

Odhad tržní hodnoty č. 1786-136/09

nemovitostí v katastrálním území Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná, ul. Orlovská:

- * dílny a skladu na p.č. 242
- * skladu na p.č. 242
- * venkovních úprav na p.č. 242
- * pozemku p.č. 242

Objednatel posudku:

Ostravská aukční síň s.r.o.
Poděbradova 41
702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

Účel posudku:

Zjištění ceny jako podklad pro veřejnou dražbu
dle §13, zák.č.26/200 Sb., o veřejných dražbách,
ve znění pozdějších předpisů

Podle stavu ke dni 6.8.2009 posudek vypracoval:

Ing. Pavel Polák
Na Fojtství 4/1443
736 01 Havířov-Město
tel.: 596 810 762, 602 722 452
e-mail: pavel.pol@centrum.cz

Posudek obsahuje 27 stran, včetně 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Havířově, 06.11.2009

Ing. POLÁK PAVEL
Na Fojtství 4/ 1443
736 01 HAVÍŘOV - Město
☎ 596 810 762, 602 722 452
IČ: 64593398 e-mail: pavel.pol@centrum.cz

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obecnou (= obvyklou, tržní, obchodovatelnou) cenou.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 6.8.2009 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitostí.

3. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

Výpis z katastru nemovitostí

Vyhotoven Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná dne 2.6.2008, LV 2461 (viz přílohu).

Kopie z katastrální mapy

Vyhotovena Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná dne 1.11.2004 (viz přílohu).

Okres: Karviná
Obec: Rychvald
Katastrální území: Rychvald
Měřítko: 1:2000

Stavebně právní dokumentace

Kolaudační rozhodnutí

Nebylo předloženo.

Dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací

Nebyla předložena.

Jiná

Nebyla předložena.

Výkresová dokumentace

Nebyla předložena.

4. Obsah posudku

Předmětem ocenění je areál, obsahující následující nemovitosti:

- 1) Objekty
 - a) Dílna a sklad
 - b) Sklad
 - c) Přípojka vody
 - d) Přípojka kanalizace
 - e) Žumpa
 - f) Zpevněné plochy
 - g) Oplocení
 - h) Plotová vrata

- 2) Pozemky
 - a) Pozemek
- 3) Ocenění výnosovou metodou
- 4) Ocenění porovnávací metodou

Areál se nachází v ulici Orlovská, popisné číslo 816. Příjezd k areálu je po zpevněné komunikaci. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně rodinnými domy.

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Karviná

Obec: Rychvald

Popisy objektů

1) Objekty

a) Dílna a sklad

Provozní objekt se nachází v oceňovaném areálu vlevo. Jedná se o volně stojící dům půdorysu tvaru L, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a půdou. Střecha je sedlová.

Objekt	volně stojící
Půdorys	tvaru L
Podsklepení	nepodsklepený
Počet podzemních podlaží	0
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	není
Základy	smíšené
Izolace	vodorovné
Nosná konstrukce	zděná
Střecha	sedlová, krov dřevěný
Krytina	plechová a bonský šindel
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu úplné
Fasádní omítky	břizolit škrabaný
Vnější obklady	sokl keramický
Bleskosvod	je instalován
Výtahy	nejsou
Vrata	ocelová

Dispozice:

1.NP – sociální zázemí, kanceláře, dílny, sklad

Stáří a technický stav objektu:

Původní část:	
Užívání od roku	doklady o stáří objektu nebyly předloženy, dle sdělení zástupce vlastníka nemovitostí byl objekt postaven v roce 1920. Stavebně technický stav objektu tomuto tvrzení odpovídá.
Provedené úpravy / rok	objekt byl v souvislosti se změnami užívání průběžně upravován
Celkový technický stav:	vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je průměrný
Přístavba/Nástavba:	není

Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení:

Nejsou patrné.

Stupeň dokončení u nedokončených konstrukcí:

Všechny konstrukce a vybavení jsou dokončeny.

