

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4582 52/2020

o ceně obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu id. 1/2 na nemovitostech „Areál Bořiny“, tj. 1/2 nemovitostí v k.ú. Polička, pozemek parc.č. St. 2829 (součástí je stavba bez č.p./č.e., výroba), St. 2971 (součástí je stavba bez č.p./č.e.), 4877/117, 6515, vše v obci a k.ú. Polička, okr. Svitavy

Objednavatel znaleckého posudku: JUDr. Ing. Jan Kopřiva Ph.D.
insolvenční správce
Zahradnická 6
603 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé nemovitostí ve věci insolvenčního řízení vedené s paní Ivou Doležalovou, sp.zn. KSPA 60 INS 20118 / 2016 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, podle stavu ke dni 15.4.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Počet stran: 19 včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 15.4.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé ve výši id. 1/2 na nemovitostech „Areál Bořiny“, tj. 1/2 nemovitostí v k.ú. Polička, pozemek parc.č. St. 2829 (součástí je stavba bez č.p./č.e., výroba), St. 2971 (součástí je stavba bez č.p./č.e.), 4877/117, 6515 v obci a k.ú. Polička, okr. Svitavy

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č.st. 2829 a 2971, pozemky parc.č. 6515 a 4877/117
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Polička - lokalita Bořiny
572 01 Polička
Kraj: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Polička
Katastrální území: Polička
Počet obyvatel: 8 748

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.6.2019 za přítomnosti pana Ing. Hájka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- aktuální informační výpisy z webových stránek katastrálního úřadu
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- informace od paní Heleny Pazderové, správkyňe areálu Poličské strojírny a.s. (tel: 461 751 200)
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření
- územní plán obce pro danou lokalitu
- aktuální realitní nabídky na prodej komerčních pozemků v dané lokalitě

5. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů. Projektová dokumentace nebyla předložena, výměry zjištěny fyzickým přeměřením při místním šetření

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je soubor nemovitostí, a to objekty bývalého učňovské školy tvořené jednak budovou školy (v minulosti to byl objekt kasáren) a halou, kde probíhala praktická výuka a souborem čtyř pozemků. Nemovitosti se nachází na okraji obce Polička, v části Bořiny. Přístupová komunikace zpevněná. Areál v současné době je prázdný, nevyužívaný, zdevastovaný, jak je dokladováno na fotodokumentaci v příloze tohoto posudku.

7. Základní pojmy a metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním”

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Pokud v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou, je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. V případě inzerce nemusí mít inzerované údaje o porovnatelné nemovitosti (např. inzerovaná cena - jedná se o cenu nabízenou, nikoliv již dosaženou - smluvní, vybavení a technický stav - zpravidla prodávající spíše svou nemovitost v těchto hlediscích nadhodnocují a příp. vady spíše bagatelizují či přímo zatajují) stoprocentní vypovídací schopnost. Obdobně to platí i pro případy, kdy se při porovnání vychází již z uzavřených kupních smluv (např. získaných z archivu katastrálního úřadu). Kupní částka v kupní smlouvě nemusí být skutečně tou cenou, na které se smluvní strany domluvily (např. z důvodu daňové optimalizace, prodej mezi příbuznými, navýšení kupní ceny z důvodu dosažení na úvěr apod). Navíc, pokud se ocenění provádí zpětně, může být porovnávaná nemovitost již zrekonstruována a znalec tak nezjistí skutečný stav porovnávané nemovitosti ke dni ocenění.

Proto je třeba při porovnání mít větší vzorek porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodejmi a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek. Při porovnávání inzertních nabídek je postaveno najisto, že porovnávané nemovitosti byly nabízeny veřejně na realitním trhu se snahou o dosažení maximální ceny. Další výhodou je zpravidla přesný popis inzerované nemovitosti ze strany realitního makléře (nemovitost po rekonstrukci či v původním stavu) včetně fotodokumentace. Nevýhodou, jak uvedeno výše, že inzerovanou cenu nelze považovat zpravidla za cenu kupní a je třeba provést přiměřenou korekci této inzerované ceny.

