

Milan Skřivánek - znalec v oboru ekonomika, odvětví **ceny a odhady nemovitostí**

- certifikovaný odhadce majetku pro **tržní oceňování staveb a pozemků**
 - Nová 208, 530 09 Pardubice, ☎ se záznamníkem 466 647 570, 603 744 309

Znalecký posudek č. 3271 - 76/2013 **o obvyklé ceně souboru nemovitostí** **vedených na části LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle,** **obec Makov, okres Svitavy,**

(tj. budovy č.p. 18 – rodinný dům postavené na st.p.č. 14/1, stavební p.č. 14/1 - zastavěná plocha a nádvoří, budovy bez č.p./č.e. - zemědělská stavba postavené na st.p.č. 15, stavební p.č. 15 – zast. plocha a nádvoří, rozestavěné stavby na st.p.č. 279/1, 279/2, stavební p.č. 279/1 – zastavěná plocha a nádvoří, rozestavěné stavby na st.p.č. 280, stavební p.č. 280 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemkové p.č. 92 - zahrada, pozemkové p.č. 98 - ostatní plocha, manipulační plocha, pozemkové p.č. 973 - ostatní plocha, jiná plocha, jejich součástí a příslušenství



Objednatel :

PROKONZULTA, a.s.

Křenová 26
602 00 Brno
IČ: 25332953

Účel ocenění :

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí ke dni 1.10.2013, a to v souvislosti s probíhajícím insolvenčním řízením na dlužníka Josefa Poslušného, r.č. 610316/2340, bytem i místem podnikání 570 01 Makov 18, IČ : 145 55 328. Stanovená cena bude jedním z podkladů pro připravované zpeněžení oceňovaného majetku formou veřejné dražby.

Zhotovitel :

Milan Skřivánek

Nová 208
530 09 Pardubice

Pardubice 3.10.2013

OBSAH POSUDKU

1. ÚVOD :

- 1.1 ZADÁNÍ
- 1.2 ZÁKLADNÍ POJMY
- 1.3 ZKRATKY
- 1.4 PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM
- 1.5 ZÁKLAD HODNOTY
- 1.6 ROZSAH OCENĚNÍ
- 1.7 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY
- 1.8 INFORMACE O OCEŇOVACÍM PROGRAMU

2. METODY OCEŇOVÁNÍ :

- 2.1 METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY
- 2.2 METODA VÝNOSOVÁ
- 2.3 METODA POROVNÁVACÍ
- 2.4 APLIKACE METOD

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ :

- 3.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
- 3.2 VLASTNÍ OCENĚNÍ

4. PŘEDPOKLÁDANÝ DALŠÍ VÝVOJ :

5. ZÁVĚR :

- 5.1 NÁVRH TRŽNÍ HODNOTY – CENY V MÍSTĚ A ČASE OBVYKLÉ
- 5.2 ZNALECKÁ DOLOŽKA

6. PŘÍLOHY OCENĚNÍ :

- 6.1 Fotodokumentace nemovitosti
- 6.2 „Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy“ vyhotovený dne 15.4.2013 Katastrálním úřadem pro pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Svitavy
- 6.3 „Smlouva o zřízení věcných břemen“ uzavřená dne 22.2.2013 mezi JUDr. Evou Mlčochovou, insolvenční správkyní dlužníka Josefa Poslušného, r.č. 610316/2340, IČ: 14555328 na straně jedné a Mgr. Vladimírou Líbalovou, r.č. 546106/0110, Mgr. Michaelou Soukupovou, r.č. 585513/1094 a Ing. Věrou Tesařovou, r.č. 585425/0248 na straně druhé
- 6.4 „Situace širších vztahů - lokalita obce Makov a okolí“
- 6.5 „Kopie katastrální mapy na st.p.č. 14/1 a okolí v k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy“ vyhotovená znalcem dne 1.10.2013 jako výstup z veřejně přístupné databáze katastru nemovitostí na internetové adrese www.cuzk.cz (nahlížení do katastru nemovitostí)
- 6.6 Detail Územního plánu obce Makov – stavební p.č. 14/1
- 6.7 Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny
- 6.8 Použitá literatura

1. Ú V O D

1.1 ZADÁNÍ :

Zpracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí vedených na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyše, obec Makov, okres Svitavy, tj. budovy č.p. 18 – rodinný dům postavené na st.p.č. 14/1, stavební p.č. 14/1 - zastavěná plocha a nádvoří, budovy bez č.p./č.e. - zemědělská stavba postavené na st.p.č. 15, stavební p.č. 15 – zastavěná plocha a nádvoří, rozestavěné stavby na st.p.č. 279/1, 279/2, stavební p.č. 279/1 – zastavěná plocha a nádvoří, rozestavěné stavby na st.p.č. 280, stavební p.č. 280 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemkové p.č. 92 - zahrada, pozemkové p.č. 98 - ostatní plocha, manipulační plocha, pozemkové p.č. 973 - ostatní plocha, jiná plocha, jejich součástí a příslušenství.