Zjištění charakteru pro ocenění nákladovým způsobem:

Objekt nesplňuje podmínky rodinného domu ani stavby pro individuální rekreaci, nejedná se o samostatnou garáž ani o vedlejší stavbu. Objekt není rozdělen na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., ocení se tedy podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb..

Objekt má zastavěnou plochu větší než 150 m². Prostory nad 400 m³ nedosahují ²/₃ obestavěného prostoru objektu, nejedná se tedy ve smyslu § 2 písm. a) vyhlášky o halu, ocení se nákladovým způsobem jako budova podle § 3 vyhlášky. Podle účelu užití se jedná o budovu pro průmysl a skladování, tj. typ L.

b) Sklad

Provozní objekt se nachází v oceňovaném areálu naproti vjezdu. Jedná se o volně stojící dům obdélníkového půdorysu, nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Střecha je mírně sedlová.

Objekt	volně stojící
Půdorys	obdélníkový
Podsklepení	nepodsklepený
Počet podzemních podlaží	0
Počet nadzemních podlaží	2
Podkroví	není
Základy	smíšené
Izolace	vodorovné
Nosná konstrukce	zděná
Střecha	mírně sedlová, krov dřevěný
Krytina	plechová
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu úplné
Fasádní omítky	břizolit škrabaný
Vnější obklady	sokl keramický
Bleskosvod	je instalován
Výtahy	nejsou
Vrata	ocelová

Dispozice:

- 1.NP – sklad
- 2.NP – šatna, sklad

Stáří a technický stav objektu:

Původní část:	
Užívání od roku	doklady o stáří objektu nebyly předloženy, dle sdělení zástupce vlastníka nemovitostí byl objekt postaven v roce 1925. Stavebně technický stav objektu tomuto tvrzení odpovídá.
Provedené úpravy / rok	objekt byl v souvislosti se změnami užívání průběžně upravován
Celkový technický stav:	vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je průměrný
Přístavba/Nástavba:	není

Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení:

Nejsou patrné.

Stupeň dokončení u nedokončených konstrukcí:

Všechny konstrukce a vybavení jsou dokončeny.

Zjištění charakteru pro ocenění nákladovým způsobem:

Objekt nesplňuje podmínky rodinného domu ani stavby pro individuální rekreaci, nejedná se o samostatnou garáž ani o vedlejší stavbu. Objekt není rozdělen na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., ocení se tedy podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb..

Objekt má zastavěnou plochu menší než 150 m², nejedná se tedy ve smyslu § 2 písm. a) vyhlášky o halu, ocení se tedy nákladovým způsobem jako budova podle § 3 vyhlášky. Podle účelu užití se jedná o budovu pro skladování, tj. typ S.

c) Přípojka vody

Z městského vodovodu.

d) Přípojka kanalizace

Do žumpy.

e) Žumpa

Ve dvorní části areálu.

f) Zpevněné plochy

Ve dvorní části areálu.

g) Oplocení

Kolem pozemku z čelní a boční strany.

h) Plotová vrata

V uličním oplocení.

2) Pozemky

a) Pozemek

V obci k datu ocenění není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků. Je proto postupováno podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., § 28 Stavební pozemky. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek vedený jako zastavěná plocha, ocenění se podle odst. 1 písm. d), základní cenou 274,96 Kč/m². Tato cena se ve smyslu § 28 odst. 2 upraví podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

3) Věcná břemena

a) Věcné břemeno

Na nemovitosti podle výpisu z KN, podle zjištění na místě ani podle sdělení zástupce vlastníka nemovitostí nevážnou žádná věcná břemena.

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 456/2008 Sb.

