Ing.POLÁK Pavel
znalec

Znalecký posudek číslo 2940 - 118/16

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

NEMOVITOST:	Areál tržnice č.p.1211, jiná stavba na ppč.89/4 bez pozemků
Adresa nemovitosti:	kraj: Moravskoslezský, obec: Havířov, Jarošova 1211, PSČ 736 01
Katastrální údaje:	0803 okres Karviná, 555088 obec Havířov, 637734 k.ú. Šumbark, **LV 1603**
	Objekt tržnice č.p. 1211 na p.č. 89/4, 89/3 (pozemek jiného vlastníka)
VLASTNÍK:	Vladimír Khýr, Horymírova 1172/5, Havířov - Město, 736 01,

EXPERT OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ Ing. Pavel POLÁK ÚSI č. 88/114/OEN/2014-RE PLATNOST DO 30.9.2019 CERTIFIKOVANÝ ÚSI

ÚČEL OCENĚNÍ:	Likvidace dědictví po Vladimíru Khýrovi, Horymírova 1172/5, Havířov - Město, 736 01, zemřelém dne 01.03.2013
OBJEDNATEL OCENĚNÍ:	**Okresní soud v Karviné**
Adresa objednatele:	Park Bedřicha Smetany 176/5, 733 31 Karviná

IČ	DIČ	Telefon	Číslo spisu	E-mail
			36 D 726/2013-608	

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:	**Ing. Pavel Polák**	Znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.5.1992 čj.: Spr. 1974/92
Adresa zhotovitele:	Na Fojtství 4/1443, Havířov – Město, 736 01	

IČ	DIČ	Telefon	Fax	E-mail
64593398		596 810 762, 602 722 452	596 312 435	pavel.pol@centrum.cz

Datum místního šetření: **15.10.2016** Datum zpracování : 07.11.2016

Počet stran: 14 A_4 Počet příloh: 3 A_4 Počet vyhotovení: 3 Vyhotovení číslo: 1 ~~2~~ ~~3~~

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI: ☒ stavba dokončena v r. 1989 ☐ změna stavby ☒ rekonstrukce v r. 1998
Stavebně technický stav stavby ☒ dočasná stavba ☐ udržovaná ☒ neudržovaná

Počet podlaží celkem: 1 z toho podzemní: 0 z toho nadzemní: 1 Počet bytů: 0

Konstrukce:	☐ zděné	☐ betonové	☒ montované	☐ kovové	☒ dřevěné	☐ jiné
Využití:	☐ bydlení	☒ pronájem	☒ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část.obsazen	☒ volný objekt
Poloha:	☐ centrum	☐ kraj obce	☒ bytová zóna	☐ průmysl. zóna	☐ nákup. zóna	☐ mimo obec
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn	☒ elektro	☒ telefon	☒ zpev. příjezd
Dostupnost:	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus	☒ dálnice/I. tř.	☒ silnice II./III. tř.	
Negat vlivy:	☐ dál./I.tř.	☐ železn. tr.	☐ podnik/trafo	☐ letiště	☐ zápl. oblast	☐ jiné

Požadavky objednatele: Ocenění provést k datu 15.10.2016

Rizika nemovitosti:

- jedná se o stavbu na cizím pozemku, užívání areálu nutno ošetřit nájemní smlouvou, není sjednaná
- jedná se o dočasnou stavbu, užívání nemovitosti je podmíněno nájemní smlouvou s vlastníkem pozemků což je město Havířov
- pod částí budovy (zadní část směr ul. Olbrachtova) se nalézá teplovodní kanál, v případě jeho opravy bude nezbytná demolice této části objektu

PRODEJNOST NEMOVITOSTI: ☐ velmi dobrá ☐ průměrná ☒ obtížná

A. Nález

Situace

Přehled oceňovaných staveb a pozemků	Objekt tržnice č.p. 1211 na p.č. 89/4, venkovní úpravy a stavby na ppč. 89/3 pozemek p.č. 89/4 a 89/3 je jiného vlastníka
Přehled všech vlastníků	Vladimír Khýr, Horymírova 5/1172, Havířov - Město, 736 01,
Přehled podkladů	Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady: 1.1 Výpis z katastru nemovitostí LV 1603 vyhotoven ČÚZaK dálkovým přístupem pro účely dědického řízení, dne 07.11.2016 (viz přílohu). 1.2 Kopie z katastrální mapy Vyhotovena ČÚZaK dálkovým přístupem, dne 07.11.2016 (viz přílohu). 1.3 Stavebně právní dokumentace 1.3.1 Kolaudační rozhodnutí - Původní nebylo předloženo, jedná se o dočasnou stavbu systému tesko, sloužící původně jako zařízení staveniště občanské výstavby. - Pro oplocení a přístřešek nad venkovním posezením vydané Stavebním úřadem Úřadu města Havířova dne 31.5.2000 pod č.j.: SÚ/21865/2000/By. 1.3.2 Jiná Nebyla předložena 1.4 Projektová dokumentace Tržnice ul. Jarošova, Havířov – Šumbark – otevřený přístřešek vypracovaná Ing. arch. Miroslavem Adamčíkem v 01/2000. 1.5 Místní šetření Místní šetření spojené s prohlídkou a měřením nemovitosti bylo provedeno dne 15.10.2016.

