

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 013-1368/2014

NEMOVITOST:	Pozemek parc.č. st. 109/1 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Damníkovo, obec Damníkovo, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický.
Katastrální údaje :	Kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Damníkovo, k.ú. Damníkovo
Adresa nemovitosti:	Damníkovo 64, 561 23 Damníkovo
Vlastník stavby a pozemku:	Auto Soren s.r.o., RČ/IČO: 27399371, Lhotka 48, 56123 Damníkovo, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL :	JUDr. Jan Štágl Insolvenční správce dlužníka Auto Soren s.r.o.
Adresa objednatele:	Bří Škorpilů 44, 56601 Vysoké Mýto

ZHOTOVITEL :	Ing. Václav Nádvorník
Adresa zhotovitele:	V Peklovcích 813, 566 01 Vysoké Mýto tel.: 603254704 e-mail: v.nadvornik@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Podání návrhu na povolení oddlužení. (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---

OBVYKLÁ CENA	550 000 Kč	
---------------------	-------------------	--

Datum místního šetření: 08.03.2014
Stav ke dni : 08.03.2014

Posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vysokém Mýtě, dne 07.04.2014

NÁLEZ

Znalecký úkol

Odborně odhadnout obvyklou cenu nemovité věci - pozemku parc.č. st. 109/1 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Damníkovo, obec Damníkovo, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický.

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí k datu 16.01.2012 pro LV č. 517 v k.ú. Damníkovo, obec Damníkovo, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.
- Informace o pozemku parc.č. st. 109/1, zapsanému na LV č. 517 pro k.ú. Damníkovo, ke dni 04.04.2014.
- Přehledná mapa, pořízená na internetovém serveru mapy.cz, ke dni 04.04.2014.
- Kopie katastrální mapy ke dni 06.03.2014, pořízená na internetovém serveru cuzk.cz.
- Údaje zjištěné při místním šetření dne 08.03.2014 a údaje zjištěné na Městském úřadu anštroun, stavebním úřadu.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění a oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.
- Podklady získané z internetových serverů realitních kanceláří a vlastní databáze znalce o vývoji cen nemovitostí v regionu.

Literatura:

Oceňování nemovitostí I, II, III, a IV - metodické příručky k zákonu č. 151/1997 Sb. a k vyhlášce Ministerstva financí č. 279/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb. - Ing. Alena Hallerová, CSc., Ing. Dr. Miroslav Stibůrek, Ing. Jindřich Vrabec a Pavel Weidenhoffer - Nakladatelství ŠEL 1999.

Nemovitosti, oceňování a právní vztahy - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a Doc. JUDr. Josef Fiala, LINDE Praha a.s. 1996.

Úřední oceňování majetku - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Pavel Krejčíř a Ing. Alena Hallerová, CSc., 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 a 2014.

Oceňování nemovitostí na tržních principech - Ing. Zbyněk Zazvonil, CEDUK 1996.

Teorie oceňování nemovitostí 1. a 2. část - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., 1994.

Teorie oceňování nemovitostí V. přepracované a doplněné vydání - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., 2001.

Oceňování nemovitostí díl I., II. a III. - Ing. Jiří Kokoška a kol. 1998, 2000.

Výnosová hodnota nemovitostí - Ing. Zbyněk Zazvonil, CEDUK 2004.

Porovnávací hodnota nemovitostí - Ing. Zbyněk Zazvonil, EKOPRESS, s.r.o. 2006.

Odhad hodnoty pozemků - Ing. Zbyněk Zazvonil, Oeconomica - Praha 2007.

Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy - Ing. Petr Ort, Leges, s.r.o. - 2013.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☒ / ☒ plyn	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☒ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD

☐ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř

☒ silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Předmětem znaleckého posudku je odborný odhad obvyklé ceny nemovité věci - pozemku parc.č. st. 109/1 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Damníkovo, obec Damníkovo, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický.