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitostí ke dni 1.10.2013, a to v souvislosti s probíhajícím insolvenčním řízením na dlužníka Josefa Poslušného, r.č. 610316/2340, bytem i místem podnikání 570 01 Makov 18, IČ : 145 55 328. Stanovená cena bude jedním z podkladů pro připravované zpeněžení oceňovaného majetku formou veřejné dražby.

1.2 ZÁKLADNÍ POJMY :

ADMINISTRATIVNÍ CENA - cena zjištěná dle cenového předpisu (v současné době Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů ve znění zákona 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.

TRH - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

TRŽNÍ HODNOTA (obvyklá cena) – „Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.“ (Definice dle IVSC - aktualizace rok 2000).

VĚCNÁ HODNOTA - (dle právního názvosloví „časová cena" věci), je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

VÝNOSOVÁ HODNOTA - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

POROVNÁVACÍ HODNOTA - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

CENA POŘIZOVACÍ - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

CENA REPRODUKČNÍ - cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS - výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanoveny jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

1.3 ZKRATKY :

ČSÚ - Český statistický úřad
JKSO - Jednotná klasifikace stavebních objektů
SKP – Standardní klasifikace produkce
ÚRS – ÚRS Praha, a.s.

1.4 DOKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM :

- „Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy“ vyhotovený dne 15.4.2013 Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Svitavy
- „Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 196 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy“ vyhotovený dne 15.4.2013 Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Svitavy
- „Smlouva o zřízení věcných břemen“ uzavřená dne 22.2.2013 mezi JUDr. Evou Mlčochovou, insolvenční správkyní dlužníka Josefa Poslušného, r.č. 610316/2340, IČ: 14555328 na straně jedné a Mgr. Vladimírou Líbalovou, r.č. 546106/0110, Mgr. Michaelou Soukupovou, r.č. 585513/1094 a Ing. Věrou Tesařovou, r.č. 585425/0248 na straně druhé (právní účinky vkladu smlouvy do katastru nemovitostí vznikly ke dni 19.3.2013)
- „Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku“ vyhotovený pod číslem plánu 199-272/2012 spol. GEODÉZIE SVITAVY, Ing. Dědourek Martin, CSc., Wolkerova alej 14a, Svitavy, Geometrický plán ověřil dne 21.5.2013 Ing. Martin Dědourek, CSc., úředně oprávněný zeměměřičský inženýr
- „Kopie katastrální mapy na st.p.č. 14/1 a okolí v k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy“ vyhotovená znalcem dne 1.10.2013 jako výstup z veřejně přístupné databáze katastru nemovitostí na internetové adrese www.cuzk.cz (nahlížení do katastru nemovitostí)
- „Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích č.j. KSPA 48 INS 5847/2009-A-28/celk. 4“ ze dne 23.2.2010
- „Znalecký posudek č. 4755/185/08/04“ vyhotovený dne 20.8.2004 Ing. Rudolfem Jungerem, Terezy Novákové 1304, 570 01 Litomyšl, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
- „Znalecký posudek č. 2936-66/2010“ vyhotovený dne 20.8.2010 Milanem Skřivánkem, Nová 208, 530 09 Pardubice, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
- „Vyjádření spol. ČEZ Distribuce, a.s. pracoviště Hradec Králové ve věci vlastnictví trafostanice SY_0018“ ze dne 17.9.2013
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření provedeném dne 13.8.2010, 19.8.2010, 23.4.2013 a 1.10.2013

Znalci nebyla při zpracování posudku předložena žádná projektová dokumentace oceňovaných staveb. Znalec provedl zaměření a prohlídku nemovitostí, z takto získaných podkladů byly stanoveny výměry a údaje potřebné pro zpracování posudku. Údaje o stáří stavby byly převzaty z informací předaných znalci p. Josefem Poslušným, a to s ohledem na informace uvedené ve znaleckém posudku č. 4755/185/08/04, který vypracoval dne 20.8.2004 Ing. Rudolf Junger, Terezy Novákové 1304, 570 01 Litomyšl, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

1.5 ZÁKLAD HODNOTY :

Podkladem pro sjednání tržní ceny (tj. realizované ceny na trhu) je tímto oceněním stanovená tržní hodnota. Tato tržní hodnota, která je vždy odhadem finanční částky, je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC (viz základní pojmy).

