

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2135/2013

O ceně obvyklé budovy č.p. 2353 administrativně skladovací v obci Most v ul. Chánovská na pozemku č.par. 6999 zastavěná plocha a nádvoří v obci Most, okres Most a kat. území Most II.

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Plzeň - sever,
pan **JUDr Jaromír Peške**
Pod Vrchem 51
31200 Plzeň

Účel znaleckého posudku: na základě usnesení provedení exekuce Okresního soudu v Mostě

21 Nc 13600/2009-10
064 EX- 742/10-50

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 25.10.2013 znalecký posudek vypracoval:

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: 602 103 274
e-mail: nemecekznan@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 2.11.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé budovy občanské vybavenosti - administrativní, kancelářské a skladovací s pozemkem v obci Most ul. Chánovská, okres Most , kraj Ústecký.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: budova
Adresa předmětu ocenění: Chánovská 2353
434 01 Most
Kraj: Ústecký
Okres: Most
Obec: Most
Katastrální území: Most I
Počet obyvatel: 67 058
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. g): 500,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV4717
- kopie snímku z katastrální mapy
- údaje a stav zjištěné v místním šetření znalcem
- informace od realitních kanceláří působící v dané lokalitě a z vlastních zdrojů
- Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jaromíra Peškeho, Exekutorský úřad Plzeň - sever, o ustanovení znalce pro vypracování znaleckého posudku k ocenění budovy č.p. 2353 na pozemku č.par. 6999 vedených v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří obci Most, okres Most.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Emil Cina, Zlatnická 181/15, 434 01 Most, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Emil Cina, Zlatnická 181/15, 434 01 Most, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

byla pořízena fotodokumentace znalcem, v den ohledání byla nemovitost nepřístupná, ale technický stav umožňoval nafocení i z vnitřku.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost je v zastavěné části obce Most v těsné blízkosti bytového domu a čistírny odpadních vod. Přístup k budově je po místní zpevněné komunikaci s připojením na veškeré inženýrské sítě, které jsou odpojené, je částečně oplocen s vraty a vrátky. Jde o budovu která, sloužila jako dílna se skladem, s vlastní kotelnou, kanceláří a sociálním zázemím pro zaměstnance včetně šatny, sprch a WC.

Jde o zděný přízemní objekty bez podsklepení a bez půdních prostor krov sbíjené dřevěné vazníky, střecha vlnitý eternit, klempířské prvky nejsou, okna dřevěná zdvojená bez výplní, předokenní mříže. Nemovitost je již delší dobu bez užívání je zdevastována a vykradena a do objektu někdo uložil odpad (plasty, staré hadry a zbytky nábytku), vstup do objektu a některá okna jsou zazděna. Je strhaný pohled a z části vybourané příčky.

Technický stav je velmi špatný nutná velká investice do rekonstrukce nemovitosti a to i hlavních nosných prvků stavby ale hlavně jejího vyklizení. Nemovitosti je dlouhou dobu bez užívání a bez oprav a dochází k chátrání a rabování (veškeré železné prvky, okna, dveře a další).

Objekt je odpojena od elektřiny, zemního plynu a voda je uzavřena, veškeré kovové součásti stavby byly odcizeny.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativně a skladovací budova

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

B. Znalecký posudek

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativně a skladovací budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
přízemí	11,3*24,5	=	276,85
zastřešení	11,3*24,5	=	276,85

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	276,85 m ²	2,60 m	719,81
zastřešení	276,85 m ²	1,05 m	290,69
Součet	553,70		1 010,50

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 010,50 / 553,70 = 1,82 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 553,70 / 2 = 276,85 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
přízemí	(11,3*24,5)*(2,60)	=	719,81 m ³
zastřešení	(11,3*24,5)*(1,05)	=	290,69 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	719,81 m ³
zastřešení	Z	290,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 010,50 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	P	100
5. Krytiny střech	osinkocementové	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	P	9,30	100	0,46	4,28
4. Krov, střecha	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytiny střech	P	2,10	100	0,46	0,97
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	C	4,20	100	0,00	0,00

16. Elektroinstalace	C	5,70	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					41,45
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4145

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9438
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,4538
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4145
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1200
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,1890