Zpracování znaleckého posudku bylo objednáno JUDr. Janem Štanglem, Brí Škorpilů 44, 566 01 Vysoké Mýto, jako insolvenčním správcem dlužníka Auto Soren s.r.o. Znalecký posudek je vypracován ke dni 08.03.2014, za účelem podání návrhu na povolení oddlužení. Pro ocenění stavby bylo provedeno zaměření nemovitosti laserovým dálkoměrem Distolite firmy Leica a využity údaje zjištěné na Městském úřadu Lanškroun. Znalecký posudek je zpracován za pomoci programu NEMExpress AC firmy PLUTO-OLT, spol. s r.o.

Oceňované nemovité věci jsou přístupné po zpevněné komunikaci a jsou napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu, rozvod el. energie a rozvod plynu. V místě není možné napojení na kanalizaci pro veřejnou potřebu s ČOV.

Nemovitá věc je situována v blízkosti centra obce Damníkovo, při silnici Damníkovo - Luková a sestává z pozemku parc.č. st. 109/1 v k.ú. Damníkovo, obec Damníkovo. Součástí pozemku parc.č. st. 109/1 je stavba budovy č.p. 64 a venkovní úpravy (vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, přípojka elektro, přípojka plynu, předložené schodiště betonové, předložené schodiště teracové a zpevněná plocha z betonové dlažby). Budova je částečně podsklepená zděná stavba se dvěma nadzemními podlažkami a valbovou střechou, která je delší dobu neprovozována a je ve špatném technickém stavu.

V rámci odborného odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí byly použity standardní metody pro ocenění. Posouzena byla věcná hodnota stavby nákladovým způsobem podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. (venkovní úpravy minimálního rozsahu jsou zahrnuty ve stavbě budovy), kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, cena pozemků porovnávacím způsobem, výnosová a porovnávací hodnota nemovitosti.

Obvyklá cena je pak určena porovnáním, na základě posouzení výše uvedených použitých způsobů pro ocenění, provedené analýzy trhu s přihlédnutím k zjištěnému nálezu, k znalosti trhu nemovitostí v daném místě a čase, k osobním zkušenostem a databance znalce a k praxi a zkušenostem realitních kanceláří působících v daném regionu.

Silné stránky

Nejsou.

Slabé stránky

Velmi špatný technický stav, pozemek pouze pod budovou bez možnosti rozvoje, blízkost silnice, zastaralé dispoziční řešení, velmi problematická další využitelnost.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|---|
| ☒ Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | ☐ Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | ☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| ☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | ☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| ☒ Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☐ Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou	
☒ Nemovitost není situována v záplavovém území	☐ Nemovitost situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
☒ Exekuce	
Ostatní rizika:	
☒ Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem	

OBSAH

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Budova č.p. 64

2. Ocenění pozemků

2.1 Stavební pozemky

3. Výnosové ocenění

3.1 Výnosová hodnota

4. Porovnávací ocenění

4.1 Budova č.p. 64

OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Budova č.p. 64

Budova č.p. 64, která je součástí pozemku parc.č. 109/1 v k.ú. Damníkov, obec Damníkov, je zděná, částečně podsklepená stavba, se dvěma nadzemními podlažími a valbovou střechou, bez zřízeného podkroví. Budova je ve špatném technickém stavu, bez řádné údržby, dlouhodobě nevyužívána.

Budova je přístupná po zpevněné komunikaci, je napojen na vodovod pro veřejnou potřebu, rozvod el. energie a rozvod plynu. V místě není možné napojení na kanalizaci pro veřejnou potřebu s ČOV. Ke stavbě nebyly předloženy žádné doklady. Na příslušném stavebním úřadu v Lanškrouně bylo pouze zjištěno, že v roce 2001 byl zaveden do budovy plyn. Další doklady nebyly k dispozici. Původní stáří stavby je stanoveno odborným odhadem na 120 let s tím, že došlo k výměně některých prvků krátkodobé životnosti. Původně budova byla užívána zřejmě jako škola. V současné době je delší dobu neprovozována, její dispoziční uspořádání nejspíše odpovídá užití jako skladové prostory s tím, že současný technický stav její pronájem neumožňuje.