1.6 ROZSAH OCENĚNÍ :

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně patří:

- Historie a podstata nemovitosti (dle typu oceňovaného majetku)
- Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
- Předpokládaný objem výnosu nemovitosti

- Ekologické zatížení nemovitosti
- Věcná břemena
- Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku

Pokud informace o těchto skupinách problémů jsou dostupné, mohou být využity v prognóze výnosu čistého nájemného, je-li nemovitost oceňována s využitím výnosové metody.

1.7 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY :

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

Datum, k němuž je majetek oceněn : 1.10.2013

Počet vyhotovení : 3 (z toho 2 x objednatel, 1 x archiv znalce)

Počet stran posudku: 31 stran bez příloh

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1 METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na :

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou např. :

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- stáří stavby, úpravy prováděné v průběhu životnosti stavby (modernizace, rekonstrukce, nástavby atd)
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby
- užívání stavby – soulad či nesoulad s kolaudačním rozhodnutím, intenzita užívání, apod.)
- ostatní údaje ovlivňující hodnotu stavby (statika, poruchy, vady, apod.)

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je

také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů. Možno je využívat i údaje z cenových map.

Metoda porovnávací u pozemků je založena na dostatečném souboru vstupních dat o realizovaných cenách v posledním období. Při dobré znalosti místních podmínek v regionu je nutno s nimi přednostně pracovat.

Poznámka:

Pokud se v nemovitosti vyskytují technologické celky a jejich součásti, a jsou předmětem ocenění, postupuje se podle metodických pokynů ČKOM, vypracované pro ocenění tohoto majetku.

2.2 METODA VÝNOSOVÁ :

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Klíčem k pochopení této metody je porozumění vztahů mezi tokem peněžních příjmů a hodnotou. Předpokládá se, že investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí peněžní tok (cash flow).

Základem pro budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz (u podnikatelské činnosti pak budoucí tok příjmů z této činnosti – např. hotely, sanatoria apod.). Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky v ČR, tak i možné rizikové faktory.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu
- stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů r₁ - r₄)
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá zpravidla ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r$$

Tento vzorec je použitelný pro roční čisté výnosy, případně pro konstantní částky po neomezenou dobu.

V případě, že je pracováno s hodnotami pro určitou dobu trvání a proměnlivými ročními částkami, případně s konstantními částkami po určitou dobu, je nutno vzorec upravit do správného matematického výrazu.

ve vzorci je možno Z nahradit Z_u,

kde

- V je výnosová hodnota majetku
- Z je čistý roční stabilizovaný výnos (před zdaněním, je-li stanoven z nájmu)
- Z_u je upravený stabilizovaný roční zisk (po zdanění), je-li stanoven z provozu nemovitosti jako podnik
- r je kapitalizační míra (setinná kap. míra)

Kapitalizační míru r lze stanovit jako součet čtyř základních členů: skutečné míry výnosnosti, inflační míry, rizikové míry a míry ekonomické životnosti:

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4,$$

kde

- r₁ je míra ekonomické výnosnosti, tj. úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru, snížená o inflační vlivy.
- r₂ je skutečná míra inflace v hodnoceném období.
- r₃ je riziková míra. Výši rizika uložení kapitálu do oceňované nemovitosti nutno posoudit

např. dle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence, a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti. Můžeme zahrnovat i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy.

- r4 je míra ekonomické životnosti. Stanovuje se podle funkční úrovně oceňované nemovitosti.

Celkovou kapitalizační míru r stanovujeme zásadně skladbou jednotlivých faktorů. Pokud některý faktor není použit, uvede se zdůvodnění.