Charakteristika obce

Druh obce:	Havířov
Správní funkce obce:	statutární město
Počet obyvatel:	75 049
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	v místě
Školy:	veškeré vč. VŠ

	Poštovní úřad:	v místě
	Obecní úřad:	v místě
	Stavební úřad:	v místě
	Krajský úřad:	Ostrava
	Kulturní zařízení:	průměr
	Sportovní zařízení:	průměr
	Struktura zaměstnanosti:	podprůměr
	Životní prostředí:	podprůměr
	Poptávka nemovitostí:	podprůměr
	Hotely ap.:	ano
	Územní plán:	zpracován, bez nepřiměřených rizik
Poloha nemovitosti	Poloha k centru:	bytová zóna
	Vzdálenost k nádraží ČD:	1,5 km
	Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	1,0 km
	Vzdálenost k zastávce MHD:	100 m
	Dopravní podmínky:	průměrné
	Konfigurace terénu:	mírně svažitý
	Převládající zástavba:	bytové domy, provozní objekty
	Parkovací možnosti:	parkoviště blízko objektu
	Obyvatelstvo v okolí:	podprůměr
	Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, elektro, kanalizace, zemní plyn, telefon

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	Jedná se o volně stojící dům obdélníkového půdorysu, nepodsklepený bez základů, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou
Druh stavby - účel využití	provozní
Způsob užívání	tržnice
Popis tech. stavu stavby	podprůměrný
Údaje o stáří a provedených rekonstrukcích	předány stavebním úřadem MMH

Pozemky

Základní popis každého pozemku	pozemek p.č. 89/4 a 89/3 jsou jiného vlastníka
Trvalé porosty	nejsou
Věcná břemena	nejsou

B. Ocenění v obvyklé ceně

Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti:

* provozní objekt tržnice č.p. 1211 na p.č. 89/4
* jiné stavby a venkovní úpravy na pozemku p.č. 89/3 (oceněny jen rozhodné)

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Popisy objektů

1) Objekty

a)Tržnice

Provozní objekt se nachází v katastrálním území Šumbark, na ulici Jarošova, č.p. 1211. Jedná se o volně stojící objekt obdélníkového půdorysu, nepodsklepený bez základů, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou.

Nosná konstrukce: dřevěná oboustranně opláštěná
Izolace: proti zemní vlhkosti nezjištěny
Vnější povrchy: dřevěný obklad s nátěrem
Střecha: dřevěné příhradové vazníky
Střešní krytina: bonský šindel
Oplechování: úplné z pozinkovaného plechu opatřeny nátěrem
Bleskosvod: je proveden
Napojení na přípojky: vody, elektro, zemní plyn – vše odpojeno, kanalizace

Dispozice

1.NP – chodba, prodejny, sociální zařízení

Stáří a technický stav objektu

Původní část:	rozsah:	celý objekt
	stáří:	2016-1989 = 27 roků
Provedené adaptace:	v roce 1998 v rozsahu	celková rekonstrukce – nové opláštění s tepelnou izolací, nová krytina, klempířské konstrukce, vnitřní obklady, dveře, podlahy, veškeré vnitřní rozvody a vybavení

Celkový technický stav, vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je podprůměrný.
Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení: objekt je nevyužíván, není udržován.
Stavba byla povolena jako dočasná s možností užívání v závislosti na pronájmu pozemku.

b) Jiné stavby, venkovní úpravy

Na sousedním pozemku p.č. 89/3 se nacházejí stavby – Přístřešek na zpevněné ploše (oceněn)
Zpevněná plocha (oceněna)
Oplocení (oceněno)

Ostatní venkovní úpravy jsou malého rozsahu, nevýrazného významu, bez rozhodného vlivu na ocenění. Jedná se o :

Vodovodní přípojku

Umístění:	z městského řadu	
Provedení:	ocel DN 25	
Výměra:		3,00 m

Vodoměrná šachtu

Umístění:	před budovou tržnice	
Provedení:	betonová s poklopem	
Výměra:	1,30*1,30*1,80 m	3,04 m^3 OP

Kanalizační přípojku

Umístění:	do městského řadu	
Provedení:	DN 150	
Výměra:		4,00 m

Obrubníky a krajníky

Umístění:	ohraničují zpevněnou plochu	
Provedení:	betonové montované chodníkové	
Výměra:		25,50 m

Rigoly

Umístění:	ve zpevněné ploše	
Provedení:	odvodňovací žlaby ACO	
Výměra:		25,00 m

Plotová vrátka a vrata

Umístění:	v oplocení	
Provedení:	rám s výplní z ocelových tyčových profilů	
Výměra:		1 ks + 2 ks

Vše pořízeno v roce 2000, povoleno užívání jako dočasné stavby.