1.a.1) Dílna a sklad – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: L. budovy pro průmysl

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..1 budovy pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,128

Koeficient prodejnosti: 0,377 (Výroba)

Podlaží:

1.NP

Výška:

Zastavěná plocha: $22,40 \cdot 7,85 + 19,15 \cdot 9,80$ = 2,80 m
363,51 m²

Průměrná výška podlaží (PVP): = 2,80 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 363,51 m²

Obestavěný prostor (OP):

1.NP $2,80 \cdot (22,40 \cdot 7,85 + 19,15 \cdot 9,80)$ = 1 017,83 m³

zastřešení $(0,50 + 2,50/2) \cdot (22,40 \cdot 7,85 + 19,15 \cdot 9,80)$ = 636,14 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 1 653,97 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – smíšené	8,30 %	Podstandardní	
2. Svislé konstrukce – cihelné zdivo tl. 45 cm	21,40 %	Standardní	
3. Stropy – s rovným podhledem	11,30 %	Standardní	
4. Krov, střecha – krov dřevěný	6,20 %	Standardní	
5. Krytiny střech – plechová	2,20 %	Standardní	65 %
– bonský šindel		Standardní	35 %

6. Klempířské konstrukce – úplné z PZ plechu	0,60 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – štukové	5,80 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – břizolit	3,20 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické – v sociálním zařízení	0,80 %	Standardní	
10. Schody – nejsou	3,10 %	Nevyskytuje se	
11. Dveře – dřevěné	3,20 %	Standardní	
12. Vrata – kovová	0,30 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná dvojitá	5,20 %	Standardní	
14. Povrchy podlah – cementový potěr – dlažby	2,90 %	Standardní	90 % Standardní 10 %
15. Vytápění – ústřední s kotlem na tuhá paliva	3,80 %	Standardní	
16. Elektroinstalace – 240/400 V	6,40 %	Standardní	
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – studené i teplé	2,20 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – ze sociálního zařízení	2,00 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody – kombinovaný bojler	1,70 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadla, WC, sprchy	2,90 %	Standardní	
24. Výtahy – není	1,00 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní – telefon, mříže	5,20 %	Podstandardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 : 1,0000

Úprava koeficientu K_4 :

1. Základy včetně zemních prací	-0,54 * 8,30 %	- 0,0448
10. Schody	-0,54 * 1,852 * 3,10 %	- 0,0310
24. Výtahy	-0,54 * 1,852 * 1,00 %	- 0,0100
25. Ostatní	-0,54 * 5,20 %	- 0,0281

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : = **0,8861**

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC): 2 786,- Kč/m³

Koeficient konstrukce K_1 : * 0,9390

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$: * 0,9382

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$: * 1,0500

Koeficient vybavení stavby K_4 : * 0,8861

Polohový koeficient K_5 : * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i : * 2,1280

Koeficient prodejnosti K_p : * 0,3770

Základní jednotková cena upravená: = 1 832,01 Kč/m³

Základní cena upravená: 1 653,97 m³ * 1 832,01 Kč/m³ = **3 030 089,58 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní
 $89 / (89 + 61) * 100 = 59,333 \%$
 $59,333 \% * 8,30 \% * 0,46 / 0,8861$ + 2,557 %
2. Svislé konstrukce – standardní
 $89 / (89 + 21) * 100 = 80,909 \%$
 $80,909 \% * 21,40 \% / 0,8861$ + 19,540 %