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	660,70
Plná cena: 1 010,50 m ³ * 660,70 Kč/m ³	=	667 637,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 67 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 67 / 70 = 95,714 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	- 567 491,75 Kč

Administrativně a skladovací budova - zjištěná cena	=	100 145,60 Kč
--	---	----------------------

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

Ocenění

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

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

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	-10 %	
Úprava cen:	-10 %	
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:		
2.11. Možnost napojení na plynovod:		10 %
Úprava cen:		10 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.		
Úprava cen celkem:	-10% + 10% * (100 % + -10%)	-1,00 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek: okrajové území a blízkosti romská komunita		
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		0,8170
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	500,-	1,00	2,1460	0,8170	-1,00	867,87

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	6999	290,00	867,87	251 682,30
Stavební pozemek - celkem					251 682,30

Pozemek - zjištěná cena = **251 682,30 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Administrativně a skladovací budova	667 637,30 Kč
1. Ocenění staveb celkem	667 637,30 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek	251 682,30 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	251 682,30 Kč
Celkem	919 319,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **919 319,60 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Administrativně a skladovací budova	100 145,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	100 145,60 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek	251 682,30 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	251 682,30 Kč
Celkem	351 827,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **351 827,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **351 830,- Kč**

slovy: Třistapadesátjednatísícosmsettřicet Kč

ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:

1. Prodána stavba kanceláří se skladovacím prostorem montovaná stavba přízemní objekt zastavěná plocha 190m² s sedmi místnostmi sociálním zařízením a šatnou pro zaměstnance zázemí stavební firmy. Objekt má kotelnu na tuhá paliva s ústředním rozvodem a centrálním ohřevem teplé vody. Nemovitost je připojena na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci je možnost připojení na zemní plyn. Objekt je užíván s pravidelnou údržbou. Součástí je i stavební dvůr, celková výměra pozemku i se stavbou je 450m².

Prodán za cenu .. 410 000,-Kč

3. Prodána nemovitost, budova, která sloužila jako kancelář se skladovacím prostorem v blízkosti obce Most. Nemovitost byla prodána v dražbě jako administrativní budova. Objekt je zděný s jedním nadzemním podlažím a podkrovím stavebně neupraveno, zastavěná plocha 320m² a plocha pozemku ostatní plocha 155m². Objekt byl odpojen od elektřiny, zemního plynu, obecní vody pouze přípojka kanalizace. Nemovitost byla delší dobu opuštěna a také byla vyrabována od železných předmětů, vybourány okna a další stavební konstrukce. Stavba byla v havarijním stavu s investicí do kompletní rekonstrukce.

Prodán za cenu 65 000,-Kč

Při porovnání s nabízenými a prodanými objekty k výrobě, skladování a administrativní v obci Most a nejbližším okolí při porovnání polohy a technického stavu, který je velmi špatný a je nutná velká investice do kompletní rekonstrukce.

Lze cenu obvyklou (tržní) pro budovu č.p. 2353 s pozemkem č.par. 6999 zastavěná plocha a nádvoří v místě a čase stanovit na částku45 000,-Kč

Cena nákladová (vyhlášková).....351 830,-Kč

Cena obvyklá (tržní) v místě a čase..... 45 000,-Kč

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice

Ve Vejprnicích 2.11.2013

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2135/2013 znaleckého deníku.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2135/2013

O ceně obvyklé budovy č.p. 2353 administrativně skladovací v obci Most v ul. Chánovská na pozemku č.par. 6999 zastavěná plocha a nádvoří v obci Most, okres Most a kat. území Most II.

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Plzeň - sever,
pan **JUDr Jaromír Peške**
Pod Vrchem 51
31200 Plzeň

Účel znaleckého posudku: na základě usnesení provedení exekuce Okresního soudu v Mostě

21 Nc 13600/2009-10
064 EX- 742/10-50

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 25.10.2013 znalecký posudek vypracoval:

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: 602 103 274
e-mail: nemecekznan@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 2.11.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé budovy občanské vybavenosti - administrativní, kancelářské a skladovací s pozemkem v obci Most ul. Chánovská, okres Most , kraj Ústecký.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: budova
Adresa předmětu ocenění: Chánovská 2353
434 01 Most
Kraj: Ústecký
Okres: Most
Obec: Most
Katastrální území: Most I
Počet obyvatel: 67 058
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. g): 500,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV4717
- kopie snímku z katastrální mapy
- údaje a stav zjištěné v místním šetření znalcem
- informace od realitních kanceláří působící v dané lokalitě a z vlastních zdrojů
- Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jaromíra Peškeho, Exekutorský úřad Plzeň - sever, o ustanovení znalce pro vypracování znaleckého posudku k ocenění budovy č.p. 2353 na pozemku č.par. 6999 vedených v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří obci Most, okres Most.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Emil Cina, Zlatnická 181/15, 434 01 Most, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Emil Cina, Zlatnická 181/15, 434 01 Most, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

byla pořízena fotodokumentace znalcem, v den ohledání byla nemovitost nepřístupná, ale technický stav umožňoval nafocení i z vnitřku.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost je v zastavěné části obce Most v těsné blízkosti bytového domu a čistírny odpadních vod. Přístup k budově je po místní zpevněné komunikaci s připojením na veškeré inženýrské sítě, které jsou odpojené, je částečně oplocen s vraty a vrátky. Jde o budovu která, sloužila jako dílna se skladem, s vlastní kotelnou, kanceláří a sociálním zázemím pro zaměstnance včetně šatny, sprch a WC.

Jde o zděný přízemní objekty bez podsklepení a bez půdních prostor krov sbíjené dřevěné vazníky, střecha vlnitý eternit, klempířské prvky nejsou, okna dřevěná zdvojená bez výplní, předokenní mříže. Nemovitost je již delší dobu bez užívání je zdevastována a vykradena a do objektu někdo uložil odpad (plasty, staré hadry a zbytky nábytku), vstup do objektu a některá okna jsou zazděna. Je strhaný pohled a z části vybourané příčky.

Technický stav je velmi špatný nutná velká investice do rekonstrukce nemovitosti a to i hlavních nosných prvků stavby ale hlavně jejího vyklizení. Nemovitosti je dlouhou dobu bez užívání a bez oprav a dochází k chátrání a rabování (veškeré železné prvky, okna, dveře a další).

Objekt je odpojena od elektřiny, zemního plynu a voda je uzavřena, veškeré kovové součásti stavby byly odcizeny.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativně a skladovací budova

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

B. Znalecký posudek

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativně a skladovací budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
přízemí	11,3*24,5	=	276,85
zastřešení	11,3*24,5	=	276,85

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	276,85 m ²	2,60 m	719,81
zastřešení	276,85 m ²	1,05 m	290,69
Součet	553,70		1 010,50

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 010,50 / 553,70 = 1,82 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 553,70 / 2 = 276,85 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
přízemí	(11,3*24,5)*(2,60)	=	719,81 m ³
zastřešení	(11,3*24,5)*(1,05)	=	290,69 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	719,81 m ³
zastřešení	Z	290,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 010,50 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	P	100
5. Krytiny střech	osinkocementové	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	P	9,30	100	0,46	4,28
4. Krov, střecha	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytiny střech	P	2,10	100	0,46	0,97
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	C	4,20	100	0,00	0,00

16. Elektroinstalace	C	5,70	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					41,45
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4145

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9438
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,4538
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4145
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1200
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,1890

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	660,70
Plná cena: 1 010,50 m ³ * 660,70 Kč/m ³	=	667 637,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 67 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 67 / 70 = 95,714 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	- 567 491,75 Kč

Administrativně a skladovací budova - zjištěná cena	=	100 145,60 Kč
--	---	----------------------

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

Ocenění

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

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

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	-10 %	
Úprava cen:	-10 %	
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:		
2.11. Možnost napojení na plynovod:		10 %
Úprava cen:		10 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.		
Úprava cen celkem:	-10% + 10% * (100 % + -10%)	-1,00 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek: okrajové území a blízkosti romská komunita		
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		0,8170
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	500,-	1,00	2,1460	0,8170	-1,00	867,87

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	6999	290,00	867,87	251 682,30
Stavební pozemek - celkem					251 682,30

Pozemek - zjištěná cena = **251 682,30 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativně a skladovací budova 667 637,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 667 637,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek 251 682,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 251 682,30 Kč

Celkem 919 319,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 919 319,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativně a skladovací budova 100 145,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 100 145,60 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek 251 682,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 251 682,30 Kč