V daném případě je oceňovaná nemovitost natolik atypická (jak z hlediska užití, tak i z hlediska zanedbaného technického stavu a vybavení), že nebylo možno najít porovnatelné nemovitosti vhodné pro srovnání.

Proto byla cena obvyklá stanovena náhradním způsobem:

Zjištění ceny obvyklé je provedeno následujícím způsobem.

- přiměřená aplikace cenového předpisu
- výpočet předpokládaných nákladů na rekonstrukci
- alternativní ocenění areálu při předpokladu částečné demolice

B. ZNALECKÝ POSUDEK:

a) Cenový předpis pro rok 2020

První výpočet je proveden podle cenového předpisu, který je zde přiměřeně aplikován. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající ve hodnocení znaků oceňované nemovitosti na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena nemovitosti daná v cenovém předpise.

Skutečností zde bude, že ne vždy je ve smlouvě uvedena skutečně cena sjednaná, v řadě případů se poplatníci přiznají jen k ceně podle předpisu, poněvadž daň se platí z té z nich, která je vyšší.

Zkušenosti z poslední doby přesto ukazují, že v řadě případů se již ceny podle cenového předpisu blíží ceně obecné, zcela nedostatečně jsou však v cenovém předpisu zohledněny ceny pozemků, zejména v menších obcích a městech.

Obsah znaleckého posudku

1. Objekt č. 1 - budova
2. Objekt č. 2 - hala
3. Pozemek

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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **621,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90

O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_V * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 451,00$
Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - objekt ve velmi špatném technickém stavu s předpokládanými velkými náklady na rekonstrukci, nevhodné stavební řešení pro eventuální další využití	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,750$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,750$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	VI	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,07
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - pozemek přístupný ze zpevněné komunikace, možnost obnovení napojení inženýrských sítí, na okrají většího města daného regionu	III	0,05

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,567}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = \mathbf{0,425}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = \mathbf{0,425}$

1. Objekt č. 1 - budova

Zděný, dvoupodlažní, podsklepený objekt. Základy betonové, hydroizolace proti zemi vlhkosti nefunkční, vlhké suterénní zdivo, omítky opadané. Střecha plochá (resp. sedlová s velice mírným sedlem), střešní krytina plechová. Fasáda břizolitová. Okna dřevěná špaletová. Vnitřní omítky vápenné hladké, na mnoha místech poškozené. Keramické obklady (např. na WC) poškozené, zařizovací předměty poškozené či odcizené. Krytina podlaha dlažba, prkna, PVC, poškozené. Elektrorozvody nefunkční, kabely vytrhané, obdobně nefunkční rozvody vody a kanalizace.

Objekt je v současné době ve velmi zanedbaném stavu, údržba nebyla poslední roky vůbec prováděna, do objektu zatéká. Objekt je před celkovou totální, nákladnou rekonstrukcí, v úvahu přichází i demolice objektu vzhledem k nákladům ve výši několika desítek miliónů Kč na případnou rekonstrukci

Výpočet obestavěného prostoru: $(10,0 * 29,5 + 10,0 * 29,5 + 32,5 * 10,0 + 13,5 * 7,75) * 15,50 = 15.810 \text{ m}^3$

Stáří objektu nebylo zjištěno, dle odborného odhadu byl objekt postaven v období tzv. první republiky, dle odhadu kolem roku 1930. Původní využití jako kasárna. Následně (před cca 40 lety) objekt využíván jako škola - učňovské středisko ve vazbě na Poličské strojírny a.s.