3. Stropy – standardní		
$89 / (89 + 21) * 100 = 80,909 \%$		
$80,909 \% * 11,30 \% / 0,8861$	+	10,318 %
4. Krov, střecha – standardní		
$89 / (89 + 11) * 100 = 89,000 \%$		
$89,000 \% * 6,20 \% / 0,8861$	+	6,227 %
5. Krytiny střech – standardní 65 %		
$41 / (41 + 19) * 100 = 68,333 \%$		
$68,333 \% * 2,20 \% * 65 \% / 0,8861$	+	1,103 %
5. Krytiny střech – standardní 35 %		
$11 / (11 + 39) * 100 = 22,000 \%$		
$22,000 \% * 2,20 \% * 35 \% / 0,8861$	+	0,191 %
6. Klempířské konstrukce – standardní		
$21 / (21 + 29) * 100 = 42,000 \%$		
$42,000 \% * 0,60 \% / 0,8861$	+	0,284 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní		
$11 / (11 + 49) * 100 = 18,333 \%$		
$18,333 \% * 5,80 \% / 0,8861$	+	1,200 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní		
$41 / (41 + 9) * 100 = 82,000 \%$		
$82,000 \% * 3,20 \% / 0,8861$	+	2,961 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní		
$4 / (4 + 36) * 100 = 10,000 \%$		
$10,000 \% * 0,80 \% / 0,8861$	+	0,090 %
11. Dveře – standardní		
$4 / (4 + 56) * 100 = 6,667 \%$		
$6,667 \% * 3,20 \% / 0,8861$	+	0,241 %
12. Vrata – standardní		
$4 / (4 + 36) * 100 = 10,000 \%$		
$10,000 \% * 0,30 \% / 0,8861$	+	0,034 %
13. Okna – standardní		
$89 / (89 + 1) * 100 = 98,889 \%$		
$98,889 \% * 5,20 \% / 0,8861$	+	5,803 %
14. Povrchy podlah – standardní 90 %		
$41 / (41 + 19) * 100 = 68,333 \%$		
$68,333 \% * 2,90 \% * 90 \% / 0,8861$	+	2,013 %
14. Povrchy podlah – standardní 10 %		
$4 / (4 + 56) * 100 = 6,667 \%$		
$6,667 \% * 2,90 \% * 10 \% / 0,8861$	+	0,022 %
15. Vytápění – standardní		
$41 / (41 + 9) * 100 = 82,000 \%$		
$82,000 \% * 3,80 \% / 0,8861$	+	3,517 %
16. Elektroinstalace – standardní		
$11 / (11 + 29) * 100 = 27,500 \%$		
$27,500 \% * 6,40 \% / 0,8861$	+	1,986 %
17. Bleskosvod – standardní		
$41 / (41 + 9) * 100 = 82,000 \%$		
$82,000 \% * 0,30 \% / 0,8861$	+	0,278 %
18. Vnitřní vodovod – standardní		
$4 / (4 + 31) * 100 = 11,429 \%$		
$11,429 \% * 2,20 \% / 0,8861$	+	0,284 %

19. Vnitřní kanalizace – standardní		
$4 / (4 + 41) * 100 = 8,889 \%$		
$8,889 \% * 2,00 \% / 0,8861$	+	0,201 %
21. Ohřev vody – standardní		
$21 / (21 + 9) * 100 = 70,000 \%$		
$70,000 \% * 1,70 \% / 0,8861$	+	1,343 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní		
$4 / (4 + 41) * 100 = 8,889 \%$		
$8,889 \% * 2,90 \% / 0,8861$	+	0,291 %
25. Ostatní – podstandardní		
$4 / (4 + 16) * 100 = 20,000 \%$		
$20,000 \% * 5,20 \% * 0,46 / 0,8861$	+	0,540 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	61,024 %
Odpčet opotřebení: 3 030 089,58 Kč * 61,024 %	-	1 849 081,87 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	1 181 007,71 Kč

Dílňa a sklad – zjištěná cena: **1 181 007,71 Kč**

1.a.2) Sklad – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

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: 2,129

Koeficient prodejnosti: 0,372 (Sklady)

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.NP	3,10 m	16,90*8,05	= 136,04 m ²
2.NP	2,80 m	16,90*8,05	= 136,04 m ²
Součet:	5,90 m		= 272,08 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP):

= 2,95 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):

= 136,04 m²

Obestavěný prostor (OP):

1.NP	3,10 * 16,90*8,05	= 421,74 m ³
2.NP	2,80 * 16,90*8,05	= 380,93 m ³
zastřešení	0,50/2 * 16,90*8,05	= 34,01 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 836,68 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – smíšené	13,20 %	Podstandardní	
2. Svislé konstrukce – cihelné zdivo tl. 45 cm	30,40 %	Standardní	
3. Stropy – s rovným podhledem	13,80 %	Standardní	
4. Krov, střecha – krov dřevěný	7,00 %	Standardní	
5. Krytiny střech – plechová	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – úplné z PZ plechu	0,70 %	Standardní	

