

# **Znalecký posudek číslo 3483 – 153/07**

**O ceně nemovitosti:**

**Budova č.p.159**  
**HUKVALDY**  
katastrální území: Rychaltice  
bývalý okres: Frýdek-Místek

## **OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA**

**Objednatel znaleckého posudku:**

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ  
Poděbradova 41  
O S T R A V A

**Vlastník nemovitosti:**

V Y V I A L Petr  
Dolní Sklenov čp.76  
H U K V A L D Y

**Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 9.6.2007**

**Zpracovatel znaleckého posudku:**

K Ř E N E K Ladislav  
soudní znalec  
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497  
73913

**Cenový předpis:**

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004Sb. a č. 617/2006.

## **A) Nález - celkový popis nemovitosti:**

Oceňovaná nemovitost je objekt čp.159, který je postavený na pozemku parcelní číslo st.171 Pozemkového fondu České republiky v k.ú. Rychaltice obce Hukvaldy.

Jedná se o kovovou stavbu haly bez podsklepení s rovnou střechou, která má více možností k využití. V poslední době před cca 7 lety sloužila jako výrobní provozovna pro montáž jednoduchých zařízení.

V současné době je hala uzavřena a dle prohlášení vlastníka pana Petra Vyviala je mimo provoz. Vlastník odmítl prohlídku haly, takže jsem provedl pouze vnější ohledání, ze kterého vyplývá, že do haly dosud nezatéká, avšak již došlo k demontáži řady prvků uvnitř objektu, což snižuje její hodnotu. Pro neplacení byla hala odpojena od vodovodního přívodu i elektrické energie. Vnitřní vybavení je stanoveno odhadem dle popisu souseda z bytové jednotky.

Vlastník pan Vyvial prohlásil, že halu postavilo Zemědělské družstvo v Hukvaldech v roce 1988, on ji pak odkoupil v roce 1993 a 1994. Další informace mi odmítl poskytnout. Zástupce Obecního úřadu v Hukvaldech mi tuto informaci zhruba potvrdil.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení soudní exekutorky Mgr. Pavly Fučíkové pod č.j. EX 1817/03-54 ze dne 22.3.2007 a bude sloužit jako podklad k provedení exekuce proti povinnému Petru Vyvialovi z Dolního Sklenova čp.76 v Hukvaldech.

### **Sestavení posudku:**

#### *1) Budovy a haly (§3)*

a) Kovová hala

#### *2) Venkovní úpravy (§10)*

a) Vodovod

b) Kanalizace

c)

mpa

Žu

**ci)**

## **B) Ocenění nemovitosti:**

#### *1) Budovy a haly (§3)*

##### **a) Kovová hala**

Kovová hala čp.159 je postavená na rovinném pozemku v centru Rychaltic na zastavěném pozemku p.č.171, který je ve vlastnictví jiného vlastníka, kterým je Pozemkový fond České republiky.

Jedná se o přízemní nepodsklepenou halu kovové konstrukce s rovnou střechou a oboustranným opláštěním s tepelnou izolací.

Hala má jeden hlavní prostor určený pro jednoduchou výrobu nebo montáž a menší sociální zařízení pro několik zaměstnanců.

Hala byla dle prohlášení vlastníka pana Vyviala postavena v roce 1988 tehdejším Zemědělským družstvem a on tuto zakoupil v letech 1993 a 1994, krátkou dobu zde podnikal a posledních asi sedm let je hala uzavřena. Pro neplacení je odpojena od vodovodu a elektrické energie. Dle vyjádření sousedů v poslední době majitel demontoval některé prvky vnitřního vybavení, což jsem však neměl možnost ověřit. Ocenění je provedeno dle těchto popisů.

Typ:

Účel užití:

Standardní klasifikace produkce (SKP):

Konstrukce:

hala E  
průmysl  
46.21.13.1..2  
kovové

Základní cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru: 1 620,00 Kč  
 Koeficient konstrukce K<sub>1</sub>: 0,9480

Podlaží - výpočet zastavěných ploch:

1.NP: 310,20 m<sup>2</sup>  
 Zast. plocha podlaží: 14,10x22,00 = 310,20 m<sup>2</sup>

Průměrná zastavěná plocha podlaží: 310,20 m<sup>2</sup>  
 Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží K<sub>2</sub>:  
 K<sub>2</sub> = 0,92 + 6,60 : 310,20 = 0,9413

Podlaží - výšky:

Označení podlaží	konstrukční	srovnávací
1.NP	4,50	0,00

Průměrná výška podlaží: 4,50 m  
 Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží K<sub>3</sub>:  
 K<sub>3</sub> = 0,30 + 2,80 : 4,50 = 0,9222

Výpočet koeficientu vybavenosti K<sub>4</sub>:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	standard	9,4000	0,000	0,0000
- betonové pásy proložené kamenem s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti				
2 Svislé nosné konstrukce	standard	20,3000	0,000	0,0000
- ocelová rámová konstrukce s podélným i příčným vyztužením. Oboustranné opláštění z hliníkového plechu s tepelnou izolací stěn i stropů				
3 Stropy	podstandard	8,2000	-1,000	-0,0820
- strop je vytvořen v rámci nosných vazníků haly bez podhledu				
4 Krov, střecha	standard	10,2000	0,000	0,0000
- rovná střecha s tepelnou izolací střešního pláště v rámci nosných vazníků haly				
5 Krytiny střech	standard	2,9000	0,000	0,0000
- asfaltové svařované pásy				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,7000	0,000	0,0000
- rovná střecha s oplechováním a středním odvodem dešťové vody				
7 Úprava vnitřních povrchů	chybí	6,9000	-1,852	-0,1278
8 Úprava vnějších povrchů	standard	3,9000	0,000	0,0000
- hliníkové opláštění bez tepelné izolace				
9 Vnitřní obklady keramické	chybí	0,0000	-1,852	0,0000
10 Schody	chybí	0,8000	-1,852	-0,0148
11 Dveře	standard	3,2000	0,000	0,0000
- ocelové do ocelové zárubně				
12 Vrata	standard	2,3000	0,000	0,0000
- plechová vrata do ocelových zárubní				
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
- ocelová zdvojená				
14 Povrchy podlah	standard	4,8000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem				
15 Vytápění	chybí	1,3000	-1,852	-0,0241
16 Elektroinstalace	standard	8,3000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
17 Bleskosvod	standard	0,4000	0,000	0,0000
- je instalován				
18 Vnitřní vodovod	standard	0,9000	0,000	0,0000
- rozvod pouze studené vody				
19 Vnitřní kanalizace	podstandard	0,8000	-1,000	-0,0080
- odvod vody z prostoru				
20 Vnitřní plynovod	chybí	0,0000	-1,852	0,0000

21 Ohřev vody	chybí	0,4000	-1,852	-0,0074
22 Vybavení kuchyní	chybí	0,0000	-1,852	0,0000
23 Vnitřní hygienická zařízení - umyvadla, sprchy a splachovací WC	standard	2,2000	0,000	0,0000
24 Výtahy	chybí	0,0000	-1,852	0,0000
25 Ostatní - s minimálním vybavením	podstandard	6,9000	-1,000	-0,0690
Součet podílů:				-0,3331
Koeficient vybavení stavby $K_4$ : $1 - 0,3331 \times 0,54 =$				0,8201
Koeficient polohový $K_5$ :				0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :				1,9080
Koeficient prodejnosti $K_p$ :				0,3590
Základní cena upravená: $1\ 620,00\ Kč \times 0,9480 \times 0,9413 \times 0,9222 \times 0,8201 \times 0,8500 \times 1,9080 \times 0,3590 =$				636,55 Kč
Obestavěný prostor:				
OP vrchní stavby: $310,20 \times 4,50 =$				1395,90 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor celkem:				1395,90 m <sup>3</sup>
Stáří:				19 roků
Životnost:				80 roků
Lineární opotřebení:				23,75%
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $636,55\ Kč \times 1395,90\ m^3 =$				888 560,15 Kč
Opotřebení: $888\ 560,15\ Kč \times 23,75\% =$				211 033,04 Kč
<b>Cena celkem:</b>				<b>677 527,11 Kč</b>

## 2) Venkovní úpravy (§10)

### a) Vodovod

Hala je napojena na obecní rozvod vody, pro neplacení je odběr odpojen.

Vodovody - vodovodní přípojka ocel - DN 50 mm (položka 1. 1. 3. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.1
Cena za m	420,00 Kč
Množství:	15,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,3590
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $420,00\ Kč \times 15,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,3590 =$	3 958,31 Kč
Stáří:	19 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	47,50%
Opotřebení: $3\ 958,31\ Kč \times 47,50\% =$	1 880,20 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>2 078,11 Kč</b>

### b) Kanalizace

Kanalizace je provedena z haly do vlastní žumpy.