2.3 METODA POROVNÁVACÍ :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejdříve popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitostmi je charakterizována kvalitativními parametry jako např. :

- Obestavěný prostor
- Zastavěná plocha
- Užitná plocha
- Počet podlaží
- Poloha v lokalitě
- Konstruktivní systémy
- Vybavenost
- Fyzické opotřebení
- Funkční a ekonomická zastaralost
- Ekologické zatížení
- Věcné břemeno apod.

2.4 APLIKACE METOD :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejdříve zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti.

3. N Á L E Z

„Nemovitosti vedené na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy,

(budova č.p. 18 – rodinný dům postavená na st.p.č. 14/1, stavební p.č. 14/1 - zastavěná plocha a nádvoří, budova bez č.p./č.e. - zemědělská stavba postavená na st.p.č. 15, stavební p.č. 15 – zast. plocha a nádvoří, rozestavěná stavba na st.p.č. 279/1, 279/2, stavební p.č. 279/1 – zastavěná plocha a nádvoří, rozestavěná stavba na st.p.č. 280, stavební p.č. 280 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemková p.č. 92 - zahrada, pozemková p.č. 98 - ostatní plocha, manipulační plocha, pozemková p.č. 973 - ostatní plocha, jiná plocha, jejich součásti a příslušenství

3.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

3.1.1 Identifikace nemovitosti :

Vlastník majetku :

Vlastníkem oceňovaných nemovitostí vedených na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy je dle znalci předaných podkladů :

- **Poslušný Josef, č.p. 18, 570 01 Makov, identifikátor 610316/2340**

Vlastnictví bylo znalci doloženo „Výpisem z katastru nemovitostí - LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy“ vyhotoveným dne 15.4.2013 Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Svitavy.

Dle „Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích č.j. KSPA 48 INS 5847/2009-A-28/celk. 4“ ze dne 23.2.2010 byl zjištěn úpadek Josef Poslušný, r.č. 610316/2340, bytem i místem podnikání 570 01 Makov 18, IČ: 14555328 a na majetek dlužníka byl prohlášen konkurz.

Insolvenční správkyň byla uvedeným Usnesením ustanovena **JUDr. Eva Mičochová, advokátka se sídlem 568 02 Svitavy, Purkyňova 37.**

Název katastrálního území :	Makov u Litomyšle
Název obce :	Makov
Počet obyvatel obce :	337
Název okresu :	Svitavy
Název kraje :	Pardubický
Název státu :	Česká republika
Poloha v obci :	Souvisle zastavěná část obce
Časové koeficienty :	ČSÚ

Místní šetření :

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 13.8.2010, 19.8.2010, 23.4.2013 a 1.10.2013 za částečné přítomnosti p. Josefa Poslušného a znalce.

3.1.2 Popis a účel oceňovaného majetku :

Předmětem ocenění jsou nemovitosti vedené na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy, tj. budova č.p. 18 – rodinný dům postavená na st.p.č. 14/1, stavební p.č. 14/1 - zastavěná plocha a nádvoří, budova bez č.p./č.e. - zemědělská stavba postavená na st.p.č. 15, stavební p.č. 15 – zast. plocha a nádvoří, rozestavěná stavba na st.p.č. 279/1, 279/2, stavební p.č. 279/1 – zastavěná plocha a nádvoří, rozestavěná stavba na st.p.č. 280, stavební p.č. 280 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemková p.č. 92 - zahrada, pozemková p.č. 98 - ostatní plocha, manipulační plocha, pozemková p.č. 973 - ostatní plocha, jiná plocha, jejich součásti a příslušenství.

Obec Makov se rozkládá na úpatí Českomoravské vrchoviny, cca 10 km západně od města Litomyšl. Položena je v nadmořské výšce 430 m. Hlášeno je v ní 337 trvale hlášených obyvatel. Velikosti obce odpovídá i její občanská vybavenost - v obci se nachází mateřská škola, základní škola pro 1. až 3. třídu, Sokolovna (kulturní dům), Hasičský dům se společenskou místností, prodejna smíšeného zboží a pohostinství. Obec Makov je tedy typickou lokalitou, v níž většina obyvatel dojíždí za prací, do škol, za nákupy, kulturou sportem atd. do měst a větších lokalit v jejím okolí.

Oceňovaný soubor majetku se nachází v souvisle zastavěné části obce, přístupný je z místní účelové komunikace napojené na silnici III. třídy procházející obcí ve směru na Vidlatou Seč, která v obci Makov navazuje na silnici II. třídy vedoucí z Litomyšle směrem na Skuteč.

