

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1903-118/16

NEMOVITÁ VĚC: zem. stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St.75,
zem. stavba bez čp/če na pozemcích jiného vlastníka parc.č. St. 76/1, St.
76/2, St. 76/3, St. 76/4,
zem. stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 77,
zem. stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 78,
zem. stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 79

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Šebestěnice, k.ú. Šebestěnice
Adresa nemovité věci: Šebestěnice, 286 01 Šebestěnice
Vlastníci stavby: BEPRA a.s., V olšinách 2300/75, 100 00 Praha 10,
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 931 / 1000
Kateřina Mikešová, Ant. Dvořáka 961/8, 286 01 Čáslav,
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 29 / 1000
Eva Mrázková, 17. listopadu 102, 284 01 Kutná Hora,
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 17 / 1000
Věra Musilová, Pražská 166/23, 286 01 Čáslav,
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 2 / 1000
Hana Radilová, Březí 28, 286 01 Zbýšov,
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 21 / 1000

OBJEDNAVATEL: Ing. Petr Kočárek, insolvenční správce dlužníka BEPRA a.s.,

Adresa objednavatele: Pod vilami 10, 140 00 Praha

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Volek

Adresa zhotovitele: Velatice 214, 664 05 Velatice
IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828
DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely zpeněžování v rámci
insolvenčního řízení sp.zn. MSPH 96 INS 18280/2015
(ocenění stávajícího stavu)



Datum místního šetření: 16.12.2016

Stav ke dni :

16.12.2016

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 31 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 31.12.2016

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci v podílovém spoluvlastnictví společnosti BEPRA a.s. zapsané na LV č. 10008, k.ú. Šebestěnice. Jedná se o zem. stavbu bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St.75, zem. stavbu bez čp/če na pozemcích jiného vlastníka parc.č. St. 76/1, St. 76/2, St. 76/3, St. 76/4, zem. stavbu bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 77, zem. stavbu bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 78, zem. stavbu bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 79, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Šebestěnice, obec Šebestěnice, okres Kutná Hora.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) spoluvlastnického podílu id. 931/1000 těchto nemovitých věcí uvedených na LV č. 10008, k.ú. Šebestěnice.

Ocenění je provedeno pro potřeby insolvenčního řízení k datu provedení prohlídky nemovitých věcí, tj. k 16.12.2016.

Prohlídka staveb byla provedena pouze z venkovní strany nebo přes rozbité výplně oken, interiéry staveb nebyly znalci zpřístupněny.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižovaná o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou

by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10008, k.ú. Šebestěnice ze dne 30.6.2016.
- b) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Šebestěnice, vyhotovená odhadcem na <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>.
- c) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
- d) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- e) Poznámky a náčrty, vyhotovené odhadcem v průběhu místního šetření.
- f) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.nahliznidokn.cuzk.cz místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- g) Zákon 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. a č. 53/2016 Sb.,
- h) Kopie znaleckého posudku č. 7030/64-2015 ze dne 21.5.2015.
- i) Kopie znaleckého posudku č. ZP-12470 ze dne 30.9.2016.

Místopis

Vesnice Šebestěnice spadá do okresu Kutná Hora a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Čáslav. Obec Šebestěnice se rozkládá asi 11 km jižně od města Čáslav a asi 18 km jihovýchodně od města Kutná Hora. Počet trvale žijících osob této menší vesnice se pohybuje kolem čísla 94 obyvatel. Jedná se o obec z minimální infrastrukturou a občanskou vybaveností. Dopravně je obec obsluhována autobusovou dopravou místního významu.

Celkový popis

Předmětné stavby se nachází v areálu bývalého zemědělského družstva, v jihovýchodní okrajové části obce Šebestěnice, na levé straně při výjezdu z obce směrem na obec Klucké Chvalovice.

Jedná se o zemědělské stavby, které jsou postavené na rovinatých pozemcích jiného vlastníka. Tyto stavby v minulosti tvořily součást uceleného oploceného areálu zemědělského družstva. Stavby byly postaveny v letech 1967 až 1970 pro účely skladování zemědělských produktů a pro chov hospodářských zvířat. V současné době jsou stavby dlouhodobě nevyužívané, ve špatném až havarijním stavebně technickém stavu. Původně byly stavby napojeny na rozvody el. energie a vody z vnitroareálové studny. Přípojky sítí do staveb vedou přes pozemky jiných vlastníků a v současné době jsou nefunkční. Existenci přípojek nebylo možné ověřit. Vlastnické vztahy k přípojkám nebyly znalci doloženy.

