

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2472-032/2016

o ceně pozemků se stavbami, zapsaného v katastru nemovitostí, Katastrálního úřadu v Karviné, na LV
č. 10001,
k.ú. Petřvald u Karviné, obce Petřvald, kraj Moravskoslezský



Objednatel znaleckého posudku:

Město Petřvald, odbor výstavby a životního prostředí
náměstí Gen. Vicherka 2511
73541 Petřvald

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 21.11.2016 znalecký posudek vypracoval:

Petr Poledník
Masarykova 916
735 14 Orlová-Lutyně
telefon: 603519750
e-mail: petr.polednik@seznam.cz



Počet stran: 22 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Orlové 29.11.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé pozemků se stavbami, venkovními úpravami a trvalými porosty.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky s budovou č.p.924, garážemi, venkovními úpravami a trvalými porosty
Adresa předmětu ocenění: Petřvald
735 41 Petřvald
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec: Petřvald
Katastrální území: Petřvald u Karviné
Počet obyvatel: 7 138

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **540,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 402,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.11.2016 za přítomnosti zástupce objednatele (Ing.Bura).

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Karviná
- pasport budovy č.p.924 PČR MSK
- informace, podané velitelem PČR-sloužebny Petřvald dne 22.7.2016
- informace podané zástupcem objednatele při místním šetření a zaměření dne 19.7.a 22.7.2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Město Petřvald, odbor výstavby a životního prostředí, náměstí Gen.Vicherka 2511, 73541 Petřvald, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Město Petřvald, odbor výstavby a životního prostředí, náměstí Gen.Vicherka

6. Dokumentace a skutečnost

znalci byl k dispozici geometrický snímek pozemkové mapy

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se stavbami, venkovními úpravami a trvalými porosty se nacházejí v k.ú. Petřvald u Karviné, obce Petřvald-čelně k okresní komunikaci Ostravská.

Stavba je přízemní, podsklepená, samostatně stojící s valbovou střechou s valbovými vikýři a vybaveným podkrovím.

Stavba je napojena na všechny inženýrské sítě, byla postavena v roce 1932, v roce 1968 byla po rekonstrukci převedena na KS SNB a byla využívána jako služebna místního oddělení SNB (nyní PČR). Součástí ocenění jsou dvě garáže pro služební vozidla PČR.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky se stavbami

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,100$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 1,100$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky se stavbami

Oceňované pozemky se nacházejí v k.ú. Petřvald u Karviné, obce Petřvald v lokalitě u okresní komunikace Karviná-Ostrava (Ostravská). Město Petřvald - jeho katastr sousedí s katastrem Ostravy, pozemky-p.č.597/1 zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn budovou č.p.924, pozemky p.č.597/2, zastavěná plocha a nádvoří a p.č.597/3 zastavěná plocha a nádvoří jsou zastavěny garážemi.

Pozemky p.č.598 a 599 - zahrady plní funkci jednotného celku k zastavěným plochám.

Pozemky jsou napojitelné na veškeré inženýrské sítě v obci, příjezd je po zpevněné komunikaci, parkování je zajištěno na pozemcích.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_p = 1,100$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,100 = 1,100$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena	Index	Koef.	Upr. cena
-----------	------------	-------	-------	-----------

		[Kč/m ²]		[Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		402,-	1,100	442,20	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	597/1	686,00	442,20	303 349,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	597/2	23,00	442,20	10 170,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	597/3	23,00	442,20	10 170,60
§ 4 odst. 1	zahrada	598	167,00	442,20	73 847,40
§ 4 odst. 1	zahrada	599	412,00	442,20	182 186,40
Stavební pozemky - celkem			1 311,00		579 724,20

Ocenění staveb na pozemcích

Budova č.p.924

Oceňovaná stavba (budova) s popisným číslem 924 se nachází na pozemku p.č.597/1-zastavěná plocha a nádvoří v k.ú.Petvald u Karviné,obce Petřvald průčelím k okresní komunikaci Karviná-Ostrava (Ostravská)

Stavba má základy betonové s izolacemi proti zemní vlhkosti,svislé konstrukce jsou vyzdívané,cihelné v tl.45 cm.Vodorovné konstrukce jsou polospalné,krov sbíjený dřevěný,střecha je valbová s valbovými vikýři kryta plechem pozinkovaným.Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Vnitřní omítky jsou vápenné,dvouvrstvé,venkovní fasády jsou břizolotové.