7. Úprava vnitřních povrchů – štukové	4,20 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – břizolit	2,90 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody – ocelové s dřevěnými stupni bez podstupnic	1,80 %	Podstandardní	
11. Dveře – dřevěné	2,40 %	Standardní	
12. Vrata – kovová	3,00 %	Standardní	
13. Okna – jednoduchá ocelová	3,40 %	Standardní	
14. Povrchy podlah – špalíková dlažba	2,90 %	Standardní	50 %
– prkenné		Podstandardní	50 %
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Elektroinstalace – 240/400 V	5,80 %	Standardní	
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní	
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 – mříže	5,20 %	Podstandardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 : 1,0000

Úprava koeficientu K_4 :

1. Základy včetně zemních prací	-0,54 * 13,20 %	- 0,0713
10. Schody	-0,54 * 1,80 %	- 0,0097
14. Povrchy podlah	-0,54 * 2,90 % * 50 %	- 0,0078
25. Ostatní	-0,54 * 5,20 %	- 0,0281

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : = **0,8831**

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC): 2 231,- Kč/m³

Koeficient konstrukce K_1 : * 0,9390

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$: * 0,9685

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$: * 1,0119

Koeficient vybavení stavby K_4 : * 0,8831

Polohový koeficient K_5 : * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i : * 2,1290

Koeficient prodejnosti K_p : * 0,3720

Základní jednotková cena upravená: = 1 435,92 Kč/m³

Základní cena upravená: 836,68 m³ * 1 435,92 Kč/m³ = **1 201 405,55 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní
 $84 / (84 + 66) * 100 = 56,000 \%$
 $56,000 \% * 13,20 \% * 0,46 / 0,8831$ + 3,850 %
2. Svislé konstrukce – standardní
 $84 / (84 + 26) * 100 = 76,364 \%$
 $76,364 \% * 30,40 \% / 0,8831$ + 26,288 %

3. Stropy – standardní		
84 / (84 + 26) * 100 = 76,364 %		
76,364 % * 13,80 % / 0,8831	+ 11,933 %	
4. Krov, střecha – standardní		
84 / (84 + 16) * 100 = 84,000 %		
84,000 % * 7,00 % / 0,8831	+ 6,658 %	
5. Krytiny střech – standardní		
41 / (41 + 19) * 100 = 68,333 %		
68,333 % * 2,90 % / 0,8831	+ 2,244 %	
6. Klempířské konstrukce – standardní		
41 / (41 + 9) * 100 = 82,000 %		
82,000 % * 0,70 % / 0,8831	+ 0,650 %	
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní		
41 / (41 + 19) * 100 = 68,333 %		
68,333 % * 4,20 % / 0,8831	+ 3,250 %	
8. Úprava vnějších povrchů – standardní		
41 / (41 + 9) * 100 = 82,000 %		
82,000 % * 2,90 % / 0,8831	+ 2,693 %	
10. Schody – podstandardní		
41 / (41 + 39) * 100 = 51,250 %		
51,250 % * 1,80 % * 0,46 / 0,8831	+ 0,481 %	
11. Dveře – standardní		
41 / (41 + 19) * 100 = 68,333 %		
68,333 % * 2,40 % / 0,8831	+ 1,857 %	
12. Vrata – standardní		
41 / (41 + 0) * 100 = 100,000 %		
100,000 % * 3,00 % / 0,8831	+ 3,397 %	
13. Okna – standardní		
41 / (41 + 19) * 100 = 68,333 %		
68,333 % * 3,40 % / 0,8831	+ 2,631 %	
14. Povrchy podlah – standardní 50 %		
84 / (84 + 6) * 100 = 93,333 %		
93,333 % * 2,90 % * 50 % / 0,8831	+ 1,532 %	
14. Povrchy podlah – podstandardní 50 %		
84 / (84 + 6) * 100 = 93,333 %		
93,333 % * 2,90 % * 50 % * 0,46 / 0,8831	+ 0,705 %	
16. Elektroinstalace – standardní		
11 / (11 + 29) * 100 = 27,500 %		
27,500 % * 5,80 % / 0,8831	+ 1,806 %	
17. Bleskosvod – standardní		
41 / (41 + 9) * 100 = 82,000 %		
82,000 % * 0,40 % / 0,8831	+ 0,371 %	
25. Ostatní – podstandardní		
41 / (41 + 9) * 100 = 82,000 %		
82,000 % * 5,20 % * 0,46 / 0,8831	+ 2,221 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 72,567 %	
Odpočet opotřebení: 1 201 405,55 Kč * 72,567 %	-	871 823,97 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	329 581,58 Kč