Stavba jako celek je obdélníkového půdorysu, na který navazuje v 1. NP vstupní prostor s plochou střechou. Do budovy jsou dva boční vstupy, hlavní a vedlejší. Jednotlivá podlaží zpřístupňují dvě schodiště. 1. PP sestává ze dvou oddělených sklepních prostor, samostatně přístupných po jednotlivých schodištích z 1. NP. 1. NP sestává ze vstupního prostoru, zádveří, středové chodby, dvou malých skladů, sprchového koutu, WC (obsahujícího 3x splachovací WC s umyvadlem a obklady), WC (obsahujícího 2x splachovací WC s umyvadlem a obklady), dvou schodišťových prostorů, haly a osmi místností. 2. NP sestává ze dvou schodišťových prostorů, středové chodby, WC (obsahujícího 2x splachovací WC s umyvadlem a obklady) a jedenácti místností.

Popis jednotlivých konstrukcí a vybavení je uveden při stanovení koeficientu vybavení stavby K4, opotřebení stavby je stanoveno analytickou metodou. Jedná se o nevyužívanou budovu ve špatném technickém stavu s problematickým způsobem užívání.

Věcná hodnota stavby je posouzena nákladovým způsobem podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění (budova typu S - skladování a manipulace).

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. PP	13,77*8,40+20,45*6,35+3,20*6,00	=	264,73
1. NP	34,23*14,60+6,55*3,01	=	519,47
2. NP	34,23*14,60	=	499,76

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	264,73 m ²	2,40 m	635,35
1. NP	519,47 m ²	3,90 m	2 025,93
2. NP	499,76 m ²	3,85 m	1 924,08
Součet	1 283,96 m²		4 585,36

Průměrná výška podlaží:	PVP =	4 585,36 / 1 283,96	= 3,57 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	1 283,96 / 3	= 427,99 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. PP	(13,77*8,40+20,45*6,35+3,20*6,00)*2,40	=	635,34 m ³
1. NP	34,23*14,60*(3,90+0,10)+6,55*3,01*(2,90+0,10)	=	2 058,18 m ³
2. NP	34,23*14,60*3,85	=	1 924,07 m ³
Zastřešení	34,23*14,60*6,50/2	=	1 624,21 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	635,34 m ³
1. NP	NP	2 058,18 m ³
2. NP	NP	1 924,07 m ³
Zastřešení	Z	1 624,21 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 241,80 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	Běžné zakládání bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	Smíšené zdivo tl. 90 cm	S	100
3. Stropy	S rovným podhledem, klenba	S	100
4. Krov, střecha	Valbová	S	100
5. Krytiny střech	Osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	Vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	Vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	40
9. Vnitřní obklady keramické		X	60
10. Schody	Dřevěné točité, betonové, s povrchem s PVC	S	100
11. Dveře	Dřevěné plné a prosklené	S	100
12. Vrata	Chybí	C	100
13. Okna	Dřevěná dvojítá	S	100
14. Povrchy podlah	Parkety, cementový potěr, prkna, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění		X	20
15. Vytápění		X	80
16. Elektroinstalace	Světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	Ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	40
18. Vnitřní vodovod		X	60
19. Vnitřní kanalizace		X	70
19. Vnitřní kanalizace		X	30
20. Vnitřní plynovod		X	17
20. Vnitřní plynovod		X	83
21. Ohřev teplé vody		X	70
21. Ohřev teplé vody		X	30
22. Vybavení kuchyní		X	17
22. Vybavení kuchyní		X	83
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	70
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	30
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	Chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. 2x WC a sprchový kout		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00

5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	40	1,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	60	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	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	20	1,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	80	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	40	1,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	60	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	70	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	30	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	17	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	83	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	70	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	30	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	17	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	83	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	70	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	30	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. 2x WC a sprchový kout	A	1,39	100	1,00	1,39