2) Věcná břemena, zástavní právo

a)Věcné břemeno

Na nemovitosti podle výpisu z KN, podle zjištění na místě neváznou žádná věcná břemena.

b) Zástavní právo

Na nemovitosti podle výpisu z KN, podle zjištění na místě vázne zástavní právo pro ČS, a.s. ze dne 11.06.2008.

2) Ocenění

2.a) Věcná hodnota

2.a.1) Tržnice na ppč. 89/4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: H. obchod (společné stravování)
Svislá nosná konstrukce: dřevěná na bázi dřevní hmoty
Polohový koeficient: 1,100
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny
Koeficient změny ceny stavby: 2,133

Podlaží:

1.NP			
Výška:			2,80 m
Zastavěná plocha:	21,70*12,30	=	266,91 m^2
Průměrná výška podlaží (PVP):		=	2,80 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):		=	266,91 m^2

Obestavěný prostor (OP):

podezdívka	2,80 * 21,70*12,30	=	747,35 m^3
1.NP	0,60/2 * 21,70*12,30	=	80,07 m^3
zastřešení	1,60/2 * 21,70*12,30	=	213,53 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 040,95 m^3

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení

1.	Základy včetně zemních prací – nejsou	6,10 %	Nevyskytuje se
2.	Svislé konstrukce – dřevěné, oboustranně obité	15,30 %	Standardní
3.	Stropy – s rovným podhledem	8,10 %	Standardní
4.	Krov, střecha – dřevěné vazníky	6,20 %	Standardní
5.	Krytiny střech – bonský šindel	2,90 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – úplné z PZ plechu	0,60 %	Standardní
7.	Úprava vnitřních povrchů – obklady z dřevěných desek	7,30 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů – obklady ze dřeva	3,30 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady keramické – v sociálním zařízení	3,20 %	Standardní
10.	Schody – není	2,70 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře – dřevěné	3,70 %	Standardní
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13.	Okna – dřevěná zdvojená	5,80 %	Standardní
14.	Povrchy podlah – dlažby	3,30 %	Standardní
15.	Vytápění – ústřední s kotlem na plyn	4,80 %	Standardní
16.	Elektroinstalace – 240/400 V	5,90 %	Standardní
17.	Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní
18.	Vnitřní vodovod – studené i teplé	3,20 %	Standardní
19.	Vnitřní kanalizace – ze sociálního zařízení	3,10 %	Standardní
20.	Vnitřní plynovod – zemní plyn	0,40 %	Standardní
21.	Ohřev vody – kombinovaný kotel ÚT	2,00 %	Standardní
22.	Vybavení kuchyní – elektrický sporák, linka	1,90 %	Nevyskytuje s
23.	Vnitřní hygienické vybavení – umyvadla, WC, pisoáry	4,20 %	Standardní
24.	Výtahy – není	1,30 %	Nevyskytuje se
25.	Ostatní – mříže, EZS	4,40 %	Podstandardní
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4:			1,0000
Úprava koeficientu K_4:			
1. Základy včetně zemních prací	–0,54 * 1,852 * 6,10 %	–	0,0610
10. Schody	–0,54 * 1,852 * 2,70 %	–	0,0270
24. Výtahy	–0,54 * 1,852 * 1,30 %	–	0,0130
25. Ostatní	–0,54 * 4,40 %	–	0,0238
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		=	**0,8752**

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 669,– Kč/m^3	
Koeficient konstrukce K_1:	*	1,0290	
Koeficient K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP) :	*	0,9447	
Koeficient K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP) :	*	1,0500	
Koeficient vybavení stavby K_4:	*	0,8752	
Polohový koeficient K_5:	*	1,1000	
Koeficient změny cen staveb K_i:	*	2,1330	
Základní jednotková cena upravená:	=	5 594,20 Kč/m^3	
Základní cena upravená: 1 040,95 m^3 * 5 594,20 Kč/m^3		=	**5 823 284,57 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	80	0,00000	0,00000
2	Svislé konstrukce	0,17869	100	0,17869	0,17869	27	60	0,45000	8,04097
3	Stropy	0,09460	100	0,09460	0,09460	27	60	0,45000	4,25698
4	Krov, střecha	0,07241	100	0,07241	0,07241	27	60	0,45000	3,25843
5	Krytiny střech	0,03387	100	0,03387	0,03387	18	30	0,60000	2,03214
6	Klempířské konstrukce	0,00701	100	0,00701	0,00701	18	30	0,60000	0,42044
7	Úprava vnitř. povrchů	0,08526	100	0,08526	0,08526	18	30	0,60000	5,11539
8	Úprava vněj. povrchů	0,03854	100	0,03854	0,03854	18	30	0,60000	2,31244
9	Vnitřní obklady keram.	0,03737	100	0,03737	0,03737	18	30	0,60000	2,24236
10	Schody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	60	0,00000	0,00000
11	Dveře	0,04321	100	0,04321	0,04321	27	30	0,90000	3,88910
12	Vrata	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
13	Okna	0,06774	100	0,06774	0,06774	27	40	0,67500	4,57232