Kanalizace - kameninová kanalizační přípojka DN 150 mm (položka 2. 1. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za m	1 180,00 Kč
Množství: 4 =	4,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,3590
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\ 180,00\ Kč \times 4,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,3590 =$	2 965,59 Kč

Stáří:	19 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	23,75%
Opotřebení: $2\ 965,59\ Kč \times 23,75\% =$	704,33 Kč

**Cena celkem: 2 261,26 Kč**

### **c) Žumpa**

Žumpa je umístěna v blízkosti haly a je provedena z plechových dílců.

Kanalizace - Žumpa celoplastová osazená na betonovou desku s obetonováním (položka 2. 3. 3. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za m <sup>3</sup> OP	3 620,00 Kč
Množství: $3,14 \times 3,00 \times 3,00 \times 3,20 =$	90,43 m <sup>3</sup> OP
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,3590
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $3\ 620,00\ Kč \times 90,43 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,3590 =$	205 679,41 Kč

Stáří:	19 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	47,50%
Opotřebení: $205\ 679,41\ Kč \times 47,50\% =$	97 697,72 Kč

**Cena celkem: 107 981,69 Kč**

## **C) Rekapitulace zjištěných cen**

### *1) Budovy a haly (§3)*

a) Kovová hala 677 527,11 Kč

### *2) Venkovní úpravy (§10)*

a) Vodovod 2 078,11 Kč  
b) Kanalizace 2 261,26 Kč  
c) Žumpa 107 981,69 Kč

**Cena nemovitosti celkem: 789 850,00 Kč**

## OBVYKLÁ CENA BUDOVY č. p. 159

Při stanovení obvyklé ceny budovy čp.159 v katastrálním území Rychaltice obce Hukvaldy, která je ve vlastnictví pana Petra Vyvíala bytem Hukvaldy – Dolní Sklenov čp.76, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky realitních kanceláří, nabízejících k prodeji obdobné nemovitosti v blízkém okolí a také z vlastní databáze tržních cen podobných staveb občanské vybavenosti.

Objekt občanské vybavenosti čp.159 je hala kovové nosné konstrukce, která v nedávné minulosti sloužila jako výrobní provozovna pro montáž jednoduchých zařízení. Tato průmyslová výroba již v objektu není provozována a objekt je několik posledních let zcela mimo provoz. Díky této skutečnosti je objekt pro neplacení odpojen od přívodu elektrické energie i přívodu vody. Hala je po nezbytných úpravách možno využít pro různý účel – drobnou průmyslovou výrobu, drobné opravárenství, skladování a podobně.

Při stanovení obvyklé ceny objektu občanské vybavenosti čp.159 připomínám, že mi vlastník neumožnil řádnou prohlídku a zaměření vnitřních prostor, čímž nemohu zaručit, že se údaje použité v tomto znaleckém posudku, budou přesně shodovat se skutečným stavem. Dle vyjádření sousedů, vlastník údajně demontoval některé vnitřní zařízení objektu, což by mohlo mít negativní vliv na výslednou tržní cenu.

Značnou nevýhodou se jeví skutečnost, že oceňovaný objekt je postaven na pozemku, který je ve vlastnictví jiného vlastníka.

Pro porovnání se mi nepodařilo zjistit obdobnou nemovitost, která by byla v nedávné době nabízena k prodeji, neboť se jedná o zcela zdevastovaný objekt bez napojení na inženýrské sítě.

Z hlediska výnosové ceny se jedná o možnost lehké ruční výroby popřípadě skladování, což při nájmu cca 350 Kč/m<sup>2</sup> činí částku 700 000 Kč. Tuto cenu je potřeba ponížít s ohledem na nezbytné potřeby dostavby haly do původního stavu.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu objektu občanské vybavenosti č.p.159 v Hukvaldech - Rychalticích cenou ve výši :

**= 600 000 Kč =**

**slovy : šeststetisíc korun českých**

**Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 108 pro katastrální území Rychaltice obce Hukvaldy, vyhotovený KÚ ve Frýdku - Místku dne 13.5.2005
- kopie katastrální mapy
- vyjádření Obecního úřadu v Hukvaldech dne 29.6.2005
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 9.6.2007 za účasti pouze soudního znalce ( vlastník účast odmítl )
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 9.6.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 7 listů a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

### **Znalecká doložka**

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady ( nemovitostí ).