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$250\,000,00 / (6\,241,80 * 2\,231,- * 0,9390 * 0,9354 * 0,8882 * 0,8000 * 2,0670) = 1,39$

Součet upravených objemových podílů 89,19

Koeficient vybavení K_4 : **0,8919**

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	13,20	100,00	0,46	6,07	6,81	120	150	80,00	5,4480
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	34,08	120	150	80,00	27,2640
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	15,47	120	135	88,89	13,7513
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,85	120	135	88,89	6,9779
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,25	60	70	85,71	2,7856
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,78	60	70	85,71	0,6685
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,71	50	60	83,33	3,9248
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,25	50	60	83,33	2,7082
10. Schody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,02	120	135	88,89	1,7956

11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,69	50	60	83,33	2,2416
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,81	50	60	83,33	3,1749
14. Povrchy podlah	S	2,90	50,00	1,00	1,45	1,63	120	125	96,00	1,5648
14. Povrchy podlah	S	2,90	40,00	1,00	1,16	1,30	50	60	83,33	1,0833
14. Povrchy podlah	S	2,90	10,00	1,00	0,29	0,33	13	40	32,50	0,1073
16. Elektroinstalace	N	5,80	90,00	1,54	8,04	9,01	50	55	90,91	8,1910
16. Elektroinstalace	N	5,80	10,00	1,54	0,89	1,00	13	40	32,50	0,3250
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,45	60	70	85,71	0,3857
27. 2x WC a sprchový kout		1,39	100,00	1,00	1,39	1,56	13	30	43,33	0,6759
Opotřebení:										83,1 %

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):	*	0,9354
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8882
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8919
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 566,96
Plná cena: 6 241,80 m ³ * 2 566,96 Kč/m ³	=	16 022 450,93 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 83,1 % /100)	*	0,169
Budova č.p. 64 - zjištěná cena	=	2 707 794,21 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Stavební pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek parc.č. st. 109/1 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 548 m²) v k.ú. Damníkovo, obec Damníkovo, je zastavěn stavbou budovy č.p. 64.

Oceňovaný pozemek je situován v zastavěném území obce Damníkovo, v blízkosti centra obce, při silnici Damníkovo - Luková, je přístupný po zpevněné komunikaci a je napojen na vodovod pro veřejnou potřebu, rozvod el. energie a rozvod plynu. V místě není možnost napojení na kanalizaci pro veřejnou potřebu s ČOV.

Věcná hodnota oceňovaných pozemků je stanovena porovnávací metodou. Porovnávací přístup vychází z přímé reflexe trhu v příslušném segmentu a je založen na obecném předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů ve většině parametrů shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné či podobné i jejich parametry zbývající. Protože v případě nemovitostí o plnou shodu v žádném případě nemůže jít vzhledem k jejich jedinečnosti a neopakovatelnosti, vyplývající z nepřemístitelné polohy, lze v tomto zvláštním segmentu trhu porovnání založit pouze na podobnostech či obdobě, neboť absolutní shodnost je již předem vyloučena. Využití principu porovnání pak spočívá v zohlednění kvalitativních i kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují.

V rámci segmentu nabízených stavebních pozemků na internetových serverech různých realitních kanceláří byly vybrány tři stavební pozemky v blízkém okolí (do 10 km), níže specifikované, které se svými parametry více či méně blíží pozemkům oceňovaným a které tvoří reprezentativní vzorek pro porovnání.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Semanín							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.: ID 382542			1 109	300 000	270,51	1,00	270,51
Popis pozemku:							
Lokalita: Třebovice							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.: ID 0275			2 041	550 000	269,48	1,00	269,48
Popis pozemku:							
Lokalita: Rudoltice							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.: ID 373062			1 495	290 000	193,98	1,00	193,98
Popis pozemku:							
Průměrná jednotková cena						244,66 Kč/m ²	

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 109/1	548	245	134 260
Celková výměra pozemků		548	Hodnota pozemků celkem	134 260

3. Výnosové ocenění

3.1 Výnosová hodnota

Budova č.p. 64 v k.ú. Damníkovi, obec Damníkovi, není pronajata a její stávající technický stav ani pronájem neumožňuje. Výnosová hodnota nemovitosti vychází z možných realizovatelných pronájmů, zjištěných z nabídky realitních kanceláří v lokalitě a blízkém okolí.