Příjezd do areálu je v současné době možný z jihozápadní strany, po veřejné zpevněné komunikaci na

parc.č. 550/3 ve vlastnictví Středočeského kraje. Přístup k jednotlivým budovám vede po částečně zpevněné vnitroareálové komunikaci na pozemku jiného vlastníka parc.č. 375/41. Právní zajištění přístupu ke stavbám smlouvou či věcným břemenem nebylo znalci doloženo. Věcné břemeno přístupu a vedení inženýrských sítí ve prospěch předmětných staveb není evidováno v katastru nemovitostí.

Silné stránky

- nebyly zjištěny

Slabé stránky

- špatný stavebně technický stav staveb (náklady na rozsáhlou rekonstrukci nebo demolici), riziko kontaminace zeminy od původní živočišné produkce, stavby na pozemcích jiného vlastníka, podílové spoluvlastnictví staveb, poloha v obci s minimální občanskou vybaveností, právně neošetřený přístup k jednotlivým stavbám a vedení přípojek IS přes pozemek jiného vlastníka.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☐ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☒ Nemovitá věc 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 nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☒ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
☒ Stavba je na pozemcích jiného vlastníka	
Komentář:	
- Zem. stavba bez čp/če na pozemku parc.č. St. 79 byla již v minulosti zdemolována a ke dni ocenění neexistuje, výmaz stavby z evidence KN nebyl proveden. - Přístup k jednotlivým budovám vede po částečně zpevněné vnitroareálové komunikaci na pozemku jiného vlastníka parc.č. 375/41. Právní zajištění přístupu ke stavbám smlouvou či věcným břemenem nebylo znalci doloženo. Věcné břemeno přístupu a vedení inženýrských sítí ve prospěch předmětných staveb není evidováno v katastru nemovitostí.	
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
☐ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
☒ Zástavní právo	
☒ Exekuce	
☒ Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje	
☒ Ostatní finanční a právní omezení	
Komentář:	
Na LV č. 10008 k.ú. Šebestěnice jsou uvedena následující omezení vlastnického práva: • Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti • Nařízení exekuce - Musilová Věra • Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - BEPRA a.s. • Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - BEPRA a.s. • Zahájení exekuce - BEPRA a.s.	

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

☒ Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

☒ Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář:

- Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

- Riziko kontaminace zeminy od původní živočišné produkce.

- Podílové spoluvlastnictví staveb.

OCENĚNÍ

Pro stanovení obecné, obvyklé, tržní hodnoty nemovitostí se standardně používá **metoda srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že se vychází z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů ze sbírky listin příslušného KÚ, denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná.

Vzhledem k absenci dostatečného množství realizovaných prodejů s daným typem nemovitostí v dané lokalitě, tzn. zemědělské stavby bez čp/če postavené na pozemcích jiného vlastníka, s polohou v k.ú. Šebestěnice, je pro zjištění ceny těchto staveb použito náhradní metodiky a to tzv. cenou zjištěnou podle oceňovacího předpisu, tj. Zákon 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. a č. 53/2016 Sb.

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. a č. 53/2016 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 - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
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 - <i>podílové spoluvlastnictví</i>	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - <i>riziko kontaminace zeminy od původní živočišné produkce, právně neošetřený přístup k jednotlivým stavbám a vedení přípojek IS přes pozemek jiného vlastníka.</i>	I	-0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,570}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	IV	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti - Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná poloha - poloha v malé obci, bez občanské vybavenosti	I	-0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,267}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,152}$$

1. Zem. stavba bez čp/če (sklad steliva)

Stavba postavená na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 75.

Jedná se o nepodsklepený objekt halového typu, který má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Celkový půdorysný tvar je obdélníkový. Stavba, která kolmo navazuje na stájový komplex, byla v minulosti využívána převážně ke skladování steliva. Objekt je napojen na elektrické vedení NN (funkčnost nebyla prokázána).

Dispozičně objekt obsahuje jeden volný skladovací prostor.