Sklad – zjištěná cena:

329 581,58 Kč

1.a.3) Přípojka vody – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm: 30,00 m

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,241

Koeficient prodejnosti: 0,372 (Sklady)

Ocenění

Základní cena: 30,00 m * 360,- Kč/m

10 800,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i :

* 2,2410

Koeficient prodejnosti K_p :

* 0,3720

Cena stavby:

= 9 003,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 24 roků

Předpokládaná další životnost: 26 roků

Opotřebení: $100 * 24 / (24 + 26) = 48,000 \%$

Odpočet opotřebení: 9 003,44 Kč * 48,000 %

– 4 321,65 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 4 681,79 Kč

Přípojka vody – zjištěná cena:

4 681,79 Kč

1.a.4) Přípojka kanalizace – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm: 15,00 m

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,243

Koeficient prodejnosti: 0,372 (Sklady)

Ocenění

Základní cena: 15,00 m * 1 180,- Kč/m

17 700,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i :

* 2,2430

Koeficient prodejnosti K_p :

* 0,3720

Cena stavby:

= 14 768,81 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 41 roků

Předpokládaná další životnost: 49 roků

Opotřebení: $100 * 41 / (41 + 49) = 45,556 \%$

Odpočet opotřebení: 14 768,81 Kč * 45,556 %

– 6 728,08 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 8 040,73 Kč

Přípojka kanalizace – zjištěná cena:

8 040,73 Kč

1.a.5) Žumpa – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu: 44,07 m³ OP

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,243

Koeficient prodejnosti: 0,372 (Sklady)

Ocenění

Základní cena: 44,07 m³ OP * 2 300,- Kč/m³ OP

101 361,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K₅:

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i:

* 2,2430

Koeficient prodejnosti K_p:

* 0,3720

Cena stavby:

= 84 575,21 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 41 roků

Předpokládaná další životnost: 49 roků

Opotřebení: 100 * 41 / (41 + 49) = 45,556 %

Odpčet opotřebení: 84 575,21 Kč * 45,556 %

– 38 529,08 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 46 046,13 Kč

Žumpa – zjištěná cena:

46 046,13 Kč

1.a.6) Zpevněné plochy – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek:

20.45*18.50+12.05*4.25+5.00*3.20 = 445,54 m²

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,221

Koeficient prodejnosti: 0,372 (Sklady)

Ocenění

Základní cena: 445,54 m² * 270,- Kč/m²

120 295,80 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K₅:

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i:

* 2,2210

Koeficient prodejnosti K_p:

* 0,3720

Cena stavby:

= 99 389,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 21 roků

Předpokládaná další životnost: 19 roků

Opotřebení: 100 * 21 / (21 + 19) = 52,500 %

Odpčet opotřebení: 99 389,83 Kč * 52,500 %

– 52 179,66 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 47 210,17 Kč

Zpevněné plochy – zjištěná cena:

47 210,17 Kč

1.a.7) Oplocení – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr: $58,00 \times 1,50 = 87,00 \text{ m}^2 \text{ PP}$

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce:

Koeficient změny ceny stavby: 2,259

Koeficient prodejnosti: 0,372 (Sklady)

Ocenění

Základní cena: $87,00 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 240,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$

20 880,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_s :

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i :

* 2,2590

Koeficient prodejnosti K_p :

* 0,3720

Cena stavby:

= 17 546,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 3 roky

Předpokládaná další životnost: 17 roků

Opotřebení: $100 \times 3 / (3 + 17) = 15,000 \%$

Odpčet opotřebení: $17 546,47 \text{ Kč} \times 15,000 \%$

– 2 631,97 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 14 914,50 Kč

Oplocení – zjištěná cena:

14 914,50 Kč

1.a.8) Plotová vrata – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků: 1 ks

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce:

Koeficient změny ceny stavby: 2,259

Koeficient prodejnosti: 0,372 (Sklady)

Ocenění

Základní cena: $1 \text{ ks} \times 3 420,- \text{ Kč/ks}$

3 420,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_s :

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i :

* 2,2590

Koeficient prodejnosti K_p :

* 0,3720

Cena stavby:

= 2 873,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 21 roků

Předpokládaná další životnost: 9 roků

Opotřebení: $100 \times 21 / (21 + 9) = 70,000 \%$

Odpčet opotřebení: $2 873,99 \text{ Kč} \times 70,000 \%$

– 2 011,79 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 862,20 Kč

Plotová vrata – zjištěná cena:

862,20 Kč

Ceny objektů bez odpočtu opotřebení:

a) Dílna a sklad	3 030 089,58 Kč
b) Sklad	1 201 405,55 Kč
c) Přípojka vody	9 003,44 Kč
d) Přípojka kanalizace	14 768,81 Kč
e) Žumpa	84 575,21 Kč
f) Zpevněné plochy	99 389,83 Kč
g) Oplocení	17 546,47 Kč
h) Plotová vrata	2 873,99 Kč

Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem: 4 459 652,88 Kč

Cena po zaokrouhlení: 4 459 650,– Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Dílna a sklad	1 181 007,71 Kč
b) Sklad	329 581,58 Kč
c) Přípojka vody	4 681,79 Kč
d) Přípojka kanalizace	8 040,73 Kč
e) Žumpa	46 046,13 Kč
f) Zpevněné plochy	47 210,17 Kč
g) Oplocení	14 914,50 Kč
h) Plotová vrata	862,20 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 1 632 344,81 Kč

Cena po zaokrouhlení: 1 632 340,– Kč

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 456/2008 Sb.

2.a.1) Pozemek – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 274,96 Kč.

Cena je určena podle písm. d): $[35 + (6\,875 - 1\,000) * 0,007414] * 3,50$, kde 6 875 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	100 %	*	2,000
--	---	-------	---	-------

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	–	7 %		
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %		
Úprava celkem:	+	3 %	*	1,030

Koeficient změny cen staveb K_i: * 2,129

Koeficient prodejnosti K_p: (Sklady) * 0,372

		Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	242	1 412	274,96 448,5959	633 417,41

Pozemek – zjištěná cena: 633 417,41 Kč

3) Věcné břemeno – § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Hodnota věcného břemene: = 0,- Kč

4) Ocenění výnosovou metodou

Výpočet ceny výnosovým způsobem				
a) Výměry pronajímaných ploch:				
Skladovací plochy:		m ²		799,00
Výrobních plochy:		m ²		140,00
Výměry celkem:		m ²		939,00
b) Výnosy z pronajímaných ploch:				
Skladovací plochy				
skladové prostory	500,00 Kč *	354,00 m ²	Kč/rok	177 000,-
zpevněné plochy	50,00 Kč *	445,00 m ²	Kč/rok	22 250,-
Skladovací plochy celkem			Kč/rok	199 250,-
Výrobní plochy				
výrobní prostory	1 000,00 Kč *	140,00 m ²	Kč/rok	140 000,-
Výnosy celkem	VC		Kč/rok	339 250,-
c) Jednorázové náklady na dosažení příjmů:				
Provize za pronájem		Kč		0,-
Uvedení do pronajímatelného stavu		Kč		0,-
Jednorázové náklady celkem	N _J	Kč		0,-
d) Roční náklady na dosažení příjmů:				
Reprodukční cena	RC	Kč		4 459 652,88
Časová cena	C	Kč		1 632 344,81
Náklady na provoz	RC * 0,00 %	Kč/rok		0,-
Náklady na údržbu	RC * 1,50 %	Kč/rok		66 894,79
Pojištění	RC * 0,23 %	Kč/rok		10 257,20
Výpočet amortizace:				
Úroková míra pro amortizaci	i _A			0,0300
Další předpokládaná životnost		roků		40
Omezit životnost na maximum 30 let	T	roků		30
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C * i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok		34 310,68
Daň z nemovitosti		Kč/rok		2 837,-
Ostatní náklady		Kč/rok		0,-
Roční náklady celkem	N _R	Kč/rok		114 299,67
Čisté výnosy	V = VC - N _R	Kč/rok		224 950,33
e) Výpočet výnosové hodnoty věcnou rentou:				
Úroková míra	i			0,1100
Výnosová hodnota	V / i - N _J	Kč		2 045 000,-