V příloze tohoto posudku je přiložena fotodokumentace objektu pořizena znalcem., z které je názorně vidět stav objektu i zanedbaná údržba.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: C. školy, univerzity a budovy pro výzkum
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1263
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	1 020,00 m ²	4,50 m	4 590,00
1. NP	1 020,00 m ²	5,00 m	5 100,00
2. NP	1 020,00 m ²	4,50 m	4 590,00
Součet	3 060,00 m²		14 280,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $14\,280,00 / 3\,060,00 = 4,67 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $3\,060,00 / 3 = 1\,020,00 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
objekt č. 1	15810	=	15 810,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
objekt č. 1	NP	15 810,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		15 810,00 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 vč. zemních prací	P	7,30	100	0,46	3,36
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy	S	11,10	100	1,00	11,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20

5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	50	1,00	0,30
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	50	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50	1,00	3,45
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	50	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	3,10	50	1,00	1,55
10. Schody	C	3,10	50	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Vytápění	C	4,10	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
17. Bleskosvod	P	0,30	100	0,46	0,14
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,60	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,40	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 67,91

Koeficient vybavení K₄: **0,6791**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, 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	P	7,30	100,00	0,46	3,36	4,95	90	120	75,00	3,7125
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100,00	1,00	19,20	28,27	90	110	81,82	23,1305
3. Stropy	S	11,10	100,00	1,00	11,10	16,35	90	110	81,82	13,3776
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	9,13	90	110	81,82	7,4702
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	3,09			80,00	2,4720
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	50,00	1,00	0,30	0,44	40	45	88,89	0,3911
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	5,08	90	95	94,74	4,8128
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,65	40	40	100,00	2,6500
10. Schody	S	3,10	50,00	1,00	1,55	2,28	90	100	90,00	2,0520
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,71	90	93	96,77	4,5579
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,66	90	95	94,74	7,2571
14. Povrchy podlah	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,49	90	92	97,83	1,4577
16. Elektroinstalace	S	5,00	100,00	1,00	5,00	7,36	40	40	100,00	7,3600
17. Bleskosvod	P	0,30	100,00	0,46	0,14	0,21	90	95	94,74	0,1990
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	3,24	40	40	100,00	3,2400
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100,00	1,00	2,10	3,09	40	40	100,00	3,0900
Opotřebení:										87,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9265
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7497
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6791
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 439,40
Plná cena: 15 810,00 m ³ * 2 439,40 Kč/m ³	=	38 566 914,- Kč
Koeficient opotřebení: (1- 87,2 % /100)	*	0,128
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 936 564,99 Kč
Koeficient pp	*	0,425
Cena stavby CS	=	2 098 040,12 Kč

Objekt č. 1 - budova - zjištěná cena = 2 098 040,12 Kč

2. Objekt č. 2 - hala

Montovaná prefabrikovaná hala, nosné sloupy betonové, zastropení předpjaté betonové stropní panely, podlaha betonová, vnitřní povrchy stěn omítnuté, okna poškozená, elektrorozvody nefunkční. Technický stav velmi špatný, do objektu zatéká, objekt není v současné době využitelný.

Současný technický stav a „vybavení“ je zadokumentováno na fotografiích v příloze tohoto posudku.

Nelze vyloučit ani eventuální demolici objektu a uvolnění pozemku pro jinou výstavbu.

Stáří objektu nebylo zjištěno, dle odborného odhadu je objekt starý cca 40 let. Hala byla postavena pro praktickou výuku učňovského střediska (teoretická výuka - učebny učňovského střediska byly v budově - objektu č. 1.). Po ukončení činnosti učňovského střediska byl následně objekt několik let využíván firmou zabývající se zpracováním dřeva - pila.

Výpočet obestavěného prostoru: $18,5 * 30,5 * 6,0 + 4,0 * (18,5 * 5,3 + 4,0 * 9,0) = 3.922 \text{ m}^3$

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	D. ostatní jinde neuvedené
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1273
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
hala	695,00 m ²	6,00 m	4 170,00
Součet	695,00 m²		4 170,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $4 170,00 / 695,00 = 6,00 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 695,00 / 1 = 695,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
hala	3922	=	3 922,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
hala	NP	3 922,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 922,00 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 vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy	S	6,30	100	1,00	6,30
4. Krov, střecha	S	8,30	100	1,00	8,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,10	100	0,46	3,27
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady	C	2,40	100	0,00	0,00
10. Schody	C	0,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,80	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	P	4,10	100	0,46	1,89
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,90	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	0,50	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	3,40	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	0,90	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					52,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5270