Stavebně konstrukční charakteristika:

(viz. níže: Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení)

Stáří a technický stav:

Objekt byl dle dostupných podkladů postavený v letech 1967-1970 a byl součástí areálu bývalého JZD. V průběhu životnosti stavby byla prováděna minimální údržba. Celkový stavebně technický stav je zhoršený, vybavení je podstandardní. Opotřebení počítáno analyticky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	K. skladování a úprava zemědělských produktů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	27,40*8,60	=	235,64

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	235,64 m ²	6,50 m	1 531,66
Součet	235,64 m ²		1 531,66

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 531,66 / 235,64	= 6,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	235,64 / 1	= 235,64 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(27,40*8,60)*(6,50)	=	1 531,66 m ³
Zastřešení	(27,40*8,60)*(1,50/2)	=	176,73 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	1 531,66 m ³
Zastřešní	Z	176,73 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 708,39 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 bez účinných izolací proti zemní vlhkosti	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné	S	100
3. Stropy	dřevěný z kulatiny	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný sedlový	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (poničené)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová omítka (částečně opadaná)	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné	S	100
12. Vrata	kovová, dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá ocelová (částečně rozbitá)	S	100
14. Povrchy podlah	betonová	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	původně zavedena	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	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 hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	12,30	100	0,46	5,66
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,10	100	1,00	2,10
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,40	100	1,00	4,40
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00

16. Elektroinstalace	S	4,80	100	1,00	4,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	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
Součet upravených objemových podílů					81,46
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8146

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	12,30	100,00	0,46	5,66	6,94			60,00	4,1640
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100,00	1,00	29,80	36,58			60,00	21,9480
3. Stropy	S	9,10	100,00	1,00	9,10	11,17			65,00	7,2605
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	13,75			70,00	9,6250
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,44			85,00	2,9240
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,86			90,00	0,7740
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,93			80,00	3,1440
11. Dveře	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,58			80,00	2,0640
12. Vrata	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,95			65,00	1,9175
13. Okna	S	4,40	100,00	1,00	4,40	5,40			90,00	4,8600
14. Povrchy podlah	S	4,90	100,00	1,00	4,90	6,02			80,00	4,8160
16. Elektroinstalace	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,89			90,00	5,3010
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,49			90,00	0,4410
Opotřebení:										69,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9480
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7308
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8146
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 524,01
Plná cena: 1 708,39 m ³ * 1 524,01 Kč/m ³	=	2 603 603,44 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 69,2 % /100)	*	0,308
	=	801 909,86 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 801 909,86 * 5 % =	-	40 095,49 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	761 814,37 Kč

Koeficient pp	*	0,152
Cena stavby CS	=	115 795,78 Kč
Zem. stavba bez čp/če (sklad steliva) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	115 795,78 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	931 / 1 000
Zem. stavba bez čp/če (sklad steliva) - zjištěná cena	=	107 805,87 Kč

2. Zem. stavba bez čp/če (stájový komplex)

Stavba postavená na pozemcích jiného vlastníka parc.č. St. 76/1, St. 76/2, St. 76/3, St. 76/4.

Jedná se o nepodsklepený objekt halového typu, který má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu o různých výškách hřebene. Celkový půdorys komplexu je do tvaru kříže. Objekt byl v minulosti využíván pro chov prasat s přípravnou krmiv a soc. zázemím. Objekt byl napojen na elektrické vedení NN a vodu z areálového řadu (funkčnost nebyla prokázána).

Dispozičně objekt obsahuje chlévy v severním a jižním křídle, přípravnu krmiv a soc. zázemí ve středové části.

Stavebně konstrukční charakteristika:

(viz. níže: Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení)

Stáří a technický stav:

Objekt byl dle dostupných podkladů postavený v letech 1967-1970 a byl součástí areálu bývalého JZD. V průběhu životnosti stavby byla prováděna minimální údržba. Severní křídlo má zborcenou střechu a stropy. Celkový stavebně technický stav je špatný, poničeno vandalskou činností a venkovními povětrnostními vlivy. Vybavení bylo zdemolováno nebo odstraněno. Stavba určena ke kompletní rekonstrukci nebo demolici. Opotřebení počítáno analyticky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	L. živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP(jih)	42,70*8,35	=	356,55
1.NP(sever)	51,60*8,35	=	430,86
1.NP(východ)	21,10*8,50	=	179,35
1.NP(západ)	16,70*8,50	=	141,95
1.NP(krčky)	2*(8,00*3,00)	=	48,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP(jih)	356,55 m ²	2,70 m	962,69
1.NP(sever)	430,86 m ²	2,70 m	1 163,32
1.NP(východ)	179,35 m ²	2,70 m	484,25
1.NP(západ)	141,95 m ²	4,40 m	624,58
1.NP(krčky)	48,00 m ²	2,50 m	120,00
Součet	1 156,71 m ²		3 354,84