V daném případě pro posouzení výnosové hodnoty nemovité věci není možno použít skutečného nájmu z nájemní smlouvy, ale pouze modelových hodnot, odborně odhadnutých znalcem. Obdobné nemovité věci se na realitním trhu pronajímají pouze občas, oceňovaná nemovitá věc, značně morálně opotřebovaná, má v lokalitě výrazně omezené možnosti využití. Uvažován je pronájem skladových prostor po předchozích stavebních úpravách ve výši 15 000,00 Kč za nemovitou věc jako celek za měsíc.

Uvažovány jsou tyto náklady spojené s pronájmem a užíváním nemovitosti, které jsou stanoveny odborným odhadem:

- náklady na uvedení do pronajímatelného stavu: 400 000,00 Kč
- náklady na správu nemovitosti: 8 000,00 Kč
- náklady na údržbu a opravy nemovitosti: 120 000,00 Kč
- daň z nemovitosti: 2 000,00 Kč
- pojištění nemovitosti: 5 000,00 Kč

Míra kapitalizace pro nemovité věci pro obchod je uvažována ve výši 6 %. Uvažováno je s dosahovaným procentem pronajmutí prostor 95 %.

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Skladovací prostory	celkem	1	180 000	15 000	180 000	6,00
Celkový výnos za rok:						180 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	celek		1
Reprodukční cena	RC	Kč	16 022 451
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	180 000
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 000
Pojištění		Kč/rok	5 000
Opravy a údržba		Kč/rok	100 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	8 000
Ostatní náklady		Kč/rok	
Náklady celkem	V	Kč/rok	115 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	56 000
Míra kapitalizace		%	6,00
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	933 333
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	400 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	533 333

4. Porovnávací ocenění

4.1 Budova č.p. 64

Oceňovaná nemovitost

Obestavěný prostor:	6 242,00 m ³
Zastavěná plocha:	520,00 m ²
Plocha pozemku:	548,00 m ²

Popis oceňované nemovitosti

S pozemky, jejichž součástí jsou morálně zastaralé skladové prostory, se na trhu s nemovitými věcmi v malých obcích obchoduje omezeně v malé míře, kdy většinou občasná nabídka převyšuje občasnou poptávku a trh jeví známky stagnace.

Budova č.p. 64, která je součástí pozemku parc.č. 109/1 v k.ú. Damníkovi, obec Damníkovi, je zděná, částečně podsklepená stavba, se dvěma nadzemními podlažími a valbovou střechou, bez zřízeného podkroví. Budova je ve špatném technickém stavu, bez řádné údržby, dlouhodobě nevyužívaná.

Budova je přístupná po zpevněné komunikaci, je napojen na vodovod pro veřejnou potřebu, rozvod el. energie a rozvod plynu. V místě není možné napojení na kanalizaci pro veřejnou potřebu s ČOV.

Ke stavbě nebyly předloženy žádné doklady. Na příslušném stavebním úřadu v Lanškrouně bylo pouze zjištěno, že v roce 2001 byl zaveden do budovy plyn. Další doklady nebyly k dispozici. Původní stáří stavby je stanoveno odborným odhadem na 120 let s tím, že došlo k výměně některých prvků krátkodobé životnosti. Původně budova byla užívána zřejmě jako škola. V současné době je delší dobu neprovozována, její dispoziční uspořádání nejspíše odpovídá užití jako skladové prostory s tím, že současný technický stav její pronájem neumožňuje.