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	2 379,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9980
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9295
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5270
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1600
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 926,04
Plná cena: 3 922,00 m ³ * 1 926,04 Kč/m ³	=	7 553 928,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 55 = 72,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 72,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,273
=	2 062 222,58 Kč
*	0,425
=	876 444,60 Kč

Objekt č. 2 - hala - zjištěná cena

= **876 444,60 Kč**

3. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,750**

Index polohy pozemku **I_P = 0,567**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - neupravený, zanedbaný pozemek, nelze vyloučit i ekologickou zátěž	I	-0,30

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,700}$

Celkový index I = I_T * I_o * I_P = 0,750 * 0,700 * 0,567 = 0,298

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	451,-	0,298		134,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2829	1 016	134,40	136 550,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2971	690	134,40	92 736,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	4877/117	4 941	134,40	664 070,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	6515	250	134,40	33 600,-
Stavební pozemky - celkem			6 897		926 956,80

Pozemek - zjištěná cena celkem = 926 956,80 Kč

Rekapitulace dle cenového předpisu

1. Objekt č. 1 - budova	2 098 040,- Kč
2. Objekt č. 2 - hala	876 445,- Kč
3. Pozemek	926 957,- Kč

Výsledná cena - celkem: 3 901 442,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 901 440,- Kč

2) Výpočet předpokládaných nákladů na rekonstrukci

Oba dva objekty jsou ve velmi zanedbaném technickém stavu, jak je zřejmé i doložené fotodokumentace v příloze tohoto posudku.

U objektu č. 1 - budovy je níže vypočteno procento dokončenosti stavby ve výši cca 52 % (viz. tabulka níže), což zjednodušeně v daném případě znamená, že aby bylo možno objekt zrekonstruovat do provozuschopného stavu, bude třeba nově provést konstrukce či vybavení ve finančním podílu z celkové stavby ve výši cca 48 % (1,0 - 0,52). Nově či částečně bude třeba v rámci rekonstrukce provést např. hydroizolaci základů, oprava klempířských prvků, úprava vnitřních obkladů stěn, nové vnitřní keramické obklady, krytina podlah, výměna oken, bude nutno zrealizovat zateplení fasády, nový rozvod vody, elektro, kanalizace, topení, ohřev teplé vody, zařizovací předměty (umyvadla, WC atd).

Pokud uvážíme stavební náklady v minimální výši 5.000 Kč/m³ obestavěného prostoru budovy, činí 48 % z této částky 2.400 Kč/m³ obestavěného prostoru.

Při celkovém obestavěném prostoru této budovy ve výši 15.810 m³ vychází cena na rekonstrukční práce ve výši 2.400 Kč/m³ * 15.810 m³ = cca 38.000.000 Kč. Tyto náklady je nutno brát jako minimální, neboť v ceně 2.400 Kč/m³ nejsou zahrnuty další náklady např. náklady na bourací práce nevyhovujících stavebních konstrukcí či náklady na vyklízení, odvoz, skládkovné atd.

Celkově lze vyslovit názor, že celkové náklady na rekonstrukci tohoto objektu by dle odborného odhadu nebyly nižší než 40 milKč

Výpočet stupně nedokončené stavby objektu č. 1

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočtení obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100	1,00	7,30	7,41	80,00	5,93
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20	19,48	100,00	19,48
3. Stropy	S	11,10	100	1,00	11,10	11,26	100,00	11,26
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20	6,29	100,00	6,29
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10	2,13	100,00	2,13
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	50,00	0,31
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	7,00	50,00	3,50
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77	4,84	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80	1,83	0,00	0,00
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10	3,14	95,00	2,98
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,25	0,00	0,00

12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,28	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,20	100	1,00	2,20	2,23	0,00	0,00
15. Vytápění	S	4,10	100	1,00	4,10	4,16	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00	5,07	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	80,00	0,24
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20	2,23	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10	2,13	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60	1,62	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40	3,45	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20	6,29	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					98,57		Prostavěnost: 52,12	

Obdobně lze provést výpočet u objektu č. 2 - haly. Procento stavebních nákladů na konstrukci či vybavení, které bude nutno opravit, činí cca 30 %

Obestavěný prostor objektu č. 2 - haly činí 3.922 m³. Vzhledem k jednodušší konstrukci a vybavení je stanovena cena na výstavbu za 1 m³ obestavěného prostoru ve výši 4.000 Kč/m³.