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,354,84 / 1\,156,71 = 2,90$ m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 1 156,71 / 5 = 231,34 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP(jih)	(42,70*8,35)*(2,70)	=	962,67 m ³
Zastřešení(jih)	(42,70*8,35)*(1,50/2)	=	267,41 m ³
1.NP(sever)	(51,60*8,35)*(2,70)	=	1 163,32 m ³
Zastřešení(sever)	(51,60*8,35)*(1,50/2)	=	323,15 m ³
1.NP(východ)	(21,10*8,50)*(2,70)	=	484,25 m ³
Zastřešení(východ)	(21,10*8,50)*(1,50/2)	=	134,51 m ³
1.NP(západ)	(16,70*8,50)*(4,40)	=	624,58 m ³
Zastřešení(západ)	(16,70*8,50)*(1,50/2)	=	106,46 m ³
1.NP(krčky)	(2*(8,00*3,00))*(2,50)	=	120,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP(jih)	NP	962,67 m ³
Zastřešení(jih)	Z	267,41 m ³
1.NP(sever)	NP	1 163,32 m ³
Zastřešení(sever)	Z	323,15 m ³
1.NP(východ)	NP	484,25 m ³
Zastřešení(východ)	Z	134,51 m ³
1.NP(západ)	NP	624,58 m ³
Zastřešení(západ)	Z	106,46 m ³
1.NP(krčky)	NP	120,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 186,35 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové bez účinných izolací proti zemní vlhkosti	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné	S	100
3. Stropy	standardní	S	70
3. Stropy	chybí	C	30
4. Krov, střecha	dřevěný sedlový (v severním křídle zborcený)	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit (poničený)	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný ploch (poničený)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky (poničené, místy opadané)	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová omítka (částečně opadaná)	S	100

9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné	S	100
12. Vrata	dřevěná, kovová	S	100
13. Okna	jednoduchá (rozbitá)	S	100
14. Povrchy podlah	betonový	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a motorová (dnes nefunkční)	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	v části provedeny rozvody (dnes nefunkční)	P	100
19. Vnitřní kanalizace	v části provedeny rozvody (dnes nefunkční)	P	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	původní vybavení zdemolováno	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	11,30	100	0,46	5,20
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	S	8,90	70	1,00	6,23
3. Stropy	C	8,90	30	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
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	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,00	100	1,00	2,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	P	1,40	100	0,46	0,64
19. Vnitřní kanalizace	P	1,30	100	0,46	0,60
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,47

Koeficient vybavení K₄:**0,8147****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	11,30	100,00	0,46	5,20	6,38			60,00	3,8280
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100,00	1,00	26,20	32,15			80,00	25,7200
3. Stropy	S	8,90	70,00	1,00	6,23	7,65			80,00	6,1200
4. Krov, střecha	S	10,30	100,00	1,00	10,30	12,64			90,00	11,3760
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,56			90,00	3,2040
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,86			100,00	0,8600
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100,00	1,00	5,90	7,24			90,00	6,5160
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,81			90,00	3,4290
11. Dveře	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,45			90,00	2,2050
12. Vrata	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,95			90,00	2,6550
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,28			100,00	5,2800
14. Povrchy podlah	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,77			90,00	5,1930
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	7,24			100,00	7,2400
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,49			100,00	0,4900
18. Vnitřní vodovod	P	1,40	100,00	0,46	0,64	0,79			100,00	0,7900
19. Vnitřní kanalizace	P	1,30	100,00	0,46	0,60	0,74			100,00	0,7400
Opotřebení:										85,6 %

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 930,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 1,0750

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9485

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP):

* 1,2655

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8147

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,1390

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 3 471,87

Plná cena: 4 186,35 m³ * 3 471,87 Kč/m³

= 14 534 462,97 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 85,6 % /100)

* 0,144

= 2 092 962,67 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 2 092 962,67 Kč

Koeficient pp

* 0,152

Cena stavby CS

= 318 130,33 Kč

Zem. stavba bez čp/če (stájový komplex) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 318 130,33 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 931 / 1 000

Zem. stavba bez čp/če (stájový komplex) - zjištěná cena

= 296 179,34 Kč

3. Zem. stavba bez čp/če (sklad)

Stavba postavená na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 77.

