

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 215-128/2013

O ceně nemovitosti – administrativního a provozního areálu bez čp/če s příslušenstvím stojící na pozemku p.č. St. 35 a pozemků p.č.St. 35 a p.č. 425/1 v obci Šternberk, katastrální území Krakořice, okres Olomouc.



Objednatel znaleckého posudku:

**PROKONZULTA , a.s.
Křenová 26
602 00 Brno**

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro účely dražby.

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 7.6.2013 posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný
Poděbradovo nám. 2a
796 01 Prostějov

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 19 stran a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Prostějově dne : 24.6. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu nemovitosti – administrativního a provozního areálu bez čp/če s příslušenstvím na pozemku p.č. St. 35 a pozemků p.č. St. 35 a p.č. 425/1 v obci Šternberk, katastrální území Krakovice, okres Olomouc, pro účely dražby.

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

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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”

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

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 7.6. 2013, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č.364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 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 nedávnou 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 6měsíců. 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. Základní informace

Kraj: Olomoucký
Okres: Olomouc
Obec: Šternberk
Katastrální území: Krakořice
Počet obyvatel: 13 605

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 128,4535 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): $128,45 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.6. 2013 bez přítomnosti majitele nemovitosti.

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.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. LV: 49 pro k.ú. Krakořice, obec Šternberk, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem dne 16.5.2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz
- Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Krakořice, obec Šternberk, okres Olomouc, vyhotovený dne 15.6. 2013.
- 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.

Ocenění je provedeno pro předmět ocenění neobsazený, nepronajatý.

5. 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.

Vlastník stavby: FANTASY MANAGEMENT, a.s., Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00
Praha, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: FANTASY MANAGEMENT, a.s., Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00
Praha, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla znalci předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Město Šternberk je součástí okresu Olomouc a náleží pod Olomoucký kraj. Šternberk je také obcí s rozšířenou působností. Obec Šternberk se rozkládá asi sedmnáct kilometrů severně od centra Olomouce. Tato část střední Moravy se historicky a etnograficky nazývá Haná. Na katastrálním území tohoto středně velkého města má nahlášený trvalý pobyt asi 13605 obyvatel. Šternberk se dále dělí na části Chabičov, Dalov, Krákořice, Šternberk a Těšíkov.

Předmětem ocenění je administrativně - provozní areál sestávající z administrativní budovy, jednolodní provozní haly a dřevěné kolny. Areál byl postaven v roce 1964 a v minulosti náležel k zemědělskému družstvu a sloužil k odchovu telat. V posledních letech byl objekt využíván ke zpracování a skladování dřeva. Areál se nachází na pozemcích o celkové výměře 9127 m². Přístup k areálu je po veřejné komunikaci přes pozemek p.č. 352/2, 352/37 a pozemek p.č. 352/36 ve vlastnictví paní Zdeňky Černé, Hraničné Petroviče č.p. 76, vedený v KN jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Objekt je napojen na elektrickou energii (rozvody v budově a hale jsou nefunkční), voda je napojena z vodovodního řádu, kanalizace je svedena do jímky. Areál není dle dostupných informací cca 5 roků užíván a k datu ocenění není pronajat.

Na základě místního šetření a dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1969. Celkový stav objektu je ve špatném stavebně-technickém stavu, zejména stav provozní haly je na hranici životnosti. Další užívání areálu vyžaduje do budoucna rozsáhlou rekonstrukci.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS (NN, voda z vodovodního řádu, jímka na vyvážení)

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativní budova

1.1.2. Provozní hala

1.2. Příslušenství

1.2.1. Dřevěná kolna

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

3. Ocenění porovnávací metodou

B. Znalecký posudek

Oceňovací předpis

Ocenění 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., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativní budova

Popis:

Jedná se o zděný nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím postavený na pozemku p.č. St. 35. Budova je podélného obdélníkového půdorysu, obvodové stěny jsou zděné, zastřešená sedlovou střechou.

Dispozice: chodba, 3x kancelář, hala, sociální zázemí – sprchy pro zaměstnance, WC a umývárna, prostory pro garážování a skladování.