14	Povrchy podlah	0,03854	100	0,03854	0,03854	18	30	0,60000	2,31244
15	Vytápění	0,05606	100	0,05606	0,05606	18	30	0,60000	3,36354
16	Elektroinstalace	0,06891	100	0,06891	0,06891	18	30	0,60000	4,13435
17	Bleskosvod	0,00350	100	0,00350	0,00350	18	30	0,60000	0,21022
18	Vnitřní vodovod	0,03737	100	0,03737	0,03737	18	35	0,51429	1,92204
19	Vnitřní kanalizace	0,03620	100	0,03620	0,03620	27	45	0,60000	2,17229
20	Vnitřní plynovod	0,00467	100	0,00467	0,00467	18	35	0,51429	0,24026
21	Ohřev vody	0,02336	100	0,02336	0,02336	18	20	0,90000	2,10221
22	Vybavení kuchyní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	25	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	0,04905	100	0,04905	0,04905	18	30	0,60000	2,94310
24	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,02364	100	0,02364	0,02364	18	25	0,72000	1,70195
26	Instalační pref. jádra	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
Celkem		1,00		1,00000	1,00				*****
Stupeň dokončení stavby				**100,00 %**	**Opotřebení analytickou metodou**				**57,24 %**
					Opotřebení prvků analytickou metodou nastaveno na max.				**0,90**

Odpočet opotřebení: 5 823 284,57 Kč * 57,24 % – 3 333 248,09 Kč
Cena po odečtení opotřebení: = **2 490 036,48 Kč**

Tržnice – zjištěná cena po zaokrouhlení: 2490 000,00 Kč

2.a.2) Stavby, venkovní úpravy na ppč. 89/3

2.a.2.1) Přístřešek na zpevněné ploše

Popis celkový

Jedná se o volně stojící ocelový přístřešek obdélníkového půdorysu, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Střecha je sedlová.
Nosná konstrukce: ocelové sloupy v železobetonových patkách
Izolace: proti zemní vlhkosti nezjištěny
Vnější povrchy: obvodové stěny nejsou provedeny
Střecha: s krovem ocelovým, sedlová
Střešní krytina: taška pálená na laťování, dvoudrážková
Napojení na přípojky: není

Jedná se o přístřešek, který však pro svou rozlohu nelze ocenit jako vedlejší stavbu.

Stáří a technický stav objektu

Původní část: rozsah: celý objekt byl zkolaudován jako dočasná stavba
stáří: 2000 - 2016 = 16 roků
Celkový technický stav, vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je podprůměrný.
Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení: poškozená krytina, neudržované nátěry.

Stavba byla kolaudována jako dočasná na dobu určitou do 30.4.2003.

Výpočet výměr pro ocenění

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
	Základní část	18,31	6,00	2,51	109,86	275,20
	Bocní část	8,55	6,00	2,98	51,30	152,62
	Celkem 1.NP				**161,16**	**427,82**

Zastrešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m^2	m^3
1. část - zastavená plocha (obdélník)	18,31	6,00		109,86	
- výška pudní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hrebene nad nadezdívkou			1,15		63,17
2. část - zastavená plocha (obdélník)	8,55	6,00		51,30	
- výška pudní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hrebene nad nadezdívkou			1,15		29,50
Celkem zastrešení					**92,67**

Rekapitulace	ZP	OP
	m^2	m^3

1. nadzemní podlaží	161,16	427,82
zastřešení		92,67
Celkem	**161,16**	**520,49**

Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Objekt nesplňuje podmínky rodinného domu, rekreačního objektu, nejedná se o samostatnou garáž ani vedlejší stavby.

Vnitřní prostory (počítány jen ty, u nichž odhadem není jednoznačne vylouceno, že OP > 400 m³; podstatne menší prostory nepočítány)	délka	šírka	výška	OP v m³	OP místností, jejichž OP > 400 m³
Celý objekt	26,86	6,00	2,75	443,19	443,19
Celkem prostory vetší než 400 m³				m³	443,19
Vnější OP celého objektu				m³	520,49
2/3 vnějšího OP celého objektu				m³	346,99
Posouzení "budova - hala" podle podílu místností vnitřního OP nejméne 400 m³					Hala
Zastavená plocha nejvetšího podlaží				m²	161,16
Posouzení "budova - hala" podle ZP (nejméne 150 m²)					Hala
Posouzení celkové (hala pri splnení obou podmínek, jinak budova)					**HALA**

Objekt má zastavěnou plochu větší než 150 m². Prostory nad 400 m³ přesahují 2/3 obestavěného prostoru objektu, jedná se tedy ve smyslu vyhlášky o halu, ocení se nákladovým způsobem jako hala. Ocení se pouze nákladovým způsobem.

Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpocet ceny - hala	**Prístrešek na zpevnené ploše**					
Výpocet ceny nákladovým zpusobem						
Hala	obchod, prodejny (společné stravování)	typ	C		SKP	46.21.14.2..2
Základní cena	dle typu z prílohy c. 3 vyhlášky	ZC	Kc/m³			1 996,00
Obestavený prostor objektu		OP	m³			520,49
Prumerná výška podlaží		PVP	m			2,51
Prumerná zastavená plocha podlaží		PZP	m²			161,16
Koeficient druhu konstrukce	(príl. c. 4 vyhlášky)	K_1	-			0,948
Koeficient zastavené plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K_2	-			0,96095
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.80 / PVP, min. 0,60)	K_3	-			1,41554
Koeficient polohový	(príloha c. 13 vyhlášky)	K_5	-			1,15
Koeficient zmeny cen staveb	(príloha c. 32 vyhlášky)	K_i	-			2,133
Koeficient vybavení stavby	výpocet (S = standardní provedení, P = podstandardní, C = chybí)					N = nadstandardní,

Pol. c.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (pr.14)	%	Pod.c.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové patky	S	0,07000	100	0,07000	1,00	0,07000
2	Svislé konstrukce	nejsou	C	0,17000	100	0,17000	0,00	0,00000
3	Stropy	nejsou	C	0,06000	100	0,06000	0,00	0,00000
4	Krov, strecha	sedlová strecha	S	0,08000	100	0,08000	1,00	0,08000
5	Krytiny strech	pálená taška	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
6	Klempírské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
7	Úprava vnitr. povrchu	nejsou	C	0,07000	100	0,07000	0,00	0,00000
8	Úprava vnej. povrchu	nejsou	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
9	Vnitrní obklady keram.	neuvažují se	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
10	Schody	nejsou	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
11	Dvere	nejsou	C	0,04000	100	0,04000	0,00	0,00000
12	Vrata	nejsou	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	nejsou	C	0,06000	100	0,06000	0,00	0,00000
14	Povrchy podlah	zámková dlažba	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
15	Vytápení	není	C	0,05000	100	0,05000	0,00	0,00000
16	Elektroinstalace	není	C	0,05000	100	0,05000	0,00	0,00000
17	Bleskosvod	není	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
18	Vnitrní vodovod	není	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
19	Vnitrní kanalizace	není	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
20	Vnitrní plynovod	neuvažuje se	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
21	Ohrev vody	není	C	0,02000	100	0,02000	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,02000	100	0,02000	1,00	0,02000
23	Vnitrní hyg. vybavení	není	C	0,04000	100	0,04000	0,00	0,00000
24	Výtahy	neuvažují se	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
25	Ostatní	není	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
26	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000

Celkem				1,00000	0,30000
Koeficient vybavení stavby	(z výpoctu výše)	K_4	-		0,30000
Zákl. cena upravená bez Kp	ZC x K_1 x K_2 x K_3 x K_4 x K_5 × Ki	ZCU	Kc/m^3		1 894,09
Rok odhadu					2016
Rok porízení					2000
Stárí		S	roku		16
Celková predpokládaná životnost		Z	roku		4
Opotrebení (odborný odhad)		O	%		80,00
Výchozí cena		CN	Kc		985 856,46
Stupen dokoncení stavby		D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednení stupne dokoncení stavby		CND	Kc		958 256,46
Odpocet na opotrebení	80,00 %	O	Kc		788 685,17
Celkem					**169 571,29**
Cena ke dni odhadu po zaokrouhlení			**Kc**		**170 00,00**

2.a.2.2) Venkovní úpravy

Zpevněné plochy s povrchem dlážděným

Umístění: vedle budovy tržnice
Provedení: zámková dlažba šedá tl. 60 mm
Výměra: 21,70*26,40+5,20*10,30 626,44 m^2 ZP

Výpocet ceny	**Zpevnená plocha**	SKP	46.23.11.5
Koeficient zmeny cen staveb	Ki	-	2,242
Rok odhadu	S	rok	2016
Rok porízení	Z	rok	1998
Stárí	S	roku	18
Výmera	L	jedn.	626,44
Základní cena	ZC	Kc/jedn.	480,00
Základní cena upravená	ZCU = ZC × Ki	Kc/jedn.	1 076,16
Výchozí cena	CN = ZC × L	Kc	674 149,67
Stupen dokoncení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednení stupne dokoncení stavby		Kc	674 149,67
Opotrebení odborným odhadem na délku životnosti	70,00 %	Kc	-471 904,77
Cena ke dni odhadu	Zpevnená plocha	Kc	202 999,90
Cena ke dni odhadu po zaokrouhlení	**Zpevnená plocha**	**Kc**	**200 000,000**

Ploty

Umístění: kolem zpevněné plochy
Provedení: rámy s výplní z ocelových tyčových profilů
Výměra:
délka 68,40 m
výška 1,90 m
pohledová plocha 129,96 m^2
Podezdívka: podezdívka do v = 60 cm - délka 68,40 m