Uvedená silnice III. třídy je zřízena na pozemkové p.č. 960 (vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití silnice), která je ve vlastnictví Pardubického kraje, hospodaření se svěřeným majetkem kraje vykonává Správa a údržba silnic Pardubického kraje.

Uvedená místní účelová komunikace se zpevněným živičným povrchem (tvoří součást dopravní infrastruktury v obci) je zřízena na pozemkové parcele č. 944/2 (vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace) a na pozemkové parcele č. 845/5 (vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace). Pozemkové parcely č. 944/2 a č. 845/5 jsou pozemky ve vlastnictví Obce Makov, 570 01 Makov 13.

Z uvedené skutečnosti vyplývá, že k oceňovanému souboru majetku je z veřejně přístupné místní účelové komunikace po právní stránce zajištěn řádný přístup a příjezd.

Řádný příjezd a přístup po vlastních pozemcích však nebyl zajištěn do budovy rozestavěné kotelny (postavené na části st.p.č. 279/1), rozestavěné skladové haly (postavené na části st.p.č. 279/1 a na st.p.č. 279/2) a do budovy bez č.p./č.e. – zemědělské stavby (postavené na st.p.č. 15). Přístup a zejména příjezd do těchto objektů je možný pouze přes pozemkovou p.č. 922/3, která je ve spoluvlastnictví jiných cizích právních subjektů - cizích fyzických osob (spoluvlastníky jsou z 1/4 Mgr. Vladimíra Líbalová, Bezručova 1502/64, Hradec Králové, z 1/2 Mgr. Michaela Soukupová, Lužická 1130/14, Praha - Vinohrady a z 1/4 Ing. Eva Tesařová, Jiráskova 277, Čepërka).

Z uvedeného důvodu bylo zřízeno na základě „Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné“ ze dne 22.2.2013 „*věcné břemeno průchodu a průjezdu motorovými a nemotorovými vozidly dle článku III., písm a) smlouvy o zřízení věcného břemene*“. Právní účinky vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí vznikly ke dni 19.3.2013. Tímto je pro každého vlastníka každé tímto posudkem oceňované nemovitosti (stavby, pozemku) zajištěno právo přístupu a příjezdu k oceňovaným nemovitostem přes uvedenou pozemkovou p.č. 922/3.

Oceňovaný soubor majetku sestává z hlavní provozní budovy č.p. 18 postavené v roce 1890 v severní části dvora na části stavební p.č. 14/1 (rozměrný, částečně podsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažními opatřený valbovou střechou), bývalého objektu bydlení postaveného jako tzv. „deputátní domek“ v roce 1930 v jihozápadním rohu dvora na části st.p.č. 280 (značně zchátralý a k účelu bydlení již velmi dlouhodobě nevyužívaný přízemní, plně podsklepený objekt se sedlovou střechou), na tento bývalý domek navazující rozestavěné stavby prodejního a skladového objektu postaveného na části st.p.č. 280 (přízemní nepodsklepený objekt opatřený pultovou střechou o mírném sklonu střešní roviny), na ní navazujícího objektu rozestavěné kotelny postaveného na části st.p.č. 279/1 (přízemní nepodsklepený objekt opatřený sedlovou střechou o mírném sklonu střešních rovin) a s ním bezprostředně sousedící rozestavěné skladové haly postavené na stavebních p.č. 279/1, 279/2 (přízemní nepodsklepený objekt opatřený sedlovou střechou). Východně od uvedených staveb se nachází samostatně stojící objekt bývalé stodoly z roku 1890 (nepodsklepená přízemní stavba opatřená výraznou sedlovou střechou) postavený na stavební p.č. 15.

Předmětem ocenění jsou i pozemky z části zastavěné uvedenými stavbami, z části využívané jako pozemky ve funkčním celku s nimi. Jedná se o pozemky o celkové výměře 4.162 m². Pozemky jsou využívány svým vlastníkem, výjimku tvoří východní část pozemkové p.č. 92 - zahrada, kterou má „připlocenu“ ke svým pozemkům a také užívá majitel cizí sousední nemovitosti.

