ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2816/41/2017

o obvyklé ceně objektu olejového hospodářství a skladového objektu na stavebním pozemku č. 517/6 v areálu výrobního podniku v Soukenické ulici v Broumově - Olivětíně, okres Náchod a stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

Objednavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Svitavy
nám. Míru 53/59
568 02 Svitavy

Účel znaleckého posudku: k čj. 111 EX 1692/16-33.

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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 29.8.2017 znalecký posudek vypracoval:

Pavel Staněk
Generála Svobody 7
550 01 Broumov

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Broumově 4.9.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Posudek o obvyklé ceně objektu olejového hospodářství a skladového objektu na stavebním pozemku č. 517/6 v areálu výrobního podniku v Soukenické ulici v Broumově - Olivětíně, okres Náchod a stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	sklad a objekt olejového hospodářství na st.p.č. 517/6
Adresa předmětu ocenění:	Soukenická 550 01 Broumov
LV:	1530
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Broumov
Katastrální území:	Broumov
Počet obyvatel:	7 604

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.8.2017 za přítomnosti zástupce uživatele HS Flamingo, tř. Osvobození 65, Broumov - Velká Ves.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Exekuční příkaz sp.zn. 111 EX 1692/16-12 ze dme 15.7.2016
- Usnesení k č.j. 111 EX 1692/16-33 ze dne 8.8.2017
- výpis z katastru nemovitostí LV 1530 ze dne 18.7.2017
- kopie katastrální mapy
- informace a údaje získané v archivu stavebního úřadu MěÚ v Broumově
- informace a údaje sdělené bývalým společníkem povinného
- informace a údaje sdělené zástupcem vlastníka výrobního areálu čp. 53 v Broumově - Olivětíně HS Flamingo, třída Osvobození 65, Broumov - Velká Ves
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Skladové objekty - dle zápisu na LV 1530 pro obec a katastrální území Broumov
Verner Vladimír Ing., náměstí T.G. Masaryka 120, Červený Kostelec

Stavební pozemek č. 517/6 - dle zápisu na LV 3201 pro obec a katastrální území Broumov

Holeček Michal, Protifašistických bojovníků 195, Broumov

Technogie skladu olejů - dle prohlášení bývalého společníka povinného pana Holečka Milana Ing., Protifašistických bojovníků 195, Broumov
Holeček Michal, Protifašistických bojovníků 195, Broumov

Výrobní areál čp. 53 Broumov - Olivětín, st.p.č. 517/1 a st.p.č. 517/4
HS Flamingo, třída Osvobození 65, Broumov - Velká Ves

6. Dokumentace a skutečnost

Povinný ing. Vladimír Verner, bytem náměstí T.G. Masaryka 120, Červený Kostelec, byl obeslán doporučeným dopisem s dodejkou ze dne 8.8.2017. Dopis byl dne 17.8.2017 vrácen jako nedoručitelný, pan povinný se na adrese nezdržuje, nemá domovní schránku a nikdo nezná adresu jeho pobytu. Objekt skladu olejů je uzamčený a nikdo z kontaktovaných nemá od něj klíče. Vycházelo se zde ze skutečností zjištěných venkovním ohledáním a z informací, podaných bývalým společníkem pana povinného pana ing. Milana Holečka, bytem Protifašistických bojovníků 195, Broumov a bývalým majitelem stavebního pozemku č. 517/6 a technologického zařízení olejového hospodářství (současný majitel těchto věcí je syn pana ing. Milana Holečka pan Michal Holeček). Objekt skladů na stavebním pozemku č. 517/6 byl při ohledání zpřístupněn, sklady užívá (bez nájemní smlouvy) firma HS Flamingo, třída Osvobození 65, Broumov - Velká Ves.

Stavební dokumentace oceňovaných objektů ve zjednodušeném vyhotovení byla shlédnuta v archivu stavebního úřadu Městského úřadu v Broumově. Skutečné provedení staveb vykazuje odchylky od této dokumentace.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované objekty se nalézají uvnitř výrobního areálu HS Flamingo, třída Osvobození 65, Broumov - Velká Ves, po levé straně místní komunikace Soukenická ul. v Broumově - Olivětíně, nedaleko centra města. Jedná se o přízemní sklad olejů a přízemní skladový objekt s rampou, vše postavené počátkem sedmdesátých let minulého století na stavební parcele č. 517/6.