Náklady na rekonstrukci za 1m³ obestavěného prostoru pak vychází ve výši: 4.000 Kč/m³ * 0,3 = 1.200 Kč/m³

Celkové náklady na rekonstrukci objektu č. 2 pak vychází ve výši: 1.200 Kč/m³ * 3.922 m³ = 4.706.400 Kč. V této částce opět nejsou zahrnuty další náklady typu vyklizení objektu či odstranění poškozených konstrukcí, jejich odvod, skládkovné atd. Lze vyslovit proto předpoklad, že náklady na rekonstrukci haly se budou pohybovat v minimální výši 5,0 milKč.

Celkové náklady na rekonstrukci obou objektů pak činí minimálně **45 mil Kč.**

Výpočet stupně nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20	12,52	80,00	10,02
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20	29,31	100,00	29,31
3. Stropy	S	6,30	100	1,00	6,30	9,62	100,00	9,62
4. Krov, střecha	S	8,30	100	1,00	8,30	12,67	100,00	12,67
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40	3,66	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,92	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10	10,84	50,00	5,42
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20	4,89	50,00	2,44
9. Vnitřní obklady	C	2,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00

10. Schody	C	0,90	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Dveře	C	3,80	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80	8,85	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,10	100	1,00	4,10	6,26	0,00	0,00
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,90	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,46	100,00	0,46
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	3,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
24. Výtahy	C	0,90	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					65,50	Prostavěnost: 69,94		

3) Alternativní ocenění areálu při předpokladu částečné demolice

Jak již bylo uvedeno výše v tomto znaleckém posudku, provést výpočet ceny obvyklé areálu není možné, neboť nejsou k dispozici porovnatelné nemovitosti, a cenu obvyklou na základě porovnání tedy nelze stanovit.

Dále je třeba vzít do úvahy, že objekt č. 1 - budova bývalé školy (a v minulosti objekt kasárna) bude mít v současné době opravdu velmi problematické nové využití. Jako jednou z možností se může jevit dnes velmi potřebné sociální bydlení. Dispozičně však tento objekt není příliš vhodný (např. velké místnosti - bývalé učebny, široké chodby, vysoké stropy atd). Dále je nutno uvážit i velmi špatný, zanedbaný technický stav, což bude znamenat velké finanční náklady na rekonstrukci.

Z výše uvedených důvodů se jeví proto jako asi nejlepší řešení objekt č. 1 (budovu kasárna) zbourat. V případě objektu č. 2 (hala) lze vyslovit předpoklad, že jeho technický stav sice není také nejlepší, ale je možné tento objekt zrekonstruovat a hlavně najít pro něj nové využití.

Tento alternativní výpočet stanovení ceny obvyklé je proto založen na předpokladu, že objekt č. 1 (budova) bude odstraněn (provedena demolice) a cena obvyklá areálu pak bude vycházet zejména jen z ceny pozemku + hodnota haly vypočtená dle cenového předpisu.

V příloze tohoto posudku je sedm aktuálních internetových nabídek na prodej komerčních pozemků v dané lokalitě. Přehled, resp. základní inzerované údaje jsou zobrazeny v následující tabulce:

	lokalita	inzerovaná cena (Kč)	výměra pozemku (m ²)	cena za 1 m ² pozemku
1	Škrdlovice	1.060.000	3.430	309
2	Litomyšl	1.595.000	8.161	195
3	Skuteč	1.616.700	5.389	300
4	Vysoké Mýto	1.690.000	3.249	520
5	Ústí nad Orlicí	2.746.700	4.994	550
6	Chrast	7.772.490	7.851	990
7	Svitávka	13.840.000	17.300	800

Z výše uvedeného přehledu je zřejmé, že komerční pozemky se v dané lokalitě nabízejí v rozmezí cca 200 Kč/m² - 1.000 Kč/m².