Součástí a příslušenství oceňovaného majetku tvoří sloupová trafostanice označená jako SY_0018 (trafostanice umístěná na části p.p.č. 575, na kterou je oceňovaný areál napojen), přípojky inženýrských sítí (oceňovaný soubor je připojen na zdroj elektro a obecní vodovodní řád), přípojka kanalizace a žumpa, zpevněné plochy v prostoru dvora, opěrné zdi z kamene a betonu a oplocení provedené v minimálním rozsahu pro daný typ nemovitosti (oceňovaný soubor majetku převážně není po svém obvodu oplocen).

Uvedené konstrukce a prvky v podstatě nezvyšují, ale ani nesnižují, obvyklou cenu oceňovaného majetku a jejich hodnota není vzhledem ke zvolenému způsobu ocenění samostatně stanovována (hodnota součástí a příslušenství jednotlivých objektů je promítnuta do obvyklé ceny oceňovaného souboru majetku).

Rozestavěné a stavebně nedokončené stavby, které jsou situovány v jižní části dvora, jsou postaveny v místě, kde dle kopie katastrální mapy a informace p. Josefa Poslušného původně stávaly půdorysně výrazně menší hospodářské objekty (chlévky, kůlny). Tyto původní hospodářské stavby byly zbourány a převážně od roku 1993 se na jejich místě nacházejí výše uvedené rozestavěné stavby.

K uvedeným rozestavěným stavbám nebyla odhadci předložena žádná projektová dokumentace, ani žádné stavební povolení, či jiné rozhodnutí místně příslušného stavebního úřadu, kterým by byla povolena jejich stavba. Soulad jejich skutečného provedení s vydaným stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací stavby tedy nemohl být zpracovatelem tohoto posudku posouzen.

Dle znalci předaných informací nejsou předmětné rozestavěné stavby zkolaudovány. Skutečností tak je, že evidentně byly v minulosti v rozporu se stavebním zákonem svým vlastníkem využívány k podnikatelské činnosti.

Rozestavěná skladová hala, situovaná ve východní části dvora, je postavena z části na oceňované stavební p.č. 279/1, z části na stavební p.č. 279/2, která je rovněž ve spoluvlastnictví výše uvedených cizích právních subjektů - cizích fyzických osob (spoluvlastníky jsou z 1/4 Mgr. Vladimíra Líbalová, Bezručova 1502/64, Hradec Králové, z 1/2 Mgr. Michaela Soukupová, Lužická 1130/14, Praha - Vinohrady a z 1/4 Ing. Eva Tesařová, Jiráskova 277, Čeperka).

Tato skutečnost je po právní stránce ošetřena na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné“ ze dne 22.2.2013 „*věcným břemenem stavby, jehož předmětem je umístění části rozestavěné budovy na st.p.č. 279/2 dle článku III., písm. B) smlouvy o zřízení věcného břemene*“. Právní účinky vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí vznikly ke dni 19.3.2013. Tímto je pro každého vlastníka každé tímto posudkem oceňované rozestavěné stavby postavené na st.p.č. 279/1, 279/2 zajištěno právo existence této stavby na stavební p.č. 279/2.

Z hlediska platné územně plánovací dokumentace obce Makov (Územní plán obce z roku 2008) je celý oceňovaný areál (vyjma pozemkové p.č. 92) situován v ploše určené k využití jako plocha občanské vybavenosti označená v hlavním výkrese „OM Občanská vybavenost – komerčního typu“.

Jako hlavní využití je v územním plánu u této plochy uvedeno „Objekty a stavby pro občanskou vybavenost plnící tuto funkci pro potřeby obce a její spádové oblasti“.

Jako přípustné využití je u této plochy uvedeno „Objekty a stavby s monofunkčním využitím pro občanskou vybavenost komerční infrastruktury: administrativní areály, velkoplošný maloobchod, společenská centra, sportovní a výstavní komplexy a ubytovací komplexy a zařízení. Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná a liniová zařízení technické infrastruktury. Plochy pro parkování vozidel - to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí“.

Jako podmíněně přípustné využití je u této plochy uvedeno „Objekty a plochy občanské vybavenosti plnící danou funkci pro území přesahující rozsah spádové oblasti obce“.

Jako nepřípustné využití je u této plochy uvedeno „Objekty a stavby vyžadující vjezd těžké nákladní dopravy, garáže nákladních vozidel, stavby plochy pro manipulaci a skladování materiálů, technická zařízení s negativním vlivem na provoz občanské vybavenosti“.