Okna sklepní jsou plastová,ostatní dřevěná zdvojená,dveře jsou dřevěné hladké plné i prosklené.Podlahy jsou keramické,ve sklepech cementové potěry.Schody jsou monolitické s běžným povrchem.

Vytápění je ústřední-kotel plynový,elektroinstalace je světelná,třífazová.

Stavba je odkanalizována do veřejné kanalizace,vnitřní hygienické zařízení sestává ze splachovacích WC a umyvadel.

Stavba je vybavena mřížemi,WIFI,a zabezpečovacím zařízením.

Dispoiční řešení:

1.PP-sklepy,archív,kotelna

1.NP-vstup,chodba,schodiště,kanceláře PČR

podkroví-schodiště,kanceláře PČR

Stavebně technický stav stavby je úměrný stáří-stavba byla postavena v roce 1932-84 let a provedené rekonstrukci v roce 1968,kdy byla převedena do užívání SNB Ostrava a byla v ní zřízena služebna místního oddělení SNB-nyní PČR Petřvald.

Opotřebenění znalec provede analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	$14,60*10,17+1,92*3,36-0,67*0,75+0,55*5,35+0,70*3,84-1,17*0,70$	= 159,24
1.NP	$14,64*10,18+1,92*3,36-0,67*0,75+0,55*5,35+0,70*3,84-1,17*0,70$	= 159,80
podkroví	$14,64*10,18+3,36*1,92-0,67*0,75+5,35*0,70$	= 158,73

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	159,24 m ²	1,92 m	305,74
1.NP	159,80 m ²	2,93 m	468,21
podkroví	158,73 m ²	2,68 m	425,40
Součet	477,77 m²		1 199,35

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\ 199,35 / 477,77 = 2,51$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $477,77 / 3 = 159,26$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Podlaží	Obestavěný prostor
spodní stavba	$(14,60*10,17+1,92*3,36-0,67*0,75+0,55*5,35+0,70*3,84-1,17*0,70)*(1,92+0,25) = 345,56$ m ³
vrchní stavba	$(14,64*10,18+1,92*3,36-0,67*0,75+0,55*5,35+0,70*3,84-1,17*0,70)*(2,93+0,50) = 548,10$ m ³
střecha	$(10,18*4,60*5,50/2)+(14,64-4,60)*(10,17*5,5/3)+5,30*2,20*2,50*0,5+5,30*2,50*0,80*0,5+3,60*2,50*2,50*0,5+2,50*3,60*0,80*0,5+8,20*2+(1,92*3,36-0,75*0,75)*3 = 384,76$ m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	345,56 m ³
vrchní stavba	NP	548,10 m ³
střecha	Z	384,76 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 278,42 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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100

3. Stropy	s rovnými podhledy	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	prosklené a hladké, plně dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	plynové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla,	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
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	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70

22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K_4 :					0,9860

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	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,32	84	150	56,00	4,6592
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	17,65	84	150	56,00	9,8840
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,44	84	150	56,00	5,2864
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,40	84	150	56,00	4,1440
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,13	48	80	60,00	1,2780
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	48	80	60,00	0,3660
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,00	48	60	80,00	5,6000
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,35	48	60	80,00	2,6800
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,83	48	50	96,00	1,7568
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,94	84	140	60,00	1,7640
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	48	50	96,00	3,0144
13. Okna	S	5,20	20,00	1,00	1,04	1,05	5	60	8,33	0,0875
13. Okna	S	5,20	80,00	1,00	4,16	4,22	84	85	98,82	4,1702
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	48	60	80,00	2,6000
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,26	48	60	80,00	3,4080
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,78	48	50	96,00	5,5488
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	48	50	96,00	0,2880
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	48	50	96,00	3,1200
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	48	60	80,00	2,5120
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,20	15	30	50,00	0,1000
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,72	15	30	50,00	0,8600
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,04	48	55	87,27	2,6530
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,98	48	55	87,27	5,2187
Opotřebení:										71,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9614
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,1367
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1170
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 012,51
Plná cena: 1 278,42 m ³ * 6 012,51 Kč/m ³	=	7 686 513,03 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 71,0 % / 100)	*	0,290

