

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 23-3823/14

o obvyklé ceně nemovitostí, a to **provozních objektů č.p. 353 a 361, a pozemků parc.č. 2/6, 2/7, 12/3, 12/7 a 14/2**, včetně veškerých součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Mosty u Českého Těšína, obec Český Těšín, okres Karviná.



Objednatel posudku: **Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.**
Poděbradova 41
702 00 Moravská Ostrava

Vlastník (LV 478): **SJM Ing. František Nowak a Ing. Ľubica Nowaková**
Ostravská 35
735 62 Český Těšín - Mosty

Vlastník (LV 675): **Sulphur Products, s.r.o.**
Ostravská 35
735 62 Český Těšín - Mosty

Účel posudku: **Ocenění nemovitostí pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb.**

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. a č. 340/2013 Sb., podle stavu ke dni 21.2.2014 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 19 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 21.2.2014

Obsah

Úvod	3
1. Nález.....	3
2. Podklady pro ocenění	5
3. Použité metody ocenění	6
Ocenění nemovitostí	7
4. Ocenění nákladovou metodou	7
5. Ocenění metodou srovnávací.....	17
6. Zatížení a omezení vlastnických práv	18
Rekapitulace cen nemovitostí a závěr	19

Přílohy

- Výpisy z katastru nemovitostí
- Snímek z katastrální mapy
- Kopie geometrického plánu č. 699-018/2011
- Situační plánek a výřez z leteckého snímku
- Fotodokumentace

ÚVOD

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listech vlastnictví č. 478 a 675, pro k.ú. Mosty u Českého Těšína, obec Český Těšín, pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách, ocenění se provádí cenou obvyklou. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

1. NÁLEZ

1.1 Znalecký úkol

Ocenění nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 478 pro k.ú. Mosty u Českého Těšína, obec Český Těšín, okres Karviná, ve společném jmění manželů Ing. Františka Nowaka a Ing. Ľubici Nowakové, a to:

- pozemku parc.č. 2/6 o výměře 16 m² – zahrada,
- pozemku parc.č. 2/7 o výměře 69 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 12/3 o výměře 158 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 12/7 o výměře 1 503 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 14/2 o výměře 72 m² – zahrada.

Dále jsou předmětem ocenění nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 675 pro k.ú. Mosty u Českého Těšína, obec Český Těšín, okres Karviná, ve vlastnictví společnosti Sulphur Products, s.r.o., a to:

- jiná stavba č.p. 353 na pozemku parc.č. 12/3,
- jiná stavba č.p. 361 na pozemku parc.č. 2/7.

Vlastnické údaje odpovídají skutečnosti a jsou v souladu s předloženými listy vlastnictví č. 478 a 675 pro k.ú. Mosty u Českého Těšína, evidenční údaje u pozemků parc.č. 12/7 a 14/2 jsou v souladu s geometrickým plánem č. 699-018/2011 ze dne 15.3.2011 (v grafické příloze geometrického plánu je pozemek parc.č. 14/2 o výměře 72 m² chybně označen za pozemek parc.č. 14/3).

1.2. Údaje o oceňovaných nemovitostech

Všeobecné místopisné údaje

Oceňované nemovitosti jsou situovány na území města Český Těšín (25 106 obyvatel), v části a katastrálním území Mosty u Českého Těšína, ve správním území bývalého okresu Karviná. Oceňované nemovitosti jsou přístupné od severu z veřejné komunikace ul. Ostravské, napojení na rychlostní komunikaci R48 (E462) je ve vzdálenosti cca 650 m. Centrum města s městským úřadem, kompletní infrastrukturou a službami se nachází ve vzdálenosti do 3 km. Napojení na frekventovanou komunikaci ul. Frýdeckou (č. 648) se nachází ve vzdálenosti cca 2 km, strategický hraniční přechod do Polska (Chotěbuz) je ve vzdálenosti cca 3 km. Město Karviná se nachází ve vzdálenosti cca 16 km.

Z pohledu využití oceňovaných nemovitostí pro provozní a zemědělské účely se jedná o polohu atraktivní, s dobrou dopravní dostupností. Dle platného územního plánu jsou nemovitosti umístěny v plochách smíšených obytných (venkovských).