Stavba jako celek je obdélníkového půdorysu, na který navazuje v 1. NP vstupní prostor s plochou střechou. Do budovy jsou dva boční vstupy, hlavní a vedlejší. Jednotlivá podlaží zpřístupňují dvě schodiště. 1. PP sestává ze dvou oddělených sklepních prostor, samostatně přístupných po jednotlivých schodištích z 1. NP. 1. NP sestává ze vstupního prostoru, zádveří, středové chodby, dvou malých skladů, sprchového koutu, WC (obsahujícího 3x splachovací WC s umyvadlem a obklady), WC (obsahujícího 2x splachovací WC s umyvadlem a obklady), dvou schodišťových prostorů, haly a osmi místností. 2. NP sestává ze dvou schodišťových prostorů, středové chodby, WC (obsahujícího 2x splachovací WC s umyvadlem a obklady) a jedenácti místností. Jedná se o nevyužívanou budovu ve špatném technickém stavu s problematickým způsobem užívání.

Porovnávací přístup vychází z přímé reflexe trhu v příslušném segmentu a je založen na obecném předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů ve většině parametrů shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné či podobné i jejich parametry zbývající. Protože v případě nemovitostí o plnou shodu v žádném případě nemůže jít vzhledem k jejich jedinečnosti a neopakovatelnosti, vyplývající z nepřemístitelné polohy, lze v tomto zvláštním segmentu trhu porovnání založit pouze na podobnostech či obdobě, neboť absolutní shodnost je již předem vyloučena. Využití principu porovnání pak spočívá v zohlednění kvalitativních i kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují.

V rámci segmentu nabízených pozemků, jejichž součástí jsou obdobné budovy, na internetových serverech různých realitních kanceláří byly vybrány tři nemovité věci v širokém okolí, níže specifikované, které se svými parametry více či méně podobají oceňované nemovité věci a které tvoří reprezentativní vzorek pro porovnání. Ceny nabízených nemovitých věcí je upravena koeficientem, zohledňujícím rozdílnost těchto nemovitých věcí od oceňovaného pozemku, jehož součástí je budova č.p. 64 v k.ú. Damníkovi a dále zohledňujícími stav, kdy skutečné kupní ceny

budou řádově stejné nebo spíše nižší než ceny nabízené realitními kanceláři. Přihlédnuto bylo ke špatnému technickému stavu budovy č.p. 64 a jejímu obtížnému využití v dané lokalitě při její morálním opotřebení.

Srovnatelné nemovitosti

Název: Pomezí u Poličky			
Lokalita okres Svitavy			
Použité koeficienty:			
K1 Velikosti objektu		1,00	
K2 Poloha		0,80	
K3 Provedení a vybavení		0,80	
K4 Celkový stav		0,85	
K5 Vliv pozemku		1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění		0,80	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,44	1 298
Zastavěná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
436,00 m ²	436 m ²	1 300 000 Kč	2 982 Kč/m ²

Název: Jindřichov			
Lokalita okres Šumperk			
Použité koeficienty:			
K1 Velikosti objektu		1,00	
K2 Poloha		1,00	
K3 Provedení a vybavení		1,00	
K4 Celkový stav		1,00	
K5 Vliv pozemku		0,85	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,85	1 311
Zastavěná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
441,00 m ²	441 m ²	680 000 Kč	1 542 Kč/m ²

Název: Pohledy			
Lokalita okres Šumperk			
Použité koeficienty:			
K1 Velikosti objektu		1,00	
K2 Poloha		1,00	
K3 Provedení a vybavení		1,05	
K4 Celkový stav		1,05	
K5 Vliv pozemku		0,85	

K6 Úvaha zpracovatele ocenění		1,05	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,98	673
Zastavěná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
570,00 m ²	1 788 m ²	390 000 Kč	684 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy	
Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	673 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 094 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 311 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	1 094 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	520,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	568 880 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Budova č.p. 64 2 707 794,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Stavební pozemky 134 300,00 Kč

134 300,00 Kč

3. Výnosové ocenění

3.1 Výnosová hodnota 533 333,00 Kč

4. Porovnávací ocenění

4.1 Budova č.p. 64 568 880,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	568 880 Kč
Výnosová hodnota	533 333 Kč
Věcná hodnota	2 842 054 Kč
Hodnota pozemku	134 260 Kč
Obvyklá cena	550 000 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Při ocenění nemovité věci - pozemku parc.č. st. 109/1 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Damníkovo, obec Damníkovo, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický, byly použity standardní metody pro oceňování nemovitostí.