Pozemková parcela č. 92 je z hlediska platné územně plánovací dokumentace obce Makov určena k využití jako plocha s označením : „ZO - Zeleň ochranná a izolační“ s hlavním využitím : „Plochy zeleně tvořící přechod mezi plochami s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a na zastavitelných plochách“, přípustným využitím : „Plochy zeleně mající funkci protierozní, retenční a hygienické ochrany“, podmíněně přípustným využitím : „Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, nezbytná plošná a liniová zařízení technické infrastruktury - to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí“ a nepřípustným využitím : „Činnosti narušující funkčnost navazujících ploch. Stavby a plochy pro výrobu a skladování, bydlení“.

Bližší způsob ocenění předmětného majetku vyplývá z navazujících částí tohoto posudku.

Z uvedených skutečností je zřejmé, že **z hlediska trhu s nemovitostmi se jedná o běžně obchodovaný soubor nemovitostí, avšak specifický poměrně velkou rozestavěností řady oceňovaných staveb a nejasným stavebně - právním stavem týkajícím se těchto stavebně nedokončených a nezko-laudovaných objektů.**

3.1.3 Restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena zatěžující oceňované nemovitosti :

Na oceňované nemovitosti nejsou (podle znalci předaných informací) uplatňovány restituční nároky.

Jako omezení vlastnického práva jsou v části „C Omezení vlastnického práva“ uvedeného LV ze dne 15.4.2013 zapsány :

- „Zástavní právo smluvní“ (dle Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 13.12.2006 – Raiffeisenbank a.s.),
- „Nařízení exekuce“ (dle usnesení soudu o nařízení exekuce ze dne 21.4.2008),
- „Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti“ (dle usnesení Okresního soudu o nařízení exekuce ze dne 29.4.2008),
- „Nařízení exekuce“ (dle usnesení soudu ze dne 21.4.2009),
- „Nařízení exekuce“ (dle usnesení soudu ze dne 30.4.2009),
- „Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti“ (exekuční příkaz ze dne 29.5.2009),
- „Nařízení exekuce“ (dle usnesení soudu ze dne 14.5.2009),
- „Rozhodnutí o úpadku“ (dle usnesení insolvenčního soudu ze dne 23.2.2010),
- „Prohlášení konkurzu“ (dle usnesení insolvenčního soudu ze dne 23.2.2010)
- „Zástavní právo soudcovské“ (dle usnesení soudu ze dne 24.2.2010),
- „Zástavní právo soudcovské“ (dle usnesení soudu ze dne 17.6.2010),
- „Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti“ (exekuční příkaz ze dne 11.5.2009),
- „Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti“ (exekuční příkaz ze dne 29.5.2009),

Uvedené skutečnosti jsou zřejmé z Výpisu z katastru nemovitostí – LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyše, obec Makov, okres Svitavy přiloženého k tomuto znaleckému posudku.

Jako omezení vlastnického práva je dále v části „C Omezení vlastnického práva“ uvedeného LV ze dne 15.4.2013 zapsáno :

- „Věcné břemeno průchodu a průjezdu motorovými a nemotorovými vozidly přes část pozemku v rozsahu geometrického plánu č. 199-272/2012 dle článku IV. Smlouvy o zřízení věcného břemene“ (dle Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné“ ze dne 22.2.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 19.3.2013).

Oprávněným z tohoto věcného břemene je každý vlastník pozemkové p.č. 922/3 v k.ú. Makov u Litomyše, obec Makov, povinnost se vztahuje k nezastavěné části stavební p.č. 14/1, a to v rozsahu, který je vymezen (vyšrafován) v uvedeném geometrickém plánu

Z podstaty uvedeného věcného břemene vyplývá, že i po připravovaném prodeji oceňovaného majetku formou dobrovolné veřejné dražby bude i nadále oceňovaný majetek uvedeným věcným břemenem zatížen (právo je zřízeno „in rem“ na dobu neurčitou).

Jiná věcná břemena, která by věcně omezovala vlastnická práva majitele oceňovaného majetku, nejsou v katastru nemovitostí zapsána.