Město Broumov je městem s rozšířenou působností, má dle malého lexikonu obcí 7604 obyvatel a leží v chráněné krajinné oblasti Broumovsko. V obci je veřejný vodovod, městská kanalizace s centrální čistírnou odpadních vod, rozvody elektrické energie a rozvody zemního plynu. V Broumově je rozšířená obchodní síť, jsou zde základní a střední školy, sportovní zařízení, pošta, bankovní ústavy, zdravotnická zařízení, státní a městská policie, autobusová příměstská doprava a vlakové a autobusové spojení do vnitrozemí.

Oceňované skladové objekty jsou ve vlastnictví povinného ing. Vladimíra Vernera, stavební pozemek č, 517/6 a technologické zařízení skladu olejů je ve vlastnictví pana Michala Holečka. Přístup do těchto objektů je pouze přes st.p.č. 517/1 výrobního areálu HS Flemingo.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Objekt olejového hospodářství

2. Skladový objekt

3. Rampa

4. Objekt skladů - ocenění kombinací nákladové a výnosové metody

C. Rekapitulace

D. Závěr

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Stavební pozemek, na kterém jsou oceňované nemovité věci, je jiného vlastníka, technologie v objektu olejového hospodářství je také jiného vlastníka.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) - Oceňované nemovité věci byly při povodních v sedmdesátých a v devadesátých letech minulého století zaplaveny vodou.	II	0,80
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	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,781}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,744}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,04
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - Oceňované nemovité věci se nalézají v areálu výrobního podniku.	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,531}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} \times \mathbf{I_P}$ = **0,415**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} \times \mathbf{I_P}$ = **0,395**

1. Objekt olejového hospodářství

Budova skladu olejů byla postavena na stavební parcele č. 517/6 počátkem sedmdesátých let minulého století. Původně budova sloužila pro uskladnění lehkého topného oleje pro vytápění výrobní budovy. Kolem roku 2000 došlo ke změně vytápění - kotle na peletky a od té doby není sklad olejů využíván.

Oceňovaná budova je vyzdívaná převážně z plynosilikátových tvárnic na tl. zdiva 30 cm, na betonových pásech s jednoduchou lepenkovou izolací proti zemní vlhkosti. Budova má pultovou střechu s mírným sklonem. Stropní konstrukce je z pálených hurdisek, střešní krytina je z asfaltovaných svařovaných pásů. Klempířské konstrukce (střešní žlaby a svody, oplechování okenních parapetů, oplechování atikového zdiva) jsou z pozinkovaného plechu. Podlaha v budově je betonová s potěrem, vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, venkovní omítky jsou břízolitové škrábané. Dveře jsou plechové do ocelových zárubní, okna jsou jednoduchá ocelová zasklená sklem s drátěnou vložkou. V objektu je původní světelná i třífázová elektroinstalace.

Objekt byl při povodních v sedmdesátých a devadesátých letech minulého století zaplaven vodou a to až do výše 80 cm nad podlahu objektu. V objektu je původní technologické zařízení pro uskladnění a manipulaci s lehkými topnými oleji, které je jiného vlastníka. Při změně vytápění výrobní budovy kolem roku 2000 na ekologické kotle na peletky se objekt olejového hospodářství neužívá a od jeho postavení zde nebyly prováděny žádné práce spojené s údržbou tohoto objektu, elektroinstalace je nefunkční a v současné době je nefunkční i vlastní technologické zařízení.

Další životnost tohoto objektu se odhaduje na 20 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
nadzemní podlaží	12,10 × 7,35 - 3,00 × 0,95	=	86,09

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	**Zastavěná plocha**	**Konstr. výška**	**Součin**
nadzemní podlaží	86,09 m^2	3,70 m	318,53
Součet	**86,09 m^2**		**318,53**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	318,53 : 86,09	= 3,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	86,09 : 1	= 86,09 m^2

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	86,09 × 3,60	=	309,92 m^3

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

Podlaží	**Typ**	**Obestavěný prostor**
vrchní stavba	NP	309,92 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		**309,92 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 vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	P	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov, střecha	chybí	C	100
5. Krytiny střech	asfaltové	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plechové jedn. do ocel.zárubní	S	100
12. Vrata	chybí	C	100

13. Okna	jednoduchá kovová pevná zasklená drátěným sklem	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

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	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	C	7,00	100	0,00	0,00
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	C	3,00	100	0,00	0,00
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	N	5,80	100	1,54	8,93
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
Součet upravených objemových podílů					69,31
Koeficient vybavení K_4:					**0,6931**

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):	×	0,9967
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	×	0,8676
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	×	0,6931
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,0920
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**2 626,68**
Plná cena: 309,92 m^3 × 2 626,68 Kč/m^3	=	**814 060,67 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků
Opotřebení: 100 % × S : PCŽ = 100 % × 45 : 65 = 69,2 %

