem. stav - „sklad“ 41 672,17 Kč

c) Objekt bez čp/če - zem. stav. - „garáž“ 23 300,08 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 64 972,25 Kč

Cena po zaokrouhlení: 64 970,- Kč

C. REKAPITULACE

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

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

I) Objekt bez čp/če - zem. stav - „sklad“, na pozemku p.č. St. 42/7 (LV č. 10002)

S ohledem na situování, stavebně - technický stav, údržbu a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme obvyklou hodnotu oceňované nemovitosti shodnou s cenou zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **42 000,- Kč** (zaokrouhleno).

II) Objekt bez čp/če - zem. stav - „garáž“, na pozemku p.č. St. 42/7 (LV č. 10002)

S ohledem na situování, stavebně - technický stav, údržbu a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme obvyklou hodnotu oceňované nemovitosti shodnou s cenou zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **23 000,- Kč** (zaokrouhleno).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

42 000,- + 23 000,- = **65 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena objektů podle cenového předpisu	64 970,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

65 000,- Kč

Cena slovy: šedesátpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 30.7.2016

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

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 14140-1254/2016 samostatné evidence znaleckého ústavu.

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