Jedná se o nepodsklepený objekt, který má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Celkový půdorysný tvar je obdélníkový. Stavba je samostatně stojící a v minulosti byla využívána ke skladovým účelům. Objekt byl napojen na elektrické vedení NN (funkčnost nebyla prokázána).

Dispozičně objekt obsahuje jeden volný skladovací prostor.

Stavebně konstrukční charakteristika:

(viz. níže: Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení)

Stáří a technický stav:

Objekt byl dle dostupných podkladů postavený v letech 1967-1970 a byl součástí areálu bývalého JZD. V průběhu životnosti stavby byla prováděna minimální údržba. Celkový stavebně technický stav je špatný až havarijný, obvodové stěnové panely jsou převážně vytrhané a poničené vandalskou činností a působením povětrnostních vlivů. Opotřebení počítáno analyticky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná na bázi dřevní hmoty

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	5,10*18,20	=	92,82

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	92,82 m ²	2,47 m	229,27
Součet	92,82 m²		229,27

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

229,27 / 92,82

= 2,47 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

92,82 / 1

= 92,82 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(5,10*18,20)*(2,47)	=	229,27 m ³
Zastřešení	(5,10*18,20)*(0,70/2)	=	32,49 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	229,27 m ³
Zastřešení	Z	32,49 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		261,76 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	cihelná podezdívka bez účinných izolací proti zemní vlhkosti	P	100
2. Svislé konstrukce	dřevěná jednostranně obíjená, částečně obložena azbestocementovými panely (poničené)	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit (poničený)	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné (poničené)	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	jednoduchá (rozbitá, poničená)	S	100
14. Povrchy podlah	betonový	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	původně zavedena (poničena, nefunkční)	S	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 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	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,20	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,90	100	0,00	0,00
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	S	5,80	100	1,00	5,80
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					44,45
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4445

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	13,66			65,00	8,8790
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100,00	0,46	13,98	31,45			85,00	26,7325
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	15,75			85,00	13,3875
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	6,52			85,00	5,5420
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	5,40			100,00	5,4000
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	7,65			100,00	7,6500
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	6,52			90,00	5,8680
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	13,05			100,00	13,0500
Opotřebení:										86,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0290
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9911
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1502
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4445
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0680
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 924,50
Plná cena: 261,76 m ³ * 1 924,50 Kč/m ³	=	503 757,12 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 86,5 % /100)	*	0,135
	=	68 007,21 Kč

Nákladová cena stavby CS_N	=	68 007,21 Kč
Koeficient pp	*	0,152

Cena stavby CS	=	<u>10 337,10 Kč</u>
Zem. stavba bez čp/če (sklad) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	10 337,10 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	931 / 1 000
Zem. stavba bez čp/če (sklad) - zjištěná cena	=	9 623,84 Kč

4. Zem. stavba bez čp/če (zbořeniště)

Stavba postavená na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 78.

Jedná se pouze o zbytky zbořeniště v severní části původního objektu (cca 1/3 stavby). Zbylé 2/3 stavby byly již v minulosti zdemolovány a odstraněny. Zůstaly patrné pouze základy.

Vzhledem k tomu, že náklady na demolici zbytku objektu, převyšují hodnotu použitelného materiálu, lze konstatovat, že celková hodnota stavby je nulová.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění § 26

Cena zjištěná podle § 26	=	<u>0,- Kč</u>
Zem. stavba bez čp/če (zbořeniště) - zjištěná cena	=	<u>0,- Kč</u>

5. Zem. stavba bez čp/če (neexistuje)

Stavba byla postavená na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 79.

Ke dni ocenění již stavba neexistuje, v minulosti byla zdemolována a odstraněna.

Zem. stavba bez čp/če (neexistuje) - zjištěná cena	=	<u>0,- Kč</u>
---	---	----------------------

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu: vlast. podíl id. 931/1000

1. Zem. stavba bez čp/če (sklad steliva)	107 805,90 Kč
2. Zem. stavba bez čp/če (stájový komplex)	296 179,30 Kč
3. Zem. stavba bez čp/če (sklad)	9 623,80 Kč
4. Zem. stavba bez čp/če (zbořeniště)	0,- Kč
5. Zem. stavba bez čp/če (neexistuje)	0,- Kč

Výsledná cena - celkem: **413 609,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **413 610,- Kč**

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.6.3

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. , tzn., že se obvyklá cena určí porovnáním. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná.