Nákladová cena stavby CS _N	=	2 229 088,78 Kč
Koeficient pp	*	1,100
Cena stavby CS	=	2 451 997,66 Kč
Budova č.p.924 - zjištěná cena	=	2 451 997,66 Kč

Garáž na p.č.597/2

Oceňovaná stavba garáže se nachází na pozemku p.č.597/2 v k.ú.Petřvald u Karviné,obce Petřvald. Stavba je přízemní,nepodsklepená,svislé konstrukce jsou zděné v tl.30 cm,s pultovou střechou,krytou pozinkovaným plechem.Strop garáže tvoří zastřešení.

Podlahy jsou betonové potěry,vrata ocelová s dřevěnou výplní,el.instalace je světelná.

Garáž je určena pro parkování 1 služebního vozidla.

Stavebně technický stav stavby je úměrný jejímu stáří a běžné údržbě.Stáří stavby je dle informací 48 let.

Znalec ocení stavbu nákladovým způsobem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
1.NP	3,35*6,82	= 22,85

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	22,85 m ²	2,24 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	(3,35*6,82)*(2,24+0,15)	= 54,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	54,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		54,60 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	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	standardní	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	C	26,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					69,70
Koeficient vybavení K_4 :					0,6970

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6970
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0880
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 001,09
Plná cena: 54,60 m ³ * 2 001,09 Kč/m ³	=	109 259,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 80 = 60,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)	*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N	=	43 703,80 Kč

Koeficient pp	*	1,100
Cena stavby CS	=	<u>48 074,18 Kč</u>
Garáž na p.č.597/2 - zjištěná cena	=	48 074,18 Kč

Garáž na p.č.597/3

Jedná se o stavbu garáže, na pozemku p.č.597/3, navazující na garáž na pozemku 597/2, je stejné konstrukce-zděná, nepodsklepená s pultovou střechou, krytou plechem pozinkovaným, vrata jsou ocelová s dřevěnou výplní, podlahy jsou cementové potěry.

Stáří stavby je dle informací 47 let, opotřebení znalec stanoví lineární metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny I.nadz. podlaží
Podkrovní:	nemá podkrovní
Krov:	neumožňující zřízení podkrovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
I.NP	6,82*3,35	=	22,85

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	22,85 m ²	2,24 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
I.NP	(6,82*3,35)*(2,24+0,15)	=	54,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	54,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>54,60 m³</u>

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	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm	S	100

3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	standardní	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace		S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	C	26,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					69,70
Koeficient vybavení K_4 :					0,6970

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6970
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0880
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 001,09
Plná cena: 54,60 m ³ * 2 001,09 Kč/m ³	=	109 259,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 47 / 70 = 67,1 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 67,1 % / 100)	*	0,329
Nákladová cena stavby CS_N	=	35 946,38 Kč
Koeficient pp	*	1,100
Cena stavby CS	=	39 541,02 Kč
Garáž na p.č.597/3 - zjištěná cena	=	39 541,02 Kč

Přípojka vody DN 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	11,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>973,56</u>
Plná cena: 11,00 m * 973,56 Kč/m	=	10 709,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 60 = 80,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	<u>2 141,83 Kč</u>
Koeficient pp	*	1,100
Cena stavby CS	=	<u>2 356,01 Kč</u>
Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena	=	2 356,01 Kč

Přípojka kanalizace DN 200 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3110
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>3 350,95</u>
Plná cena: 25,00 m * 3 350,95 Kč/m	=	83 773,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 80 = 60,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$	*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N	=	<u>33 509,50 Kč</u>