Údaje o plochách oceňovaných nemovitostí

Souhrnná výměra pozemků činí 1 818 m². Zastavěná plocha provozních objektů činí 633 m², celková užitná plocha činí cca 548 m².

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Předmětem ocenění je menší provozní areál tvořený skladovací halou č.p. 353 na pozemku parc.č. 12/3, přístřešek pro uskladnění zemědělské techniky č.p. 361 na pozemku parc.č. 2/7, dvě původní hospodářské budovy na pozemku parc.č. 12/7 (nezapsané samostatně do katastru nemovitostí) a pozemky parc.č. 2/6, 2/7, 12/3, 12/7 a 14/2, vše v k.ú. Mosty u Českého Těšína. Pozemky parc.č. 12/7 a 14/2 byly dle geometrického plánu č. 699-018/2011 odděleny od pozemků parc.č. 12/1 a 14 s tím, že toto rozdělení není dosud zaneseno do katastru nemovitostí.

Dle dostupných informací pochází hospodářská budova z konce 19. století, objekt chléva z roku 1960, ke dni ocenění jsou v průměrném stavu. Skladovací hala a přístřešek pro uskladnění zemědělské techniky byly kolaudovány v roce 1997 a ke dni ocenění jsou v dobrém stavebně-technickém stavu.

Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Dle předloženého kolaudačního rozhodnutí byla skladovací hala č.p. 353 kolaudována jako stavba dočasná, s povolením na dobu určitou do 25.10.2005. Dle informací získaných na Odboru výstavby a životního prostředí nebylo požádáno o prodloužení doby trvání předmětné stavby, popř. o změnu v užívání dočasné stavby na trvalou, rovněž nebylo zahájeno řízení o odstranění stavby. Dle dostupných informací byla hala v době dokončení umístěna z části na cizím pozemku, v roce 2001 byl tento díl pozemku vykoupen a podmínka pro povolení užívání této stavby jako trvalé stavby byla splněna – tato skutečnost však dále nebyla řešena a stavba není ke dni ocenění povolena jako stavba trvalá. Tyto skutečnosti mají mírně negativní vliv na cenu obvyklou.

Mírně negativní vliv na cenu obvyklou má rovněž skutečnost, že přístup do objektu č.p. 361 (přístřešek pro uskladnění zemědělské techniky) je z jižní strany přes pozemek parc.č. 15, který není předmětem ocenění a je ve vlastnictví jiného vlastníka.

2. PODKLADY PRO OCENĚNÍ

- výpisy z katastru nemovitostí pro k.ú. Mosty u Českého Těšína, obec Český Těšín, okres Karviná, listy vlastnictví č. 478 a 675, vyhotovené dne 10.2.2014
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Mosty u Českého Těšína, vyhotovená dne 30.11.2010 v měřítku 1:2000 a z databáze www.cuzk.cz ze dne 7.2.2014
- informace získané na městském úřadě v Českém Těšíně
- letecký snímek, územní plán města Český Těšín
- fotodokumentace získaná při místním šetření (prohlídka provozní části oceňovaného souboru nemovitostí byla provedena pouze z vnějšího náhledu)
- kolaudační rozhodnutí a projektová dokumentace ke skladovací hale
- kolaudační rozhodnutí a projektová dokumentace k přístřešku pro uskladnění zemědělské techniky
- znalecký posudek č. 3368-67/01 vyhotovený Ing. Dagmar Hrubou dne 13.3.2001
- ocenění č. 13/2001 pro Českou spořitelnu a.s. vyhotovené Ing. Dagmar Hrubou dne 13.3.2001
- geometrický plán č. 699-018/2011 ze dne 15.3.2011

3. POUŽITÉ METODY OCENĚNÍ

Úkolem posudku je ocenění nemovitostí pro veřejnou dražbu dle § 13 zákona č. 26/2000 Sb., při ocenění budu postupovat zejména podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, a v tomto případě je účelem zjištění obvyklé ceny nemovitostí.

Pro zjištění obvyklé ceny je hodnocení provedeno dvěma metodami :

- metoda nákladového ocenění tj. zjištění věcné hodnoty
- metoda srovnávací.