Koeficient opotřebení: (1- 69,2 % / 100)	×	0,308
Nákladová cena stavby CS_N	=	**250 730,69 Kč**
Koeficient pp	×	0,415
Cena stavby CS	=	**104 053,24 Kč**

Objekt olejového hospodářství - zjištěná cena	=	**104 053,24 Kč**

2. Skladový objekt

Budova skladů byla postavena na stavební parcele č. 517/6 počátkem sedmdesátých let minulého století. Budova je přízemní, nepodsklepená, je rozdělena na dvě skladové místnosti. Levá část je přístupná z rampy a má vyvýšenou podlahu s ohledem na hladinu vody při povodních v sedmdesátých a devadesátých letech minulého století, pravá část budovy byla zaplavena vodou až do výše 80 cm nad podlahu.

Oceňovaná budova je vyzdívaná převážně z plynosilikátových tvárnic na tl. zdiva 37 cm, na betonových pásech s jednoduchou lepenkovou izolací proti zemní vlhkosti. Budova má pultovou střechu s mírným sklonem. Stropní konstrukce je z pálených hurdisek, střešní krytina je z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce (střešní žlaby a svody, oplechování okenních parapetů, oplechování atikového zdiva) jsou z pozinkovaného plechu. Podlaha v budově je betonová s potěrem, vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, venkovní omítky jsou břízolitové jemně škrábané. Dveře jsou plechové do ocelových zárubní, okna jsou jednoduchá sklobetonová. V objektu je původní funkční světelná i třífázová elektroinstalace.

Objekt není řádně udržován, je ale stále užíván k uskladnění různých drobnějších materiálů a celkově je v zachovalém stavu. Jeho další životnost se odhaduje na 40 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
nadzemní podlaží	4,70 × 7,80	=	36,66
	5,45 × 7,80	=	42,51

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m2]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
nadzemní podlaží	36,66	3,70	4,45	163,14
	42,51	4,45	4,45	189,17
Součet	**79,17**			**352,31**

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 352,31 : 79,17 = 4,45 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 79,17 : 1 = 79,17 m^2

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	4,45 × 10,15 × 7,80	=	352,31 m^3

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	352,31 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		**352,31 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 vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 37 cm	P	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov, střecha	chybí	C	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plechové jedn. do ocel.zárubní	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	sklobeton	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100

18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

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	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	C	7,00	100	0,00	0,00
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	C	3,00	100	0,00	0,00
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	N	5,80	100	1,54	8,93
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
Součet upravených objemových podílů					69,31
Koeficient vybavení K_4:					**0,6931**

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):	×	1,0034
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	×	0,7719
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	×	0,6931
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,0920

Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**2 352,65**
Plná cena:	352,31 m^3 × 2 352,65 Kč/m^3	=	**828 862,12 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 85 roků
Opotřebení: 100 % × S : PCŽ = 100 % × 45 : 85 = 52,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 52,9 % / 100)	×	0,471
Nákladová cena stavby CS_N	=	**390 394,06 Kč**
Koeficient pp	×	0,415
Cena stavby CS	=	**162 013,53 Kč**

Skladový objekt - zjištěná cena	=	**162 013,53 Kč**

3. Rampa

Rampa byla postavena na stavební parcele č. 517/6 počátkem sedmdesátých let minulého století, zároveň s budovou skladů. Navazuje přímo na levý štít této budovy, ja těžká, s vyzdívanou svislou nosnou konstrukcí, je vysoká 105 cm nad terénem a součástí rampy jsou venkovní betonové schody. Vrchní plocha rampy je betonové, z části poškozená a je opatřena jednoduchým zábradlím z ocelových profilů.

Rampa není řádně udržovaná, je ale stále užívaná a celkově je v zachovalém stavu. Jení další životnost se odhaduje na 15 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	33.4. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou zdech
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc není součástí pozemku	
Délka:	7,80 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	5 410,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**12 621,53**
Plná cena: 7,80 m × 12 621,53 Kč/m	=	**98 447,93 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % × S : PCŽ = 100 % × 45 : 60 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	×	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	**24 611,98 Kč**
Koeficient pp	×	0,415
Cena stavby CS	=	**10 213,97 Kč**

Rampa - zjištěná cena = **10 213,97 Kč**

4. Objekt skladů - ocenění kombinací nákladové a výnosové metody

Ocenění kombinací nákladové a výnosové metody je použito jako podpůrné pro stanovení obvyklé ceny skladového objektu.