Ocenení plotu s podezdívkou	**Plot s podezdívkou**	SKP	46.21.64.4
Koeficient zmeny cen staveb	Ki	-	2,133
Plot			
Rok odhadu	S	rok	2016
Rok porízení	Z	rok	2000
Stárí	S	roku	16
Výmera	P	m^2	129,96
Základní cena	ZC	Kc/m^2	645,00
Výchozí cena	CN = ZC × P x Ki	Kc	178 797,02
Stupen dokoncení plotu (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena plotu po zohlednení stupne dokoncení		Kc	178 797,02
Opotrebení odborným odhadem na délku možné životnosti	70,00 %	Kc	- 125 157,91
Cena ke dni odhadu - plot		Kc	53 639,11
Podezdívka			
Rok odhadu	S	rok	2016
Rok porízení	Z	rok	2000
Stárí	S	roku	16
Výmera	L	m	68,40
Základní cena	ZC	Kc/m	1 300,00
Výchozí cena	CN = ZC × L x Ki	Kc	188 557,20
Stupen dokoncení podezdívky (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena podezdívky po zohlednení stupne dokoncení		Kc	188 557,20

Opotřebení odborným odhadem na délku možné životnosti	70,00 %	Kc	- 131 990,04
Cena ke dni odhadu - podezdívka		Kc	56 567,16
Celkem plot + podezdívka		Kc	110 206,27
Cena ke dni odhadu - plot + podezdívka, po zaokrouhlení	**Plot s podezdívkou**	**Kc**	**110 000,00**

2.a.3) Rekapitulace nákladového ocenění

Stavba	Cena časová	Cena reprodukční
Budova tržnice	2 490 000,00 Kc	5 823 284,57 Kč
Přístřešek na zpevněné ploše	170 000,00 Kc	985 856,46 Kč
Venkovní úpravy		
Zpevněná plocha	200 000,00 Kc	674 149,67 Kč
Plot s podezdívkou	110 000,00 Kc	367 357,22 Kč
Stavby celkem	2 970 000,00 Kc	7 850 644,92 Kč
Celkem po zaokrouhlení	**2 970 000,00 Kc**	**7 850 000,00 Kč**

2.b) Ocenění výnosovou metodou

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Roční nájemné budovy tržnice dle podlahových ploch x riziko pronájmu 240 m2 x 750,- Kč/m2/rok x 0,80	*Kč*	144 000,00
Přístřešek na zpevněné ploše 109 m2 x 450,- Kč/m2/rok x 0,80	*Kč*	39 240,00
Zpevněná plocha 626 m2 x 100,- Kč/m2/rok x 0,80	*Kč*	50 080,00
Celkem příjem z nájemného ročně	***Kč***	**233 320,00**
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	*RC* (Kč)	7 850 000,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	*C* (Kč)	2 790 000,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	*T* (roků)	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z *RC*	1,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	*u* (%)	5,00
Úročitel pro výpočet amortizace	*q* (-)	1,050
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (dle přiznání)	Kč	4 005,00
Pojištění 2,30 promile z RC	Kč	8 566,00
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	41 994,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	78 500,00
Správa nemovitostí	Kč	0,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	77 200,00
Celkem výdaje ročně	**Kč**	**210 265,00**
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	233 320,00
Výdaje ročně celkem	Kč	-210 265,00
Čisté roční nájemné	Kč	23 055,00
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	23 055,00
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	10,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu	Kč	230 600,00
Výnosová hodnota v současném stavu (zaokrouhleno)	**Kč**	**230 000,00**

2.c) Ocenění porovnávací metodou

Obdobně rizikové nemovitosti se v lokalitě nevyskytují. Jedná se o dočasné stavby po době

životnosti podmíněné pronájmem pozemků pod stavbami, který není v současné době sjednán. Objekty jsou dlouhodobě nevyužívané, bez řádné údržby s odpojenými inženýrskými sítěmi. Taktéž není vyřešena existence topného kanálu pod části stavby č.p. 1211, v případě jeho opravy je nezbytné provést demontáž části tohoto objektu. V důsledku nemožnosti srovnání obdobných nemovitostí v místě a čase není tato metoda použita.

C. Rekapitulace

Zjištění ceny metodou střední hodnoty - současný stav

Zjištění obecné ceny metodou střední hodnoty	
Věcná hodnota celkem C_N	2 790 000,00 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V	230 600,00 Kč
Střední hodnota	**1 510 300,00 Kč**

Zjištění ceny metodou váženého průměru (Naegeli, Bradáčova úprava)
Současný stav

Zjištění obecné ceny váženým průměrem		
Věcná hodnota celkem C_N		2 790 000,00 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V		230 600,00 Kč
Poměr věcné a výnosové hodnoty		12,099
Váha výnosové hodnoty	n =	5,00
Vážený průměr		**657 200,00 Kč**

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Věcná hodnota objektů		**2 970 000,– Kč**
Výnosová hodnota		**230 000,– Kč**
Odhad obvyklé ceny:	**metoda střední hodnoty**	**1 510 000,– Kč**
	vážený průměr dle Naegeliho	**657 000,– Kč**
Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce		**250 000,- Kč**
- z toho hodnota pozemků		**0,- Kč**

Jako obvyklá cena areálu je použita cena výnosová, která objektivně udává reálnou hodnotu staveb při sjednání nájmu pozemků pod areálem se zohledněním veškerých rizik provozu areálu. Ceny dle metody střední hodnoty a váženého průměru nezahrnují možná rizika a jsou to pouze matematické veličiny, proto k nim není přihlédnuto při stanovení obvyklé ceny. Věcná hodnota vystihuje pouze materiálové náklady na pořízení nemovité věci po opotřebení a nereflektuje podmínky trhu, takže není brána v úvaze při stanovení obvyklé ceny.