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové svislé konstrukce jsou zděné z cihelného zdiva tl. 30 až 45 cm. Střecha je sedlová, krytina je z osinkocementových vlnovek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště chybí. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou hladké plné. Podlahy jsou z keramické dlažby a z cementového potěru. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, částečně vápenné hrubé, vnější omítky jsou vápenné opatřeny nástřikem. Elektroinstalace je nefunkční. Bleskosvod je instalován. Vytápění chybí. V budově je rozvod studené i teplé vody. Odkanalizování je ze všech zařizovacích předmětů. Instalace plynu chybí. Ohřev teplé vody chybí. Vnitřní hygienické zařízení tvoří umyvadla, sprchy a WC (z větší části poničené). Celkový stav objektu je ve špatném stavebně-technickém stavu a vyžaduje rekonstrukci a modernizaci. Vzhledem k tomu, že nebyl objekt v posledních letech užíván, byl několikrát vykraden a byly odcizeny nebo poničeny některé zařizovací předměty. Další užívání budovy vyžaduje do budoucna rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3:	F. budovy administrativní
Budova tvoří příslušenství stavby:	Provozní hala
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	9,35*23,13	=	216,27

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	216,27 m ²	2,90 m	627,18
Součet	216,27		627,18

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 627,18 / 216,27 = 2,90 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 216,27 / 1 = 216,27 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	$(9,35 \cdot 18,58) \cdot (4,50) + (9,35 \cdot 4,55) \cdot (3,20)$	=	917,89 m ³
zastřešení	$(9,35 \cdot 18,58) \cdot (2,30) / 2 + (9,35 \cdot 4,55) \cdot (0,50) / 2$	=	210,42 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	917,89 m ³
zastřešení	NP	210,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 128,31 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 vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	65
2. Svislé konstrukce	zdné z plných cihel tl. 30 cm	P	35
3. Stropy	trámové polospalné	S	50
3. Stropy	chybí	C	50
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementová vlnovka	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	50
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	P	50
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné s nástřikem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100

12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	50
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	50
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	elektroinstalace je nefunkční	C	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	65	1,00	11,31
2. Svislé konstrukce	P	17,40	35	0,46	2,80
3. Stropy	S	9,30	50	1,00	4,65
3. Stropy	C	9,30	50	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	P	2,10	100	0,46	0,97
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50	1,00	3,45
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	50	0,46	1,59
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	50	1,00	1,60
14. Povrchy podlah	P	3,20	50	0,46	0,74
15. Vytápění	C	4,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,70	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00

21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					61,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6154

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	13,33	44	150	29,33	3,9097
2. Svislé konstrukce	S	17,40	65,00	1,00	11,31	18,38	44	80	55,00	10,1090
2. Svislé konstrukce	P	17,40	35,00	0,46	2,80	4,55	44	80	55,00	2,5025
3. Stropy	S	9,30	50,00	1,00	4,65	7,56	44	80	55,00	4,1580
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	11,86	44	70	62,86	7,4552
5. Krytiny střech	P	2,10	100,00	0,46	0,97	1,58	44	46	95,65	1,5113
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,97	44	46	95,65	0,9278
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	5,61	44	50	88,00	4,9368
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	50,00	0,46	1,59	2,58	44	46	95,65	2,4678
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	5,36	44	46	95,65	5,1268
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,92	44	44	100,00	2,9200
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	5,04	44	50	88,00	4,4352
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	8,45	44	50	88,00	7,4360
14. Povrchy podlah	S	3,20	50,00	1,00	1,60	2,60	20	25	80,00	2,0800
14. Povrchy podlah	P	3,20	50,00	0,46	0,74	1,20	44	46	95,65	1,1478
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,49	44	45	97,78	0,4791
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	5,20	44	45	97,78	5,0846
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100,00	0,46	1,43	2,32	44	45	97,78	2,2685
Opotřebení:										68,9561

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9505
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0241
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6154
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1200

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4860
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 626,79
Plná cena: 1 128,31 m ³ * 1 626,79 Kč/m ³	=	1 835 523,42 Kč
Výpočet opotřebení analytickou metodou		
Opotřebení analytickou metodou: 68,9561 %		
Úprava ceny za opotřebení	-	1 265 705,37 Kč
Administrativní budova - zjištěná cena	=	569 818,05 Kč

1.1.2. Provozní hala

Popis:

Jedná se o jednolodní halový objekt navazující na administrativní budovu, postavený na pozemku p.č. St. 35. Hala je podélného obdélníkového půdorysu, obvodové stěny jsou převážně dřevěné konstrukce, částečně zděné, vnitřní konstrukce z ocelových sloupů, nepodsklepená o jednom nadzemním podlaží, zastřešená mírně sedlovou střechou.