Objekt je pronajat ale bez nájemní smlouvy. Pro výpočet je použito obvyklé nájemné obdobných skladových prostor v této části města, dle odboru majetku města MěÚ Broumov.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro výrobu
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: 0,0 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
levý sklad	30,30	320,-	808,-	9 696,-
pravý sklad	36,50	320,-	973,33	11 680,-
rampa	15,60	320,-	416,-	4 992,-
Výnosy celkem				26 368,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 26 368,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

26 368,00 × 40 % - 10 547,20 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 15 820,80 Kč
Míra kapitalizace 7,50 % : 7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **210 944,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny D):
Objekty se nalézají ve stabilizované oblasti ale bez rozvojových možností - objekty jsou na cizím pozemku a uvnitř výrobního areálu, který je třetí právnické osoby.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 172 228,00 Kč
Ocenění výnosovým způsobem CV = 210 944,00 Kč
Rozdíl R = 38 716,00 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV * 1,05 = 221 491,20 Kč

Objekt skladů - ocenění kombinací nákladové a výnosové metody - zjištěná cena = **221 491,20 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Objekt olejového hospodářství	**104 053,20 Kč**
2. Skladový objekt	**162 013,50 Kč**
3. Rampa	**10 214,- Kč**
4. Objekt skladů - ocenění kombinací nákladové a výnosové metody	**221 491,20 Kč**

D. ZÁVĚR

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný právní předpis, k dispozici je pouze odborná literatura a erudice znalce, týkající se místních znalostí.

Pro odhad obvyklé ceny je možno použití kombinaci několika způsobů. Jednak metody **porovnávací -** při uskutečněných srovnatelných prodejů, metody **nákladové -** odpovídající stáří a skutečného stavu nemovitostí**, kombinace nákladového a výnosového způsobu.** Tyto metody byly použity v ocenění 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb.

Stanovení obvyklé ceny objektu olejového hospodářství :

Obvyklou cenu v tomto případě nelze stanovit a to z těchto důvodů :

Nebylo zjištěno, že by v posledních dvou letech v tomto regionu byl uskutečněn prodej obdobného objektu. Zájmový objekt je uvnitř výrobního areálu, je postaven na cizím pozemku a uvnitř je technologie olejového hospodářství, která je také jiného vlastníka než je vlastník budovy. Toto technologické zařízení je mnoho let mimo provozu, je bez revizní zprávy a dá se předpokládat i určitý stupeň kontaminace jak tohoto zařízení, tak i zastavěného

pozemku. Pokud by se měl objekt využít pro jiné účely, musela by se provést ekologická demontáž a následná likvidace technologie. Náklady s tímto spojené dle mého názoru převyšují cenu, zjištěnou podle cenového předpisu.

- cena zjištěná podle cenového předpisu **104 053,- Kč**

- obvyklá cena objektu olejového hospodářství 0,- Kč

Stanovení obvyklé ceny skladového objektu včetně rampy:

Nebylo zjištěno, že by v posledních dvou letech v tomto regionu byl uskutečněn prodej obdobného skladového objektu. Zájmový objekt je uvnitř výrobního areálu, je postaven na cizím pozemku a je přístupný jen přes jiný cizí pozemek. Věcné břemeno k zajištění přístupu k oceňovanému objektu zřízeno není.

Jako podpůrný způsob ocenění objektu pro stanovení obvyklé ceny byl použit způsob kombinací nákladové a výnosové metody.

- cena nákladová, zjištěná podle cenového předpisu **172 228,- Kč**

- cena zjištěná kombinací nákladové a výnosové metody **221 491,- Kč**

S ohledem na výše uvedené skutečnosti lze stanovit, že

- obvyklá cena skladového objektu včetně rampy 170 000,- Kč

Slovy : Jednostosedmdesáttisíc Kč.

V Broumově 4.9.2017

Pavel Staněk
Generála Svobody 7
550 01 Broumov

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný Krajským soudem v Hradci Králové dne 4.5.1971 č. jmenovacího dekretu Spr.1684/71 pro základní obor STAVEBNICTVÍ - odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské, EKONOMIKY - odvětví ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2816/41/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 730010040.

F. SEZNAM PŘÍLOH

1. **Výpis z Katastru nemovitostí LV 1530 ze dne 18.7.2017.**
2. **Kopie dopisu ze dne 8.8.2017.**
3. **Kopie mapy katastru nemovitostí.**
4. **Fotodokumentace.**