Cena slovy: dvěstěpadesáttisíc korunčeských

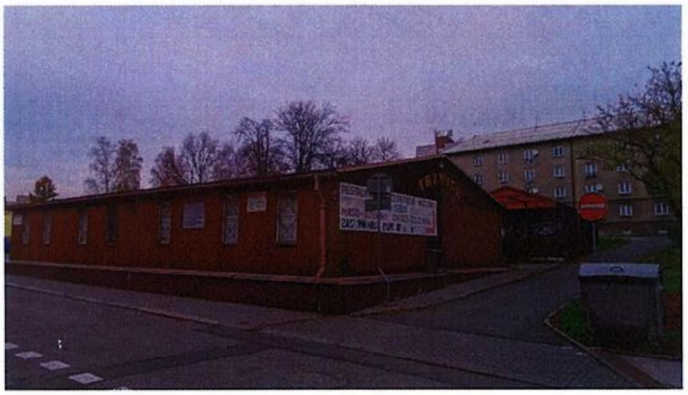
V Havířově, 07.11.2016

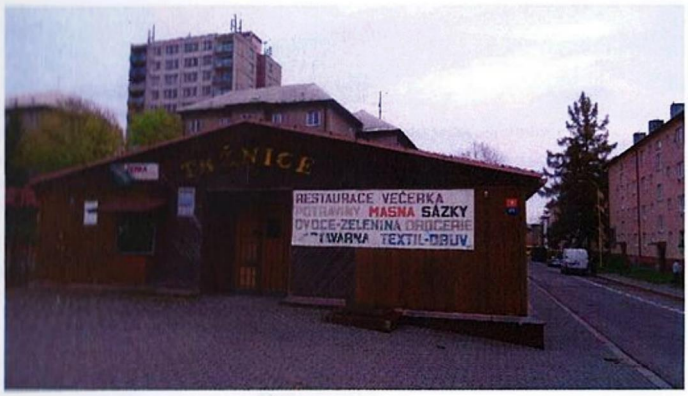
Ing. POLÁK PAVEL
Na Fojtství 4/1443
736 01 HAVÍŘOV - Město
tel. 596 810 762, 602 722 452
IČ: 64503308 e-mail: pavel.pol@centrum.cz

Ing. Pavel Polák
Na Fojtství 4/1443
736 01 Havířov – Město
tel. 596 810 762, 602 722 452
pavel.pol@centrum.cz

