

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3303-18/12

o obvyklé ceně stavby bývalého skladu barev bez č.p. s parc.č. 1017/8, zapsaných na LV 625 pro k.ú. Kunčice nad Ostravicí.

Objednatel znaleckého posudku:

**Moravskoslezský kraj, Krajský úřad
28. října 2771/117
702 00 Moravská Ostrava**

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro přípravu úplatného prodeje

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 04.05.2012 znalecký posudek vypracoval:

**JUDr. Karel Konečný
Okrajová 27/1385
736 01 Havířov - Podlesí**

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 4 listy příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Havířově - Podlesí, 04.05.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek vyžádal Moravskoslezský kraj, Krajský úřad, objednávkou č. 0400/2012/IM/O, ze dne 24.04.2012. Úkolem znalce je podat znalecký posudek o obvyklé ceně níže specifikované nemovitosti podle cenových předpisů platných k současnému datu.

Pro ten účel je úvodem podpůrně podáno ocenění administrativní metodou, na jejím podkladě a s přihlédnutím k porovnatelným údajům i aktuálnímu tržnímu prostředí následuje odhad ceny obvyklé.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	sklad barev s parc.č. 1017/8
Adresa nemovitosti:	U Učiliště 702 00 Ostrava-Kunčice
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Kunčice nad Ostravicí
Počet obyvatel:	303 609
Základní cena podle §27 :	500,- Kč/m ²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 02.05.2012 za přítomnosti pověřeného zástupce - správce majetku pana Vladimíra Mikuly.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- jednoduchá projektová dokumentace pro změnu dispozice stavby na elektrosklad
- výpis KN, LV 625 pro k.ú. Kunčice nad Ostravicí obce Ostrava, vyhotovený k datu 23.03.2012
- Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy
- kopie katastrální mapy
- informace poskytnuté pověřeným zástupcem provozovatele

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle doloženého výpisu KN je vlastníkem:

1/1 - **Moravskoslezský kraj**, 28. října 2771/117, 702 00 Moravská Ostrava, IČ 70890692

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje pro:

Střední škola technická a dopravní, Ostrava-Vítkovice, příspěvková organizace,
Moravská 964/2, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 14451093

6. Celkový popis nemovitosti

U stavebního objektu jde o volně stojící budovu, umístěnou východně od komplexu budov učiliště, za obslužnou komunikací U Učiliště a potokem Pstruží, na okraji bývalého zahradnictví. Objekt stojí na rovinatém terénu, z médií je napojen pouze na přívod elektrické energie. Dálkovod topení je nefunkční – odpojeno. Příjezd je umožněn po asfaltové místní komunikaci.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Budova skladu barev

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemek

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění nemovitosti 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Budova skladu barev

Stavba má obdélníkový půdorys, nepodsklepená, jednopodlažní s pultovou střechou, živičná krytina s oplechováním obnovena v roce 2011. Byla postavena v roce 1981 svépomocí v rámci výcviku učňů. Obvodové stěny zhotoveny z plynosilikátového zdiva v tl. 30 cm na betonových základech s jednoduchou izolací. Podlaha z cementového potěru, strop betonový s podhledem. Vnitřní prostor rozdělen na dvě místnosti, omítky hladké vápenné, fasáda břizolitová. Dveře a vrata kovové dvoukřídlové, okna ocelová tabulková s vnějšími kovovými mřížemi, část okenních otvorů zazděna. Z instalací zaveden pouze přívod elektrického proudu. Původní určení pro sklad barev bylo později změněno na elektro sklad s posílenými rozvody, nemá však zásadní vliv na metodiku ocenění. Poněvadž zastavěná plocha stavby přesahuje 100 m², je ocenění provedeno jako za hlavní budovu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m ²]
I.NP.	16,55 * 6,20	=	102,61

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
-------	----------------------	------------------	--------

I.NP.	102,61 m ²	3,00 m	307,83
Součet	102,61		307,83

Průměrná výška podlaží: PVP = 307,83 / 102,61 = 3,00 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 102,61 / 1 = 102,61 m²