Vzhledem k absenci dostatečného množství realizovaných prodejů s daným typem nemovitostí v dané lokalitě, tzn. zemědělské stavby bez čp/če postavené na pozemcích jiného vlastníka, s polohou v k.ú. Šebestěnice, je pro zjištění ceny staveb použito náhradní metodiky a to tzv. cenou zjištěnou podle oceňovacího předpisu, tj. Zákon 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. a č. 53/2016 Sb.

Obvyklou, obecnou, tržní hodnotu nemovitých věcí proto stanovuji na úrovni ceny zjištěné.

Závěr

Při navržení obvyklé, tržní hodnoty sloužící jako podklad pro zpeněžení nemovitých věcí v rámci insolvenčního řízení jsem zohlednil zejména špatný stavebně technický stav staveb, prodej pouze spoluvlastnického podílu, právní vztahy, kdy pozemky a stavby na nich postavené jsou odlišných vlastníků, dále polohu, současně možné funkční využití nemovitých věcí, ostatní rizika a v neposlední řadě i situaci na realitním trhu v dané lokalitě.

Vzhledem k výše uvedenému stanovuji:

obvyklou, obecnou, tržní hodnotu nemovitých věcí v podílovém spoluvlastnictví společnosti BEPRA a.s. o velikosti id. 931/1000 zapsaných na LV č. 10008, k.ú. Šebestěnice - zem. stavby bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St.75, zem. stavby bez čp/če na pozemcích jiného vlastníka parc.č. St. 76/1, St. 76/2, St. 76/3, St. 76/4, zem. stavby bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 77, zem. stavby bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 78, zem. stavby bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 79, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Šebestěnice, obec Šebestěnice, okres Kutná Hora, k datu ocenění 16.12.2016, po zaokrouhlení:

414 000,- Kč

Slovy: čtyřistačtrnáctisíc korun českých

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 31.12.2016

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1903-118/16 znaleckého deníku.

Ve Velaticích 31.12.2016

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
1. Výpis z KN	8
2. Snímek z KM	1
3. Fotodokumentace	2
4. Mapa oblasti	1

LV 10008

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2016 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 96 INS 18280/2015 pro Petr Kočárek, Ing.

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 531421 Šebestěnice

Kat.území: 762156 Šebestěnice

List vlastnictví: 10008

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
BEPRA a.s., V olšínách 2300/75, Strašnice, 10000 Praha 10	26432820	931/1000
Mikešová Kateřina, Ant. Dvořáka 961/8, Čáslav-Nové Město, 28601 Čáslav	796003/0826	29/1000
Mrázková Eva, 17. listopadu 102, Šipší, 28401 Kutná Hora	426103/006	17/1000
Musilová Věra, Pražská 166/23, Čáslav-Nové Město, 28601 Čáslav	525703/121	2/1000
Radilová Hana, Březi 28, 28601 Zbýšov	475524/046	21/1000

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če	zem.stav	St. 75, LV 1024
bez čp/če	zem.stav	St. 76/1, LV 1024
		St. 76/2, LV 1024
		St. 76/3, LV 10080
		St. 76/4, LV 10080
bez čp/če	zem.stav	St. 77, LV 1024
bez čp/če	zem.stav	St. 78, LV 10080
bez čp/če	zem.stav	St. 79, LV 10080

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu spoluvlastnického podílu 2/1000

Intrum Justitia Czech, s.r.o.,
Klimentská 1216/46, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 27221971

Musilová Věra, Pražská 166/23, Čáslav-Nové Město,
28601 Čáslav, RČ/IČO: 525703/121

Stavba: bez čp/če na parc.	Z-16624/2011-205
St. 75	
Stavba: bez čp/če na parc.	Z-16624/2011-205
St. 76/1, St. 76/2,	
St. 76/3, St. 76/4	
Stavba: bez čp/če na parc.	Z-16624/2011-205
St. 77	
Stavba: bez čp/če na parc.	Z-16624/2011-205
St. 78	
Stavba: bez čp/če na parc.	Z-16624/2011-205
St. 79	

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-14964/2011 -21 ze dne 20.09.2011. Právní moc ke dni 20.10.2011. Vykonatelné ke dni 20.10.2011.