Základy jsou betonové standardního provedení. Obvodové svislé konstrukce jsou dřevěné konstrukce. Vnitřní nosné konstrukce jsou z ocelových sloupů. Střecha je sedlová mírná s krytinou z osinkocementových vlnovek. Klempířské konstrukce chybí. Schodiště chybí. Okna jsou dřevěná jednoduchá, částečně nezasklená. Dveře chybí. Podlahy jsou cihelné. Úpravu vnitřních i vnějších povrchů tvoří impregnace, částečně vápenné omítky. Elektroinstalace je nefunkční. Vytápění chybí. Celkový stav objektu je na hranici životnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 3:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná na bázi dřevní hmoty
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	64,83*6,65	=	431,12

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	431,12 m ²	2,60 m	1 120,91
Součet	431,12		1 120,91

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 120,91 / 431,12 = 2,60 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 431,12 / 1 = 431,12 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	$(64,83 \cdot 6,65) \cdot (2,45)$	=	1 056,24 m ³
zastřešení	$(64,83 \cdot 6,65) \cdot (0,40) / 2$	=	86,22 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	1 056,24 m ³
zastřešení	NP	86,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 142,46 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 vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	dřevěné	P	100
3. Stropy	dřevěné obité heraklitem	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střeš	osinkocementová vlnovka	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	impregnační nátěr	P	70
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	30
8. Úprava vnějších povrchů	impregnační nátěr	S	70
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	30
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cihelňá	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	elektroinstalace nefunkční	C	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100

22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	P	20,30	100	0,46	9,34
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	70	0,46	2,22
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	30	1,00	2,07
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	70	1,00	2,73
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	30	1,00	1,17
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	C	1,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	8,30	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	0,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					54,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5493

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100,00	1,00	9,40	17,11	44	150	29,33	5,0184

2. Svislé konstrukce	P	20,30	100,00	0,46	9,34	17,00	44	80	55,00	9,3500
3. Stropy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	6,86	44	80	55,00	3,7730
4. Krov, střecha	S	10,20	100,00	1,00	10,20	18,57	44	70	62,86	11,6731
5. Krytiny střech	P	2,90	100,00	0,46	1,33	2,42	44	45	97,78	2,3663
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	70,00	0,46	2,22	4,04	44	50	88,00	3,5552
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	30,00	1,00	2,07	3,77	44	50	88,00	3,3176
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	70,00	1,00	2,73	4,97	44	45	97,78	4,8597
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	30,00	1,00	1,17	2,13	44	45	97,78	2,0827
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	4,19	44	45	97,78	4,0970
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	9,47	44	45	97,78	9,2598
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	8,74	44	45	97,78	8,5460
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,73	44	45	97,78	0,7138
Opotřebení:										68,6126

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 3) [Kč/m ³]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9360
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9353
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,3769
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5493
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4860

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 101,51
Plná cena: 1 142,46 m ³ * 1 101,51 Kč/m ³	=	1 258 431,11 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 68,6126 %

Úprava ceny za opotřebení	-	863 442,30 Kč
---------------------------	---	---------------

Provozní hala - zjištěná cena	=	394 988,81 Kč
--------------------------------------	---	----------------------

1.2. Příslušenství

1.2.1. Dřevěná kolna

Popis:

Jedná se o přízemní objekt dřevěné konstrukce pod sedlovou střechou, navazující na provozní halu, se kterou je funkčně propojen, postavený na pozemku p.č. 425/1. Stavba není vedena v katastru nemovitostí. Stáří stavby je přibližně 40 roků.

Základy jsou betonové. Svislé konstrukce jsou dřevěné jednostranně obité. Střecha je sedlová s krytinou z osinkocementových vlnovek. Klempířské konstrukce chybí. Úpravu povrchů tvoří impregnační nátěr. Dveře chybí. Okna jsou dřevěná vysklená. Podlahy jsou betonové.