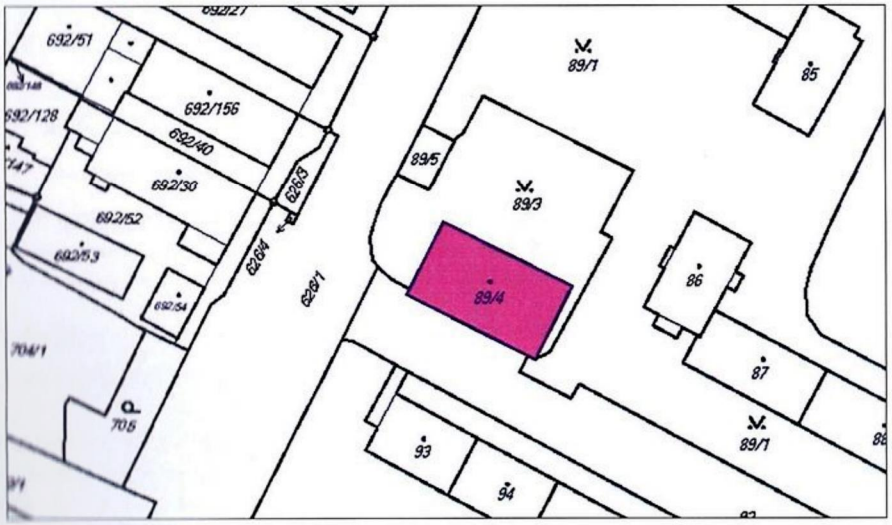
Seznam příloh

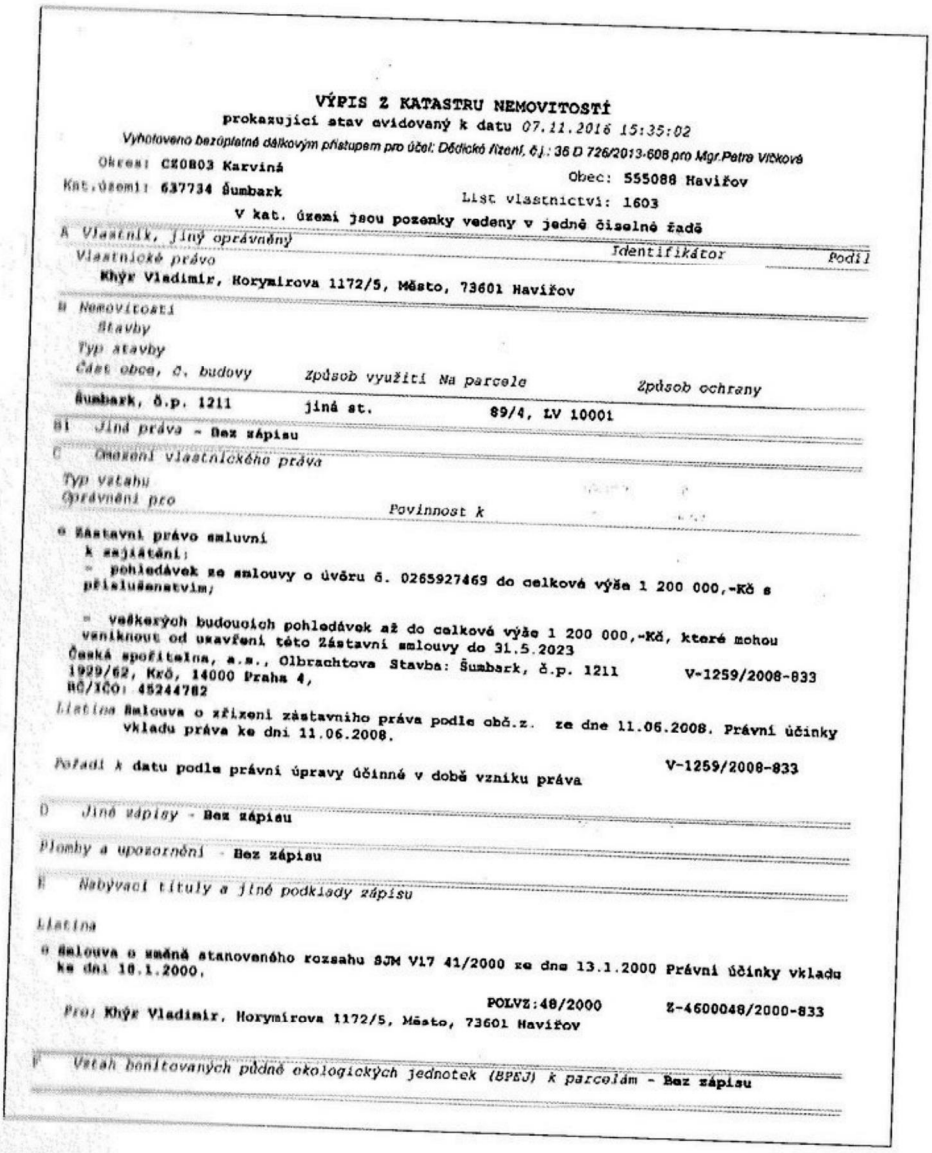
Fotodokumentace ze dne 15.10.2016 … 2 str.
Kopie katastrální mapy ze dne 07.11.2016
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 07.11.1016 … 1 str.




RESTAURACE VEČERKA
MASNÁ SÁZKY
TEXTIL-OBUV

P


692/51
692/128
692/156
692/40
692/30
692/52
692/53
692/54
626/3
626/4
626/1
704/1
705
89/1
89/5
89/3
89/4
85
86
87
93
94



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2016 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, čj.: 36 D 726/2013-608 pro Mgr.Petra Vičková

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 555088 Havířov

Kat.území: 637734 Šumbark List vlastnictví: 1603

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo — Identifikátor — Podíl

Khýr Vladimír, Horymírova 1172/5, Město, 73601 Havířov

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby | Část obce, č. budovy | Způsob využití | Na pozemku | Způsob ochrany

Šumbark, č.p. 1211 | jiná st. | 89/4, LV 10001

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu | Oprávnění pro | Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- pohledávek ze smlouvy o úvěru č. 0265927469 do celková výše 1 200 000,-Kč s příslušenstvím;

- veškerých budoucích pohledávek až do celková výše 1 200 000,-Kč, které mohou vzniknout od uzavření této Zástavní smlouvy do 31.5.2023

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Stavba: Šumbark, č.p. 1211 V-1259/2008-833

1929/62, Krč, 14000 Praha 4,

RČ/IČO: 45244782

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2008.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-1259/2008-833

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o změně stanoveného rozsahu SJM V17 41/2000 ze dne 13.1.2000 Právní účinky vkladu ke dni 18.1.2000.

POLV2:48/2000 Z-4600048/2000-833

Pro: Khýr Vladimír, Horymírova 1172/5, Město, 73601 Havířov

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj. Spr. 1974/92 ze dne 12.5.1992 pro základní obor: 1) ekonomika, 2) stavebnictví, odvětví: 1) ceny a odhady nemovitostí, 2) stavby obytné

Znalecký posudek je zapsán pod č. 2940-118/16 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2016058.

V Havířově, 07.11.2016

Ing. Pavel Polák
Na Fojtství 4/1443
736 01 Havířov – Město
tel. 596 810 762, 602 722 452
pavel.pol@centrum.cz