Charakteristiky jednotlivých použitých metod:

3.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito metodiky vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku, bez použití koeficientu K_p .

3.2 Ocenění metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Nemovitost je hodnocena nákladovou metodou a srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu nemovitostí s obdobným typem nemovitosti v dané lokalitě o obdobné velikosti bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit. Metoda výnosová se v tomto případě nepoužije, protože výnosová hodnota obdobných nemovitostí dostatečně neodráží tržní hodnotu.

Pro ocenění bude proto použito metod: nákladové a srovnávací.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU

Nákladové ocenění nemovitostí je provedeno podle metodiky vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku, bez použití koeficientu K_p .

a) Budovy

a₁) Skladovací hala č.p. 353

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený jednopodlažní skladovací halu (typ HARD). Hala je rozdělena na 2 samostatné prostory sloužící pro skladování zemědělských strojů, resp. skladování náhradních dílů.

Základy jsou betonové patky a pásy. Nosnou konstrukci tvoří ocelové sloupy a ocelové příhradové vazníky, střešní a stěnový plášť je z tvarovaných plechů bez zateplení, klempířské konstrukce jsou z plechu. Obvodový plášť tvoří ocelové, sendvičové, zateplené panely. Vrata jsou kovová, okna jsou s izolačními dvojskly. Podlahy jsou z cementového potěru. Vybavení tvoří pouze elektroinstalace. Objekt byl kolaudován v roce 1997, ke dni ocenění je v dobrém stavebně-technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	18,57*8,49	=	157,66

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	157,66 m ²	5,05 m	796,18
Součet	157,66		796,18

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(18,57*8,49)*(5,05+0,95/2)	=	871,07 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	871,07 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		871,07 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
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	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,53
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7653

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9619
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8545
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7653
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 970,93
Plná cena: 871,07 m ³ * 1 970,93 Kč/m ³	=	1 716 818,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 63 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 80 = 21,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 21,3 % / 100)	*	0,787

Skladovací hala č.p. 353 - zjištěná cena = **1 351 135,77 Kč**

a₂) Hospodářská budova

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený jednopodlažní objekt s podkrovím. Objekt je umístěn v centrální části pozemku parc.č. 12/1 a je postaven kolmo k ul. Ostravské. Budova slouží pro provozní účely a skladování, v minulosti sloužilo 1.NP jako chlévy, konírna a stáje, v podkroví byl seník a sýpka.

Objekt je zděný, se sedlovou střechou krytou pálenými taškami. Fasáda je břizolitová, vnitřní omítky jsou vápenné. Vrata a dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou z cementového potěru. Vybavení tvoří elektroinstalace a voda. Objekt byl dle dostupných údajů postaven v roce 1876, částečná rekonstrukce byla provedena v roce 1997, ke dni ocenění je v průměrném stavebně-technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	35*9	=	315,00
Podkroví	35*9	=	315,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	315,00 m ²	3,50 m	1 102,50
Podkroví	315,00 m ²	3,50 m	1 102,50
Součet	630,00		2 205,00

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(35*9)*(3,50)	=	1 102,50 m ³
Podkroví	(35*9)*(1,8+2,8/2)	=	1 008,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 102,50 m ³
Podkroví	Z	1 008,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 110,50 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. 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
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
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
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vnitřní vodovod	A	3,20	100	1,00	3,20
Součet upravených objemových podílů					98,00
Koeficient vybavení K_4 :					0,9800

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9410
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9800
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 593,88
Plná cena: 2 110,50 m ³ * 3 593,88 Kč/m ³	=	7 584 883,74 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 138 roků		
Opotřebení: 76,000 %	-	5 764 511,64 Kč

Hospodářská budova - zjištěná cena

= **1 820 372,10 Kč**

a₃) Chlív

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený jednopodlažní objekt, který je postaven kolmo k jižnímu konci hospodářské budovy (v západní části pozemku parc.č. 12/1). Budova je dle dostupných údajů bez využití, v minulosti sloužila pro ustájení dobytka.