Je nutno dále zdůraznit, že se jedná o ceny inzerované, nikoliv již kupní, zpravidla v těchto případech inzerovaná cena v průměru poklesne o 15 % (koef. 0,85)

Průměrná cena z výše inzerovaných nabídek činí: $1/7 * (309 + 195 + 300 + 520 + 550 + 990 + 800) \text{ Kč/m}^2 = 523 \text{ Kč/m}^2$.

Po redukcí ceny koeficientem 0,85 pak vychází: $0,85 * 523 \text{ Kč/m}^2 = 445 \text{ Kč/m}^2$.

Dle odborného odhadu s ohledem na výše uvedený výpočet a podklady je cena obvyklá oceňovaného komerčního pozemku stanovena ve výši **500 Kč/m²**

Výměra oceňovaných pozemků: **6.897 m²**

Hodnota pozemku: $500 \text{ Kč/m}^2 * 6.897 \text{ m}^2 = \underline{\underline{3.448.500 \text{ Kč}}}$

Předpokládané náklady na demolici objektu č. 1 (objektu budovy bývalých kasáren):

Obestavěný prostor objektu: **15.810 m³**

Odhad nákladů na demolici, odvoz suti, skládkovné: **300 Kč/m³**

Celkové předpokládané náklady na demolici: $300 \text{ Kč/m}^3 * 15.810 \text{ m}^3 = \underline{\underline{4.743.000 \text{ Kč}}}$

Nákladová cena objektu č. 2 (haly) dle výpočtu administrativní metodou:
cca **700.000 Kč**

Z výše uvedeného zjednodušeného výpočtu pak vyplývá, že náklady na demolici objektu č. 1 (objektu školy) dokonce převyšují vlastní cenu obvyklou pozemku.

Výsledná hodnota nemovitosti jako celku dle této metody:

$3.448.500 \text{ Kč} - 4.743.000 \text{ Kč} + 700.000 \text{ Kč} = - \text{cca } \underline{\underline{600.000,--\text{Kč}}}$

C. CELKOVÁ REKAPITUACE výpočtů:

poznámka: níže uvedená cena je cena za celou nemovitost

- 1) **Výpočet dle cenového předpisu: 3.901.000,-- Kč**
- 2) **Hrubý odhad nákladů na rekonstrukci objektů:
45.000.000,--Kč**
- 3) **Alternativní posouzení ceny obvyklé za předpokladu částečné demolice:
- 600.000,--Kč**

V celkové rekapitulaci jsou uvedeny tři různé výpočty. Výpočet dle cenového předpisu je stanovení ceny nemovitosti dle aktuálně platného cenového předpisu. Ve druhém výpočtu byly stanoveny orientačně náklady na rekonstrukci oceňovaných objektů. Z tohoto výpočtů vyplývá, že stavební náklady se blíží k částce cca 50 milKč. Z výše uvedeného výpočtu pak vyplývá, že kupní cena bude tou menší částkou, kterou bude muset případný kupec při zakoupení nemovitosti vydat, větší část financí bude potřeba na zrekonstruování objektu. Třetí výpočet vychází z předpokladu, že by se hlavní objekt (bývalá kasárna) nerekonstruoval, ale zboural. Cena druhého objektu (haly) stanovena ve výši dle výpočtu dle cenového předpisu. U tohoto třetího cenového posouzení vychází celková hodnota nemovitostí dokonce záporná.