Celkem 351 827,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 351 827,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 351 830,- Kč

slovy: Třistapadesátjednatísícosmsettřicet Kč

ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:

1. Prodána stavba kanceláří se skladovacím prostorem montovaná stavba přízemní objekt zastavěná plocha 190m² s sedmi místnostmi sociálním zařízením a šatnou pro zaměstnance zázemí stavební firmy. Objekt má kotelnu na tuhá paliva s ústředním rozvodem a centrálním ohřevem teplé vody. Nemovitost je připojena na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci je možnost připojení na zemní plyn. Objekt je užíván s pravidelnou údržbou. Součástí je i stavební dvůr, celková výměra pozemku i se stavbou je 450m².

Prodán za cenu .. 410 000,-Kč

3. Prodána nemovitost, budova, která sloužila jako kancelář se skladovacím prostory v blízkosti obce Most. Nemovitost byla prodána v dražbě jako administrativní budova. Objekt je zděný s jedním nadzemním podlažím a podkrovím stavebně neupraveno, zastavěná plocha 320m² a plocha pozemku ostatní plocha 155m². Objekt byl odpojen od elektřiny, zemního plynu, obecní vody pouze přípojka kanalizace. Nemovitost byla delší dobu opuštěna a také byla vyrabována od železných předmětů, vybourány okna a další stavební konstrukce. Stavba byla v havarijním stavu s investicí do kompletní rekonstrukce.

Prodán za cenu 65 000,-Kč

Při porovnání s nabízenými a prodanými objekty k výrobě, skladování a administrativní v obci Most a nejbližším okolí při porovnání polohy a technického stavu, který je velmi špatný a je nutná velká investice do kompletní rekonstrukce.

Lze cenu obvyklou (tržní) pro budovu č.p. 2353 s pozemkem č.par. 6999 zastavěná plocha a nádvoří v místě a čase stanovit na částku45 000,-Kč

Cena nákladová (vyhlášková).....351 830,-Kč

Cena obvyklá (tržní) v místě a čase..... 45 000,-Kč

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice

Ve Vejprnicích 2.11.2013

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2135/2013 znaleckého deníku.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2135/2013

O ceně obvyklé budovy č.p. 2353 administrativně skladovací v obci Most v ul. Chánovská na pozemku č.par. 6999 zastavěná plocha a nádvoří v obci Most, okres Most a kat. území Most II.

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Plzeň - sever,
pan **JUDr Jaromír Peške**
Pod Vrchem 51
31200 Plzeň

Účel znaleckého posudku: na základě usnesení provedení exekuce Okresního soudu v Mostě

21 Nc 13600/2009-10
064 EX- 742/10-50

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 25.10.2013 znalecký posudek vypracoval:

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: 602 103 274
e-mail: nemecekznan@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 2.11.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé budovy občanské vybavenosti - administrativní, kancelářské a skladovací s pozemkem v obci Most ul. Chánovská, okres Most , kraj Ústecký.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: budova
Adresa předmětu ocenění: Chánovská 2353
434 01 Most
Kraj: Ústecký
Okres: Most
Obec: Most
Katastrální území: Most I
Počet obyvatel: 67 058
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. g): 500,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV4717
- kopie snímku z katastrální mapy
- údaje a stav zjištěné v místním šetření znalcem
- informace od realitních kanceláří působící v dané lokalitě a z vlastních zdrojů
- Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jaromíra Peškeho, Exekutorský úřad Plzeň - sever, o ustanovení znalce pro vypracování znaleckého posudku k ocenění budovy č.p. 2353 na pozemku č.par. 6999 vedených v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří obci Most, okres Most.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Emil Cina, Zlatnická 181/15, 434 01 Most, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Emil Cina, Zlatnická 181/15, 434 01 Most, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

byla pořízena fotodokumentace znalcem, v den ohledání byla nemovitost nepřístupná, ale technický stav umožňoval nafocení i z vnitřku.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost je v zastavěné části obce Most v těsné blízkosti bytového domu a čistírny odpadních vod. Přístup k budově je po místní zpevněné komunikaci s připojením na veškeré inženýrské sítě, které jsou odpojené, je částečně oplocen s vraty a vrátky. Jde o budovu která, sloužila jako dílna se skladem, s vlastní kotelnou, kanceláří a sociálním zázemím pro zaměstnance včetně šatny, sprch a WC.