Koeficient pp	*	1,100
Cena stavby CS	=	<u>36 860,45 Kč</u>

Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena = 36 860,45 Kč

Septik nad 15 m3 OP

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.4.2. Septik nad 15 m3 OP
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Výměra:

$3,80 * 1,70 * 3,50 = 22,61 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 800,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3110
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	<u>6 470,80</u>
Plná cena: 22,61 m ³ * 6 470,80 Kč/m ³	=	<u>146 304,79 Kč</u>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 80 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	<u>58 521,92 Kč</u>
*	1,100
=	<u>64 374,11 Kč</u>

Septik nad 15 m3 OP - zjištěná cena = 64 374,11 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

$(35,0 + 23,0 + 56,0) * 1,50 = 171,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>556,32</u>
Plná cena: 171,00 m ² * 556,32 Kč/m ²	=	<u>95 130,72 Kč</u>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 50 = 96,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

*	0,150
=	14 269,61 Kč
*	1,100
=	15 696,57 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plat ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 15 696,57 Kč

Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 3 700,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

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

* 2,3180

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 8 576,60

Plná cena: 1,00 ks * 8 576,60 Kč/ks

= 8 576,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 50 = 96,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 286,49 Kč

Koeficient pp

* 1,100

Cena stavby CS

= 1 415,14 Kč

Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena = 1 415,14 Kč

Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.1.2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:

82,12 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	95,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>212,99</u>
Plná cena: 82,12 m ² * 212,99 Kč/m ²	=	17 490,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 40 = 77,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 77,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,225
=	<u>3 935,42 Kč</u>
*	1,100
=	<u>4 328,96 Kč</u>

Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm - zjištěná cena = 4 328,96 Kč

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:

65,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	270,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>605,34</u>
Plná cena: 65,00 m ² * 605,34 Kč/m ²	=	39 347,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 60 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	<u>7 869,42 Kč</u>
*	1,100
=	<u>8 656,36 Kč</u>

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek - zjištěná cena = 8 656,36 Kč

Cena staveb celkem

= 2 673 300,46 Kč

Ocenění porostů na pozemcích

Trvalé porosty

Ocenění trvalých porostů smíšených provede znalec zjednodušeným způsobem ocenění. Pokryvná plocha porostů na pozemcích p.č.598 a 599 činí 89,0m².

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	256 034,00
Celková výměra pozemku	m ²	579,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	89,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	39 355,83
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>2 558,13</u>
Trvalé porosty - zjištěná cena	=	2 558,13 Kč
Cena porostů celkem	=	2 558,13 Kč

Ocenění věcných břemen váznoucích na pozemcích

Věcné břemeno

Věcné břemeno, zřízené na pozemky p.č.597/1 a 599,k.ú.Petřvald, je břemeno služebnosti, spočívající v právu vést přes služební pozemky vodovodní přípojku, provozovat ji a udržovat, v rozsahu jak je uvedeno v geometrickém plánu. Věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

věcné břemeno-služebnosti(vod.přípojka):

Výměra: 30,82 m²

Jednotková cena: 442,20 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 3,40 %

Obvyklé nájemné: 30,82 m² * 442,20 Kč/m² * 3,40 % = 463,37 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

463,37 Kč/rok * 100 % = 463,37 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 463,37 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

463,37 Kč * 5 let = 2 316,85 Kč

Ocenění věcného břemene činí	=	<u>2 316,85 Kč</u>
Cena věcných břemen váznoucích na pozemcích celkem	=	-2 316,85 Kč

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

Budova č.p. 924	2 451 997,66 Kč
Garáž na p.č. 597/2	48 074,18 Kč
Garáž na p.č. 597/3	39 541,02 Kč
Připojka vody DN 50 mm	2 356,01 Kč
Připojka kanalizace DN 200 mm	36 860,45 Kč
Septik nad 15 m ³ OP	64 374,11 Kč
Ploš ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	15 696,57 Kč
Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	1 415,14 Kč
Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm	4 328,96 Kč
Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek	8 656,36 Kč
Trvalé porosty	2 558,13 Kč
Věcné břemeno	- 2 316,85 Kč
Stavby, porosty, břemena na pozemku - celkem	<u>2 673 541,74 Kč</u>
Pozemky - celkem	+ <u>579 724,20 Kč</u>
Pozemky se stavbami - zjištěná cena	= 3 253 265,94 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