Z-16624/2011-205

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2016 00:00:00

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc.
St. 79

Z-830/2015-205

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Trutnov 158 EX-923/2014 -13 ze dne 19.02.2015. Právní moc ke dni 02.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.02.2015. Zápis proveden dne 25.02.2015; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-830/2015-205

Související zápisy

Dražební vyhláška
spoluvlastnický podíl 931/1000

Z-3170/2015-205

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
Trutnov 158 EX-923/2014 -51 ze dne 14.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni
14.07.2015. Zápis proveden dne 20.07.2015; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-3170/2015-205

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
Trutnov 158 EX-923/2014 -62 odročení dražebního jednání na neurčito ze dne
17.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.08.2015. Zápis proveden dne
20.08.2015; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-3937/2015-205

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17,
120 00 Praha 2

BEPRA a.s., V olšinách 2300/75, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: 26432820

Z-28842/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 2819/15-13 k 49 EXE-2075/2015 10 ze dne 21.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.05.2015. Zápis proveden dne 25.05.2015; uloženo na prac. Praha

Z-28842/2015-101

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Simona Kiselová, Karola Sliwky 125/20, 733 01 Karviná-Frvštát

BEPRA a.s., V olšínách 2300/75, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: 26432820

Z-2787/2015-803

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 171 EX-02508/2015 -005 Exekutorský úřad Karviná - soudní exekutor Mgr. Simona Kiselová ze dne 11.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.06.2015. Zápis proveden dne 15.06.2015; uloženo na prac. Karviná

Z-2787/2015-803

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnického podílu 931/1000

BEPRA a.s., V olšinách 2300/75, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: 26432820

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.
strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2016 00:00:00

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc.	Z-2774/2015-205
St. 75	
Stavba: bez čp/če na parc.	Z-2774/2015-205
St. 76/1, St. 76/2,	
St. 76/3, St. 76/4	
Stavba: bez čp/če na parc.	Z-2774/2015-205
St. 77	
Stavba: bez čp/če na parc.	Z-2774/2015-205
St. 78	
Stavba: bez čp/če na parc.	Z-2774/2015-205
St. 79	

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karviná 171 EX-02508/2015 -014 ze dne 12.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.06.2015. Zápis proveden dne 23.06.2015; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-2774/2015-205

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

BEPRA a.s., V olšinách 2300/75, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: 26432820

Z-20428/2016-101

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku MSPH 96 INS 18280/2015-A-21 ze dne 03.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.05.2016. Zápis proveden dne 06.05.2016; uloženo na prac. Praha
Z-20428/2016-101

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

BEPRA a.s., V olšinách 2300/75, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: 26432820

Z-20428/2016-101

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku MSPH 96 INS 18280/2015-A-21 ze dne 03.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.05.2016. Zápis proveden dne 06.05.2016; uloženo na prac. Praha

Z-20428/2016-101

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 403/1994.

POLVZ:14/1995

Z-12500014/1995-205

Pro: Musilová Věra, Pražská 166/23, Čáslav-Nové Město, 28601 Čáslav RČ/IČO: 525703/121

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.
strana 6

Okres: CZ0205 Kutná Hora **Obec:** 531421 Šebestěnice

Kat.území: 762156 Šebestěnice **List vlastnictví:** 10008

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

RČ/IČO: 426103/006

prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2016 00:00:00

Okres: CZ0205 Kutná Hora Obec: 531421 Šebestěnice
Kat.území: 762156 Šebestěnice List vlastnictví: 10008
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.07.2016 17:05:06

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.
strana 8

This is a cadastral map of a residential area in Prague 10. The map shows several plots of land, some of which are highlighted in different colors: yellow (plots 75, 77), green (plots 76/1, 76/2, 76/3, 76/4), pink (plot 78), and blue (plot 79). The plots are surrounded by streets and other buildings. The map includes a scale bar (0-50m) and a north arrow.

Key features and labels on the map include:

- Streets:** 375/48, 375/51, 375/55, 375/54, 375/56, 375/57, 375/41, 375/63, 375/65, 375/66, 375/67, 318/150, 318/151, 318, 375/38, 63/1, 976/32, 63/2, 375/39, 375/53, 375/40, 97/1, 97/2, 98, 550/3, 375/58, 77, 76/1, 76/2, 76/3, 76/4, 78, 79.
- Plots:** 75, 76/1, 76/2, 76/3, 76/4, 77, 78, 79.
- Scale:** 1:1 000, 0 10 20 30 40 50 m.
- North Arrow:** Indicated by a small arrow pointing towards the top right.
- Copyright:** © ČÚZK (Cadastral Authority of the Czech Republic).

Fotodokumentace





Mapa oblasti