Jde o zděný přízemní objekty bez podsklepení a bez půdních prostor krov sbíjené dřevěné vazníky, střecha vlnitý eternit, klempířské prvky nejsou, okna dřevěná zdvojená bez výplní, předokenní mříže. Nemovitost je již delší dobu bez užívání je zdevastována a vykradena a do objektu někdo uložil odpad (plasty, staré hadry a zbytky nábytku), vstup do objektu a některá okna jsou zazděna. Je strhaný pohled a z části vybourané příčky.

Technický stav je velmi špatný nutná velká investice do rekonstrukce nemovitosti a to i hlavních nosných prvků stavby ale hlavně jejího vyklizení. Nemovitosti je dlouhou dobu bez užívání a bez oprav a dochází k chátrání a rabování (veškeré železné prvky, okna, dveře a další).

Objekt je odpojena od elektřiny, zemního plynu a voda je uzavřena, veškeré kovové součásti stavby byly odcizeny.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativně a skladovací budova

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

B. Znalecký posudek

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativně a skladovací budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
přízemí	11,3*24,5	=	276,85
zastřešení	11,3*24,5	=	276,85

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	276,85 m ²	2,60 m	719,81
zastřešení	276,85 m ²	1,05 m	290,69
Součet	553,70		1 010,50

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 010,50 / 553,70 = 1,82 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 553,70 / 2 = 276,85 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
přízemí	(11,3*24,5)*(2,60)	=	719,81 m ³
zastřešení	(11,3*24,5)*(1,05)	=	290,69 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	719,81 m ³
zastřešení	Z	290,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 010,50 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	P	100
5. Krytiny střech	osinkocementové	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	P	9,30	100	0,46	4,28
4. Krov, střecha	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytiny střech	P	2,10	100	0,46	0,97
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	C	4,20	100	0,00	0,00

16. Elektroinstalace	C	5,70	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					41,45
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4145

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9438
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,4538
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4145
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1200
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,1890

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	660,70
Plná cena: 1 010,50 m ³ * 660,70 Kč/m ³	=	667 637,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 67 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 67 / 70 = 95,714 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	- 567 491,75 Kč

Administrativně a skladovací budova - zjištěná cena	=	100 145,60 Kč
--	---	----------------------

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

Ocenění

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

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

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	-10 %	
Úprava cen:	-10 %	
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:		
2.11. Možnost napojení na plynovod:		10 %
Úprava cen:		10 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.		
Úprava cen celkem:	-10% + 10% * (100 % + -10%)	-1,00 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek: okrajové území a blízkosti romská komunita		
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		0,8170
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	500,-	1,00	2,1460	0,8170	-1,00	867,87

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	6999	290,00	867,87	251 682,30
Stavební pozemek - celkem					251 682,30

Pozemek - zjištěná cena = **251 682,30 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativně a skladovací budova

667 637,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

667 637,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

251 682,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

251 682,30 Kč

Celkem

919 319,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

919 319,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativně a skladovací budova

100 145,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

100 145,60 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

251 682,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

251 682,30 Kč

Celkem

351 827,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

351 827,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

351 830,- Kč

slovy: Třistapadesátjednatísícosmsettřicet Kč

ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:

1. Prodána stavba kanceláří se skladovacím prostorem montovaná stavba přízemní objekt zastavěná plocha 190m² s sedmi místnostmi sociálním zařízením a šatnou pro zaměstnance zázemí stavební firmy. Objekt má kotelnu na tuhá paliva s ústředním rozvodem a centrálním ohřevem teplé vody. Nemovitost je připojena na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci je možnost připojení na zemní plyn. Objekt je užíván s pravidelnou údržbou. Součástí je i stavební dvůr, celková výměra pozemku i se stavbou je 450m².