Objekt je zděný, se sedlovou střechou krytou pálenými taškami. Fasáda je břizolitová, vnitřní omítky jsou vápenné. Vrata jsou dřevěná. Budova je vybavena pouze umělým osvětlením a vodou. Objekt byl dle dostupných údajů postaven v roce 1960, ke dni ocenění je v průměrném stavebně-technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	10,96*8,5	=	93,16

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	93,16 m ²	2,65 m	246,87
Součet	93,16		246,87

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(10,96*8,5)*(2,65+1,96/2)	=	338,17 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	338,17 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		338,17 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
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
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
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
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vnitřní vodovod	A	2,40	100	1,00	2,40

Součet upravených objemových podílů 75,40

Koeficient vybavení K₄: **0,7540**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9908
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0925
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7540
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 534,15

Plná cena: 338,17 m³ * 3 534,15 Kč/m³ = **1 195 143,51 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 54 roků

Opotřebení: 71,000 % - 848 551,89 Kč

Chlév - zjištěná cena = 346 591,62 Kč

a₄) Přístřešek pro skladování zem. techniky č.p. 361

Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt na pozemku parc.č. 2/7. Objekt slouží jako sklad zemědělské techniky. Přístup do objektu je z jižní strany.

Objekt je zděný, s pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenné. Podlaha je betonová. Stavba není napojena na inženýrské sítě. Objekt byl kolaudován v roce 1997, ke dni ocenění je v dobrém stavebně-technickém stavu.

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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	10,4*6,45	=	67,08

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NPb	67,08 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(10,4*6,45)*(3,20+1,05/2)	=	249,87 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	249,87 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		249,87 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

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	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	P	3,00	100	0,46	1,38
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					71,68
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7168

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7168
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 859,20
Plná cena: 249,87 m ³ * 1 859,20 Kč/m ³	=	464 558,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 63 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 80 = 21,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,3 % / 100) * 0,787

Přístřešek pro skladování zem. techniky č.p. 361 - zjištěná cena	=	365 607,38 Kč
---	---	----------------------

Reprodukční hodnota staveb činí celkem (po zaokrouhlení) 10 961 400 Kč, věcná hodnota po odpočtu opotřebení činí (po zaokrouhlení) 3 883 710 Kč.

b) Pozemky

b₁) Pozemky

Dle výpisu z katastru nemovitostí č. 478 a geometrického plánu č. 699-018/2011

Obec: Český Těšín

Katastrální území: Mosty u Českého Těšína

Parcela č.	Výměra m ²	Druh
2/6	16	zahrada
2/7	69	zastavěná plocha a nádvoří
12/3	158	zastavěná plocha a nádvoří
12/7	1 503	zastavěná plocha a nádvoří
14/2	72	zahrada

Srovnávací hodnota pozemků

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty. Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky určené platným územním plánem k výstavbě**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků je **poptávka mírně nižší než nabídka**. S přihlédnutím k umístění pozemků a k možnostem využití pro výstavbu jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obchodovatelné**.

Podle nabídek z internetových stránek byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, tyto stavební pozemky:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Inž. sítě	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Stavební pozemek, Mosty u Českého Těšína, okr. Karviná	IS na hranici pozemku	2 425	485 000	2014
			200	
Stavební pozemek, Mosty u Českého Těšína, okr. Karviná	elektro, voda, plyn v dosahu	14 407	1 944 950	2014
			135	
Stavební pozemek, Český Těšín, Místřovice, okr. Karviná	elektro, voda, plyn v dosahu	2 273	593 250	2014
			260	
Stavební pozemek, Chotěbuz, okr. Karviná	IS na hranici pozemku	2 693	378 000	2014
			140	
Stavební pozemek, Český Těšín, Horní Žukov, okr. Karviná	IS na hranici pozemku	1 290	226 400	2014
			175	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, stavební pozemky obdobné velikosti v průměru od 100 do 300 Kč/m². Při ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se ceny pozemků pro bydlení pro danou obec a katastrální území zpracované zástupci České společnosti certifikovaných odhadců majetku v okrese pohybují v rozmezí 150 až 300 Kč/m².

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, s ohledem na celkovou výměru pozemků, umístění, dopravní napojení, vybavenost inženýrskými sítěmi a určení územním plánem považuji za odpovídající hodnotu obvyklé ceně částku 300 Kč/m².