5) Ocenění porovnávací metodou

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časový}$	$K_{vybavení}$	$K_{podkladů}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Petrovice u Karviné				4 300 000,- Kč	747,00 m ²
1,10	1,00	1,00	0,65	4 115,80 Kč	1,0
Orlová				2 500 000,- Kč	1 336,00 m ²
0,90	1,00	1,00	0,65	1 094,69 Kč	1,0
Petrovice u Karviné				1 900 000,- Kč	186,00 m ²
1,10	1,00	0,90	0,65	6 573,39 Kč	1,0
Petrvald				2 500 000,- Kč	362,00 m ²
1,00	1,00	1,00	0,65	4 488,95 Kč	1,0
Petrovice u Karviné				665 000,- Kč	184,00 m ²
1,10	1,00	0,90	0,65	2 325,69 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) * (K_{mista} * K_{časový} * K_{vybavení} * K_{podkladů})$

Minimální jednotková cena za m²:

1 094,69 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC * V) / \sum V$):

3 719,70 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

6 573,39 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²:

3 720,- Kč

Množství:

*

636,00 m²

Porovnávací hodnota:

= 2 365 920,- Kč

C. Rekapitulace

Ocenění nemovitostí bylo provedeno dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a dále oceněním výnosovou metodou a dále porovnávacím způsobem – porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí. Závěrečný odborný odhad obecné ceny je proveden podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Ceny podle cenového předpisu		
Cena objektů		1 632 340,- Kč
Cena pozemků		633 420,- Kč
Cena věcných břemen		0,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu		2 265 760,- Kč
Výnosová hodnota		2 045 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny:	metoda střední hodnoty	2 155 380,- Kč
	vážený průměr dle Naegeliho	2 116 680,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		2 365 920,- Kč

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle
odborného odhadu znalce
2 300 000,- Kč**

Cena slovy: dvamilionytřístatisíc Kč

V Havířově, 06.11.2009


Ing. POLÁK PAVEL
Na Fojtství 4/ 1443
736 01 HAVÍŘOV - Město
☎ 596 810 762, 602 722 452
IČ: 64593388 e-mail: pavel.pol@centrum.cz

Ing. Pavel Polák
Na Fojtství 4/1443
736 01 Havířov-Město
tel.: 596 810 762, 602 722 452
e-mail: pavel.pol@centrum.cz

Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 2.6.2008, LV č. 2461
Kopie katastrální mapy ze dne 1.11.2004
Údaje o srovnatelných nemovitostech

... 2 listy
... 1 list
... 5 listů

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj. Spr. 1974/92 ze dne 12.5.1992 pro základní obor: 1) ekonomika, 2) stavebnictví, odvětví: 1) ceny a odhady nemovitostí, 2) stavby obytné

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1786-136/09 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 136/09.

V Havířově, 06.11.2009



Ing. Pavel Polák
Na Fojtství 4/1443
736 01 Havířov-Město
tel.: 596 810 762, 602 722 452
e-mail: pavel.pol@centrum.cz

Ing. POLÁK PAVEL
Na Fojtství 4/ 1443
736 01 HAVÍŘOV - Město
☎ 596 810 762, 602 722 452
IČ: 64593398 e-mail: pavel.pol@centrum.cz