Prodán za cenu .. 410 000,-Kč

3. Prodána nemovitost, budova, která sloužila jako kancelář se skladovacím prostorem v blízkosti obce Most. Nemovitost byla prodána v dražbě jako administrativní budova. Objekt je zděný s jedním nadzemním podlažím a podkrovím stavebně neupraveno, zastavěná plocha 320m² a plocha pozemku ostatní plocha 155m². Objekt byl odpojen od elektřiny, zemního plynu, obecní vody pouze přípojka kanalizace. Nemovitost byla delší dobu opuštěna a také byla vyrabována od železných předmětů, vybourány okna a další stavební konstrukce. Stavba byla v havarijním stavu s investicí do kompletní rekonstrukce.

Prodán za cenu 65 000,-Kč

Při porovnání s nabízenými a prodanými objekty k výrobě, skladování a administrativní v obci Most a nejbližším okolí při porovnání polohy a technického stavu, který je velmi špatný a je nutná velká investice do kompletní rekonstrukce.

Lze cenu obvyklou (tržní) pro budovu č.p. 2353 s pozemkem č.par. 6999 zastavěná plocha a nádvoří v místě a čase stanovit na částku45 000,-Kč

Cena nákladová (vyhlášková).....351 830,-Kč

Cena obvyklá (tržní) v místě a čase..... 45 000,-Kč

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice

Ve Vejprnicích 2.11.2013

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2135/2013 znaleckého deníku.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2135/2013

O ceně obvyklé budovy č.p. 2353 administrativně skladovací v obci Most v ul. Chánovská na pozemku č.par. 6999 zastavěná plocha a nádvoří v obci Most, okres Most a kat. území Most II.

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Plzeň - sever,
pan **JUDr Jaromír Peške**
Pod Vrchem 51
31200 Plzeň

Účel znaleckého posudku: na základě usnesení provedení exekuce Okresního soudu v Mostě

21 Nc 13600/2009-10
064 EX- 742/10-50

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 25.10.2013 znalecký posudek vypracoval:

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: 602 103 274
e-mail: nemecekznan@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 2.11.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé budovy občanské vybavenosti - administrativní, kancelářské a skladovací s pozemkem v obci Most ul. Chánovská, okres Most , kraj Ústecký.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: budova
Adresa předmětu ocenění: Chánovská 2353
434 01 Most
Kraj: Ústecký
Okres: Most
Obec: Most
Katastrální území: Most I
Počet obyvatel: 67 058
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. g): 500,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV4717
- kopie snímku z katastrální mapy
- údaje a stav zjištěné v místním šetření znalcem
- informace od realitních kanceláří působící v dané lokalitě a z vlastních zdrojů
- Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jaromíra Peškeho, Exekutorský úřad Plzeň - sever, o ustanovení znalce pro vypracování znaleckého posudku k ocenění budovy č.p. 2353 na pozemku č.par. 6999 vedených v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří obci Most, okres Most.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Emil Cina, Zlatnická 181/15, 434 01 Most, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Emil Cina, Zlatnická 181/15, 434 01 Most, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

byla pořízena fotodokumentace znalcem, v den ohledání byla nemovitost nepřístupná, ale technický stav umožňoval nafocení i z vnitřku.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost je v zastavěné části obce Most v těsné blízkosti bytového domu a čistírny odpadních vod. Přístup k budově je po místní zpevněné komunikaci s připojením na veškeré inženýrské sítě, které jsou odpojené, je částečně oplocen s vraty a vrátky. Jde o budovu která, sloužila jako dílna se skladem, s vlastní kotelnou, kanceláří a sociálním zázemím pro zaměstnance včetně šatny, sprch a WC.

Jde o zděný přízemní objekty bez podsklepení a bez půdních prostor krov sbíjené dřevěné vazníky, střecha vlnitý eternit, klempířské prvky nejsou, okna dřevěná zdvojená bez výplní, předokenní mříže. Nemovitost je již delší dobu bez užívání je zdevastována a vykradena a do objektu někdo uložil odpad (plasty, staré hadry a zbytky nábytku), vstup do objektu a některá okna jsou zazděna. Je strhaný pohled a z části vybourané příčky.

Technický stav je velmi špatný nutná velká investice do rekonstrukce nemovitosti a to i hlavních nosných prvků stavby ale hlavně jejího vyklizení. Nemovitosti je dlouhou dobu bez užívání a bez oprav a dochází k chátrání a rabování (veškeré železné prvky, okna, dveře a další).