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	1 818
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	300
Výchozí cena pozemků celkem	Kč	545 400

REKAPITULACE OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU

OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU	
Budovy	3 883 710 Kč
Pozemky	545 400 Kč
Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	4 429 110 Kč

5. OCENĚNÍ METODOU SROVNÁVACÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno 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 měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. 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 nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objektech a areálech určených pro provozní, příp. zemědělské účely**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **poptávka nižší než nabídka**. S přihlédnutím k umístění nemovitostí, jejich technickému stavu a vybavení jsem názoru, že oceňované nemovitosti jsou ke dni ocenění **obchodovatelné**.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, zobchodovány nebo nabízeny tyto provozní areály a objekty (nabídkové ceny jsou po redukci):

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena za m ² užitné plochy nemovitosti Kč	
Skladovací prostory, ul. Ostravská, Orlová, Poruba	dobrý	305	1 800 000	2014
			5 900	
Komerční objekt v průmyslové zóně Na Františku, Horní Suchá, okr. Karviná	velmi dobrý	300	1 521 000	2014
			5 000	
Komerční prostory (sklad, drobná výroba, zemědělské účely), Horní Bludovice	dobrý	250	522 000	2014
			2 100	
Nebytový objekt (využíván jako dílny), Havířov-Prostřední Suchá	dobrý	600	3 195 000	2014
			5 300	
Výrobní a skladovací objekt, Skalice, okr. Frýdek-Místek	dobrý	382	2 000 000	2014
			4 700	
Komerční objekt, ul. Vělopolská, Horní Žukov, okr. Frýdek-Místek	dobrý	1 153	2 520 000	2014
			2 200	
Provozní areál (bývalý zemědělský statek), ul. Obecní, Albrechtice u Českého Těšína	dobrý	1 489	3 600 000	2013
			2 417	
Komerční objekt (bývalý kravín s pozemky 24 088 m ²), Horní Žukov, okr. Frýdek-Místek	dobrý	762	2 550 000	2013
			3 346	

Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňované nemovitosti jsou srovnatelné s uvedenými objekty a areály v lokalitě Českého Těšína a okolí. Umístěním, vybavením a stavebně-technickým stavem se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. Hodnocené objekty se s ohledem na účel využití pro provozní, příp. zemědělské účely nachází v atraktivní lokalitě, s dobrou dopravní dostupností. Nevýhodou je umístění v zóně smíšené obytné a s tím spojená omezení, dále přístup do objektu č.p. 361 přes pozemek jiného vlastníka a skutečnost, že skladovací hala č.p. 353 je kolaudována jako stavba dočasná.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na 1 m² užitné plochy.

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, provozní areály a objekty obdobné velikosti v průměru od 2 000 do 5 000 Kč/m² užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů odhaduji srovnávací hodnotu nemovitostí ve výši:

2 500 Kč/m² tj. celkem za užitné plochy objektů (548 m²) 1 370 000 Kč

6. ZATÍŽENÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV

Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisech z katastru nemovitostí ze dne 10.2.2014 jsou:

- viz. výpisy z katastru nemovitostí č. 478 a 675, oddíl C. Tato práva nemají vliv na obvyklou cenu nemovitostí, proto jsem je v odhadu obvyklé ceny nezohlednil.

Dle prohlášení vlastníka nemovitostí na oceňované nemovitosti neváznou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTÍ A ZÁVĚR

Obec: Český Těšín

Okres: Karviná

Kat. území: Mosty u Českého Těšína

OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU	
Budovy	3 883 710 Kč
Pozemky	545 400 Kč
Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	4 429 110 Kč
OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU	
Srovnávací hodnota nemovitostí	1 370 000 Kč

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. stavu, vybavení a umístění oceňovaného provozního areálu, odhaduji obvyklou cenu nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která v tomto případě nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to (po zaokrouhlení):

1 350 000 Kč

Slovy: **Jedenmilióntřistapadesát tisíc Kč**

V Ostravě dne 21.2.2014

Ing. František Vlček

30. dubna 23, Moravská Ostrava

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999, pro základní obor 1. ekonomika, 2. stavebnictví pro odvětví 1. ceny a odhady nemovitostí, 2. stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 23-3823/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.