Jak již také bylo uvedeno zkraje v tohoto posudku, cena obvyklá se stanovuje na základě porovnání. To však v daném případě nebylo možné, neboť nejsou k dispozici vhodné porovnatelné nemovitosti. Nejsou-li tedy k dispozici údaje o již uskutečněných prodejkách srovnatelného majetku v dané lokalitě pro účely určení ceny obvyklé porovnáním a ani není možné použít současnou realitní nabídku nemovitostí, protože obdobné nemovité věci se běžně neobchodují, pak dle sdělení Ministerstva financí, odboru cenové politiky č.j. 162/63131/545/2004 se obvyklá cena v obdobných případech oceňování zjistí dle cenového předpisu MF ČR. V něm obsažené metody i cenové databáze rovněž vycházejí z trhu - statistické zjišťování a aktualizace cenové databáze.

V daném případě je proto cena obvyklá (za celek) stanovena ve výši **3.900.000,-- Kč** (třímiliónydevětsettisíc Kč)

D. VÝPOČET SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU:

Znaleckým úkolem však není ocenění nemovitosti jako celku, ale spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2.

Pokud je předmětem ocenění (prodeje či dražby) pouze spoluvlastnický podíl, pak lze vyslovit předpoklad, že se případný zájemce o koupi spoluvlastnického podílu vystavuje

zvýšenému potenciálnímu riziku potíží, a to z důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, nýbrž bude nucen do budoucna vždy nějakým způsobem kooperovat s druhým spoluvlastníkem.

Jinými slovy, potenciální kupec nebude oprávněn rozhodovat o osudu předmětné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního uvážení a ani s ní takto nakládat. Oceňovanou nemovitost totiž není možné reálně rozdělit na dvě stejné části dle výše spoluvlastnických podílů

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovitosti musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna **jeho nižší obchodovatelnost** v porovnání s prodejem nemovitostí jako celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných věcí (v daném případě nemovitostí) nabízených k prodeji (případně již zrealizovaných obchodů), v naprosté většině prodejů jako celek. Trh spoluvlastnických podílů de facto neexistuje, resp. veřejně se prakticky neobchoduje, a pokud ano, jsou tržní ceny spoluvlastnických podílů "pokřiveny", právě s ohledem na obtížnou obchodovatelnost. A to přesto, že spoluvlastnictví k nemovitosti je běžný jev.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se obvyklé odráží i v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnického podílu k prodeji. Nabízený podíl (vyjádřeno v Kč) je obecně nižší než by odpovídal spoluvlastnickému teoretickému "matematickému" podílu.

Snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku (z.č. 151/1997 Sb). S ohledem na výše nastíněnou obtížnou obchodovatelnost spoluvlastnických podílů při absenci konkrétních podkladů pro ocenění těchto podílů z realitního trhu je nutno obchodovatelnost těchto podílů víceméně upravit pouze na základě odborného odhadu znalce.

Dále je třeba v daném případě zohlednit skutečnost, že předmětná oceňovaná nemovitost je sice komerční nemovitost, která by přinášela zisk (výnos), ale jedná se o nemovitost naprosto zdevastovanou, neudržovanou, ve špatném technickém stavu.

Matematický podíl ve výši id. $1/2$ z částky 3.900.000 Kč činí 1.950.000 Kč. S ohledem na výše uvedená rizika a specifika dané věci, je tržní podíl stanoven ve výši 70% z matematického, což činí $0,7 * 1.950.000 = 1.365.000,--$ Kč, po zaokrouhlení na smysluplné statisíce Kč, **1.400.000,--Kč**

**Cena obvyklá spoluvlastnického podílu ve výši id. $1/2$ z celku na oceňované nemovitosti je stanovena ve výši 1.400.000,--Kč
(slovy: jedenmiliónčtyřistatisíc Kč)**

E. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ:

Obecné předpoklady a omezující podmínky:

Zjištěná hodnota nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů

Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

Ve výpočtu nebyly zohledněna omezení typu zástavní právo smluvní, exekutorské, z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce apod., tak jak jsou uvedeny na listu vlastnictví.

Cena obvyklá byla stanovena tak, jako by byla právně čistá.

V Praze 15.4.2020

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.8.1.

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4582 52/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtováno fakturou č. 37/2020.