Objekt je odpojena od elektřiny, zemního plynu a voda je uzavřena, veškeré kovové součásti stavby byly odcizeny.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativně a skladovací budova

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

B. Znalecký posudek

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativně a skladovací budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
přízemí	11,3*24,5	=	276,85
zastřešení	11,3*24,5	=	276,85

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	276,85 m ²	2,60 m	719,81
zastřešení	276,85 m ²	1,05 m	290,69
Součet	553,70		1 010,50

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 010,50 / 553,70 = 1,82 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 553,70 / 2 = 276,85 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
přízemí	(11,3*24,5)*(2,60)	=	719,81 m ³
zastřešení	(11,3*24,5)*(1,05)	=	290,69 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	719,81 m ³
zastřešení	Z	290,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 010,50 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	P	100
5. Krytiny střech	osinkocementové	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	P	9,30	100	0,46	4,28
4. Krov, střecha	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytiny střech	P	2,10	100	0,46	0,97
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	C	4,20	100	0,00	0,00

16. Elektroinstalace	C	5,70	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					41,45
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4145

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9438
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,4538
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4145
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1200
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,1890

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	660,70
Plná cena: 1 010,50 m ³ * 660,70 Kč/m ³	=	667 637,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 67 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 67 / 70 = 95,714 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	- 567 491,75 Kč

Administrativně a skladovací budova - zjištěná cena	=	100 145,60 Kč
--	---	----------------------

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

Ocenění

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

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

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	-10 %	
Úprava cen:	-10 %	
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:		
2.11. Možnost napojení na plynovod:		10 %
Úprava cen:		10 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.		
Úprava cen celkem:	-10% + 10% * (100 % + -10%)	-1,00 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek: okrajové území a blízkosti romská komunita		
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		0,8170
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	500,-	1,00	2,1460	0,8170	-1,00	867,87

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	6999	290,00	867,87	251 682,30
Stavební pozemek - celkem					251 682,30

Pozemek - zjištěná cena = **251 682,30 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativně a skladovací budova

667 637,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

667 637,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

251 682,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

251 682,30 Kč

Celkem

919 319,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

919 319,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativně a skladovací budova

100 145,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

100 145,60 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

251 682,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

251 682,30 Kč

Celkem

351 827,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

351 827,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

351 830,- Kč

slovy: Třistapadesátjednatísícosmsettřicet Kč

ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:

1. Prodána stavba kanceláří se skladovacím prostorem montovaná stavba přízemní objekt zastavěná plocha 190m² s sedmi místnostmi sociálním zařízením a šatnou pro zaměstnance zázemí stavební firmy. Objekt má kotelnu na tuhá paliva s ústředním rozvodem a centrálním ohřevem teplé vody. Nemovitost je připojena na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci je možnost připojení na zemní plyn. Objekt je užíván s pravidelnou údržbou. Součástí je i stavební dvůr, celková výměra pozemku i se stavbou je 450m².

Prodán za cenu .. 410 000,-Kč

3. Prodána nemovitost, budova, která sloužila jako kancelář se skladovacím prostory v blízkosti obce Most. Nemovitost byla prodána v dražbě jako administrativní budova. Objekt je zděný s jedním nadzemním podlažím a podkrovím stavebně neupraveno, zastavěná plocha 320m² a plocha pozemku ostatní plocha 155m². Objekt byl odpojen od elektřiny, zemního plynu, obecní vody pouze přípojka kanalizace. Nemovitost byla delší dobu opuštěna a také byla vyrabována od železných předmětů, vybourány okna a další stavební konstrukce. Stavba byla v havarijním stavu s investicí do kompletní rekonstrukce.

Prodán za cenu 65 000,-Kč

Při porovnání s nabízenými a prodanými objekty k výrobě, skladování a administrativní v obci Most a nejbližším okolí při porovnání polohy a technického stavu, který je velmi špatný a je nutná velká investice do kompletní rekonstrukce.

Lze cenu obvyklou (tržní) pro budovu č.p. 2353 s pozemkem č.par. 6999 zastavěná plocha a nádvoří v místě a čase stanovit na částku45 000,-Kč

Cena nákladová (vyhlášková).....351 830,-Kč

Cena obvyklá (tržní) v místě a čase..... 45 000,-Kč

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice

Ve Vejprnicích 2.11.2013

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2135/2013 znaleckého deníku.