Elektroinstalace chybí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 7:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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	3,75*11,00	=	41,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	41,25 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	$(3,75*11,00)*(0,70+0,70+0,00+0,00)/4+(3,75*11,00)*(2,80)$	=	129,94 m ³
zastřešení	$(3,75*11,00)*(0,64)/2$	=	13,20 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	129,94 m ³
zastřešení	NP	13,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		143,14 m ³

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	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	osinkocementová vlnovka	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100

7. Úprava povrchů	impregnace	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					98,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9840

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9840
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,4860

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	970,90
Plná cena: 143,14 m ³ * 970,90 Kč/m ³	=	138 974,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 45 = 88,889 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	- 118 128,44 Kč

Dřevěná kolna - zjištěná cena	=	20 846,19 Kč
--------------------------------------	---	---------------------

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.3. Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností 20 %
nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotely,
administrativní budovy, obchodní domy, parkoviště,
sportoviště a rekreační plocha apod.:

Úprava cen: 20 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci: -7 %

2.11. Možnost napojení na plynovod: 10 %

Úprava cen: 3 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: 20% + 3% * (100 % + 20%) 23,60 %

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,4860

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1130

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	128,45	1,00	2,1130	0,4860	23,60	163,04
§ 28 odst. 6 b) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace v areálu, nebo komerční						
§ 28 odst. 6 b)	128,45	1,00	2,1130	0,4860	20,00	158,29

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	St. 35	668,00	163,04	108 910,72
§ 28 odst. 6 b)	ostatní plocha	425/1	8 459,00	158,29	1 338 975,11
Stavební pozemky - celkem					1 447 885,83

Pozemky - zjištěná cena = **1 447 885,83 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativní budova

1 835 523,40 Kč

1.1.2. Provozní hala

1 258 431,10 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Dřevěná kolna

138 974,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

3 232 929,10 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

1 447 885,80 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

1 447 885,80 Kč

Celkem

4 680 814,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

4 680 814,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativní budova

569 818,10 Kč

1.1.2. Provozní hala

394 988,80 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Dřevěná kolna

20 846,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

985 653,10 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

1 447 885,80 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

1 447 885,80 Kč

Celkem

2 433 538,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 433 538,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

2 433 540,- Kč

slovy: Dvamilionychtyřistatřicettřitisícpětsetčtyřicet Kč

3. Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, seřizování či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace* (*adjustment*).

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- větší výměra pozemků, celkem 9127 m²
- objekt situován na okraji obce
- dobrá dopravní dostupnost do Olomouce

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na podprůměrné úrovni
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu
- nemovitost není napojena na veřejnou kanalizaci a plynovod
- provozní hala na hranici životnosti
- přístup k areálu po pozemku jiného vlastníka

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **administrativní budova, hala – vhodná k podnikání**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka výrazně nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu stavebně-technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsem názoru, že předmět ocenění je hůře obchodovatelný.**

D. ZÁVĚR

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.

Při stanovení obvyklé ceny areálu FANTASY MANAGEMENT, a.s. vycházím jak z výsledků ocenění jednotlivých částí nemovitostí dle platného cenového předpisu, tak z porovnání známých realizovaných cen nebo upravených nabídkových cen srovnatelných nemovitostí, z vyhodnocení údajů z odborného tisku a ze sítě Internet. Zhodnotil jsem všechna popsaná zjištění, jakož i vztahy mezi nabídkou a poptávkou podobných nemovitostí, a to s ohledem na jejich vlastnosti, vybavenost a polohu. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech výrazně nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za **hůře obchodovatelnou**.

Cena podle cenového předpisu:

Cena objektů	985 653,-Kč
Cena pozemků	1 447 886,-Kč
Cena podle cenového předpisu	2 433 539,-Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí:

1 500 000,– Kč.

Cena slovy: jedenmilionpětsettisíc korun českých

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný
Poděbradovo nám. 2a
796 01 Prostějov

V Prostějově dne: 24.6. 2013

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 13.1.2012, č.j.Spr 344/2011 – 34 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a dále v oboru stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 215-128/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 128/2013.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situace – umístění nemovitosti v obci

FOTODOKUMENTACE



vjezd do areálu



pozemek p.č. 425/1



boční pohled na provozní halu



provozní hala



dřevěná kolna



boční pohled na administrativní budovu



sociální zázemí



kancelář