Posouzena byla věcná hodnota stavby nákladovým způsobem podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. (venkovní úpravy minimálního rozsahu jsou zahrnuty ve stavbě budovy), kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, cena pozemků porovnávacím způsobem, výnosová a porovnávací hodnota nemovitosti.

Výnosová hodnota nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu tržního nájemného a zjištění nákladů spojených s vlastnictvím a provozem nemovitosti.

Porovnávací hodnota je odborně odhadnuta na základě porovnání oceňované nemovitosti s reprezentativním vzorkem tří obdobných nemovitých věcí v širokém okolí, nabízených v současné době různými realitními kancelářemi.

Obvyklá cena je pak odborně odhadnuta na základě posouzení výše uvedených použitých metod pro ocenění, provedené analýzy trhu s přihlédnutím k zjištěnému nálezu, k znalosti trhu nemovitostí v daném místě a čase, k osobním zkušenostem a databance znalce a k praxi a zkušenostem realitních kanceláří působících v daném regionu. Přihlédnuto je k technickému stavu stavby, kvalitě provedení stavby a jejímu vybavení a příslušenství.

Při posouzení jednotlivých použitých metod pro ocenění nemovitosti konstatuji, že věcná hodnota stavby je výrazně vyšší než cena za kterou lze budovu na realitním trhu obchodovat, což je dáno zejména rozsahem budovy č.p.64, která však nemá vzhledem k morálnímu opotřebení přiměřené využití. Za cenu stanovenou nákladovým způsobem je nemovitá věc za daného stavu v dané lokalitě neprodejná.

Oceňovaná nemovitá věc je značně problematická vzhledem k účelu užití, morálnímu opotřebení, bez možnosti rozvoje a také vzhledem ke špatnému technickému stavu.

Výnosová hodnota je stanovena pouze na základě modelového odborného odhadu výše možného pronájmu a odborného odhadu nákladů, za předpokladu předchozího uvedení do provozuschopného stavu. Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání třech obdobných nemovitých věcí v širokém okolí, nabízených v současné době různými realitními kanceláři. Malé množství srovnatelných nabídek, a to ještě značně vzdálených od oceňované nemovité věci, může mít vliv na určitou přípustnou míru nepřesnosti. Vzhledem k tomu, že výnosová i porovnávací hodnota jsou řádově velmi podobné, obvyklá cena oceňované nemovité věci je odborně odhadnuta ve středu mezi výnosovou a porovnávací hodnotou, se zaokrouhlením na celých 10 000,- Kč.

Odborný odhad obvyklé ceny nemovité věci – pozemku parc.č. st. 109/1 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Damníkov, obec Damníkov, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický, činí ke dni odhadu

550.000,00 Kč

Slovy: Pětsetpadesáttisíckorunčeských.

Ve Vysokém Mýtě dne 07.04.2014

Ing. Václav Nádvorník

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 03.02.1995, č.j. Spr.3279-94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 013-1368/2014 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 013/2014.

Ve Vysokém Mýtě dne 07.04.2014

Ing. Václav Nádvorník

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

- výpis z katastru nemovitostí k datu 16.01.2012 pro LV č. 517 v k.ú. Damníkov, obec Damníkov, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí
- informace o pozemku parc.č. st. 109/1, zapsanému na LV č. 517 pro k.ú. Damníkov, ke dni 04.04.2014
- přehledná mapa, pořízená na internetovém serveru mapy.cz, ke dni 04.04.2014
- kopie katastrální mapy ke dni 06.03.2014, pořízená na internetovém serveru cuzk.cz
- porovnávané stavby
- fotodokumentace