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
I.NP.	102,61 * 3,00	=	307,83 m ³
Zastřešení	102,61 * 0,25	=	25,65 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP.	NP	307,83 m ³
Zastřešení	NP	25,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		333,48 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 včetně zemních prací	Betonové pásy, jednoduchá izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	Plynosilikát tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	Betonové, rovné podhledy	S	100
4. Krov, střecha	Pultová střecha s atikami	S	100
5. Krytiny střech	Živiční svařovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	Pozinkované žlaby a svody	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	Omítky hladké	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	Břizolit	S	100
10. Schody	Nejsou	C	100
11. Dveře	Kovové	S	100
12. Vrata	Kovová	S	100
13. Okna	Kovová tabulková	S	100
14. Povrchy podlah	Cementový potěr	S	100
16. Elektroinstalace	Světelná a motorová	N	100
17. Bleskosvod	Instalován	S	100
25. Ostatní	Kovové mříže oken	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40

3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
25. Ostatní	P	5,20	100	0,46	2,39
Součet upravených objemových podílů					98,52

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m ³]	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K1 (dle příl. č. 4)		*	0,9390
Koeficient K2 = 0,92+(6,60/PZP)		*	0,9843
Koeficient K3 = 0,30+(2,10/PVP)		*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu)		*	0,9852
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	1,2100
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,1220
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		*	0,4760

Základní cena upravená	[Kč/m³]	=	2 482,87
Plná cena:	333,48 m³ * 2 482,87 Kč/m³	=	827 987,49 Kč

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 60 = 51,667 \%$ - 427 796,30 Kč

Budova skladu barev - zjištěná cena = **400 191,19 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemek

Pozemek je v Cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy zařazen do lokality v cenovém pásmu 500,- Kč/m². Tato cena se již dále neupravuje.

Ocenění:

Stavební pozemek:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	Zastavěná plocha a nádvoří	1017/8	445,00	500,000	222 500,-

Ostatní stavební pozemek - celkem	222 500,-
Stavební pozemek - zjištěná cena	= <u>222 500,- Kč</u>

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Budova skladu barev 827 987,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 827 987,50 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemek 222 500,- Kč

2. Ocenění pozemků celkem 222 500,- Kč

Celkem 1 050 487,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 050 487,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Budova skladu barev 400 191,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 400 191,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemek 222 500,- Kč

2. Ocenění pozemků celkem 222 500,- Kč

Celkem 622 691,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 622 691,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 622 690,- Kč

D. Odhad tržní hodnoty

Budova je malým objektem, s možností dalšího užívání jako příruční sklad pro soukromého podnikatele, případně lze uvažovat kupř. se změnou na garážování osobních vozidel po nezbytné stavební úpravě. Je nevhodná k dlouhodobému pobytu, nemá žádné hygienické zařízení a jeho dodatečné vybudování si lze představit kupř. spolu s rozšířením o přístavbu na severní stranu. S ohledem na realizaci stavby svépomocí a zjištěný technický stav na místě jsem volil zvýšené opotřebení.

Pokud jde o pozemek, jeho cena odpovídá tržním relacím, pro odhad tržní hodnoty (ceny obvyklé) cenu pozemku z cenové mapy přejímám jako relevantní.

Vzhledem k údajům poskytnutým v předchozí části této práce, a s přihlédnutím k řadě porovnatelných objektů s realizovanými prodeji za uplynulý rok, dospívám k závěru, že tržní hodnotu (obvyklou cenu) výše popsané nemovitosti lze stanovit částkou

500.000,- Kč

V Havířově - Podlesí, 04.05.2012

JUDr. Karel Konečný
Okrajová 27/1385
736 01 Havířov - Podlesí

E. Závěr

Tržní hodnotu (obvyklou cenu) stavby technické vybavenosti bez č.p. na pozemku parc.č. 1017/8, spolu s tímto pozemkem, obojí zapsáno na LV 625 pro k.ú. Kunčice nad Ostravicí, **odhaduji částkou 500.000,- Kč**

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 9.9.1980, č. j. Spr. 3134/80, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady (nemovitosti).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3303-18/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3302/12.