I. Ocenění pozemků	
I.1. Pozemky se stavbami	9 716 966,90 Kč
II. Ocenění pozemků celkem	9 716 966,90 Kč
Celkem	<hr/> 9 716 966,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 9 716 966,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

I. Ocenění pozemků	
I.1. Pozemky se stavbami	3 253 265,90 Kč
II. Ocenění pozemků celkem	3 253 265,90 Kč
Celkem	<hr/> 3 253 265,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 3 253 265,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 253 270,- Kč**

slovy: Trimilionydvěstěpadesáttřítisícdvěstěsedmdesát Kč

D. Stanovení ceny obvyklé

1. Stanovení ceny v místě a čase obvyklé (tržní)

Obvyklou cenu, která je definována v §2 odst. 1 zákona č. 151/1977Sb. O oceňování majetku, se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku, nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Z dostupné judikatury Nejvyššího soudu České republiky vyplývá, že pojem „tržní cena“ má shodný význam jako „cena obvyklá“.

Lze konstatovat, že místně obvyklá (tržní) cena je cena

- na kterou je možné v daném místě, čase a běžných tržních podmínkách zobchodovat porovnatelnou nemovitou věc.

a která naplňuje definici obvyklé ceny

b která je rozlišena vymezením jednotky (např. celou obcí, sídlem, katastrálním územím), kdy na výši cena má největší vliv poloha a stav nemovité věci.

Znalec při stanovení obvyklé (tržní) ceny vycházel z metody srovnávací, která v principu vychází z nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí, srovnatelných svoji velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohybu cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než jeden rok. To proto, že za delší dobu údaje ztratily svou vypovídající schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, internetem a konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Po nemovitostech-**Budova pro administrativu a služby-nebytový objekt dokončený**-uvedené velikosti, vybavení a zjištěném dobrém technickém stavu v dané lokalitě **Petřvald** a okolí a u srovnatelných nemovitostí je poptávka srovnatelná s nabídkou.

Vyhodnocení segmentu trhu

V současné době jsou budovy pro administrativu a služby na trhu jen sporadicky (podklady-oužití údaje z databáze spolupracujících znalců a real.kanceláří) Budovy jsou stavěny většinou jako nové stavby, šité na míru uživatelů a investorů.

Podle těchto údajů a podkladů byly v uplynul= době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti Petřvaldu a okolí tyto nemovitosti:

1 Administrativní objekt-budova v Orlové, z.p. 170 m ²	3 200 000,-Kč-dosud neprodáno
2 Komerční objekt Bohumín z.p. 185 m ² (nutná rekonstr.)	2 800 000,-Kč-prodáno
3 Komerční (administr) objekt Havířov Příčná	3 500 000,-Kč-prodáno
4 Administrativní objekt Karviná z.p. 185 m ²	3 300 000,-Kč-prodáno

Na základě odborného odhadu s ohledem na odlišnosti porovnávaných nemovitostí (nemovitých věcí) je hodnota oceňované stavby jeví v rozmezí 2 800 000-3 500 000,-Kč

Na základě těchto údajů s vyhodnocením všech atributů-poptávka,nabídka s umístěním znalec konstatuje že nejrealističtější cena obvyklá (tržní) budovy č.p.924 s příslušenstvím a pozemky je shodná s cenou administrativní a činí

3 300 000,-Kč

číslo tři miliony třístatisíc Kč

Orlové 29.11.2016

Petr Poledník
Masarykova 916
735 14 Orlová-Lutyně
telefon: 603519750
e-mail: petr.polednik@seznam.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec,jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 28.9.1983,pod č.j.Spr.3484/83 pro základní obor ekonomika,pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2472-032/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 032/2016.