Seznam oceňovaných objektů

M.1. Soubor majetku vedený na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyše

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Budova č.p. 18 postavená na části st.p.č. 14/1
- 1.1.2. Objekt bydlení na části st.p.č. 280
- 1.1.3. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 280 - prodejna, sklad
- 1.1.4. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1 - kotelna
- 1.1.5. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1 a na st.p.č. 279/2 - sklad
- 1.1.6. Budova bez č.p./č.e. postavená na st.p.č. 15

1.2. Ocenění pozemků (st.p.č. 14/1, 15, 279/1, 280, p.p.č. 92, 98, 973)

3.2 VLASTNÍ OCENĚNÍ

3.2.1 VOLBA METODY OCENĚNÍ :

Způsob využití oceňovaného majetku je z hlediska trhu s nemovitostmi poměrně běžný – provozní budova s bytem, výrobní a skladové prostory se součástmi, příslušenstvím a pozemky.

Oceňované nemovitosti tak lze (z hlediska trhu s nemovitostmi) označit za běžně obchodovaný soubor nemovitostí, avšak s tím, že je nutno důsledně zhodnotit veškeré cenotvorné aspekty tohoto majetku.

Z uvedených skutečností je evidentní, že při stanovení návrhu tržní ceny tedy lze vyjít ze srovnatelné řady porovnatelných nemovitostí (například jiných staveb s pozemky), které byly v nedávné době na trhu s nemovitostmi v daném regionu zobchodovány.

Na základě své úvahy se po zvážení uvedených skutečností rozhodl zpracovatel ocenění pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) využít v daném případě metodu věcnou, metodu výnosovou a metodu porovnávací.

3.2.2 VÝPOČET HODNOTY NEMOVITOSTI :

3.2.2.1 Věcná hodnota :

M.1. Soubor majetku vedený na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyše

M.1.1.1. Budova č.p. 18 postavená na části st.p.č. 14/1

Předmětem ocenění je hlavní provozní budova č.p. 18 postavená na severní straně dvora. Z hlediska stavebního se jedná o mohutnou zděnou, částečně podsklepenou budovu se dvěma nadzemními podlažními, opatřenou valbovou střechou. Prostor pod krovem umožňuje za předpokladu vynaložení nezbytných finančních prostředků zřízení podkroví, zřízeno však není (prostor není využíván).

Budova je v prvním nadzemním podlaží stavebně upravena a využívána z části jako dílna, šatny a sociální zařízení pro zaměstnance, z části jako byt (byt o velikosti 3+1 s vlastní koupelnou a samostatným WC).

V druhém nadzemním podlaží se nachází sklad a kanceláře s vlastním sociálním zázemím. Kanceláře ve druhém nadzemním podlaží byly ke dni ocenění (bez předchozích stavebních úprav či změny účelu užívání) využívány jako byt.

Provozně je budova č.p. 18 propojena s rozestavěnými stavbami na protější straně dvora - v budově č.p. 18 je šatnové zázemí a sociální zařízení pro zaměstnance prodejny, skladů, dílen z rozestavěných budov a naopak kancelářské a dílenské prostory v budově č.p. 18 jsou vytápěny z rozestavěné kotelny postavené na části st.p.č. 279/1. Samostatný zdroj tepla (kotel na tuhá paliva) a teplé vody (el. bojler) má pouze byt v přízemí budovy č.p. 18 (kotel a bojler jsou umístěny v jinak nevyužívaném sklepe).

Je evidentní, že rozestavěné budovy na jihovýchodní straně dvora a provozní budova č.p. 18 s dílnou a skladem na severozápadní straně dvora měly po celkovém dokončení všech staveb logicky tvořit jeden funkční celek.

Budova č.p. 18 byla dle znalci předaných informací postavena v roce 1890. Za dobu své existence prošel tento objekt celou řadou změn v dispozičním řešení, způsobu využití jednotlivých částí stavby atd.

Vnitřní prostory dílen, skladů byly dle předaných informací rekonstruovány v letech 1972, 1974, od této doby zde byla prováděna víceméně běžná údržba a nezbytné opravy. V roce 2001 byl celkově opraven a modernizován stávající byt v 1.NP, v roce 2002 byla provedena přestavba původních bytů v 2.NP na stávající kanceláře. V roce 2001 a 2002 byla postupně vyměněna okna v celé budově za nová eurookna, v roce 2002 také byla opravena a provedena nová fasáda domu. V roce 2004 byla provedena celková oprava střechy spojená s výměnou střešní krytiny a klempířských konstrukcí.

Stávající stavebně technický stav objektu je převážně dobrý, nevyžadující provedení akutních oprav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3:
Svislá nosná konstrukce:

L. budovy pro průmysl a skladování
zděná

Znalecký posudek č. 3271-76/2013 Nemovitosti ve vlastnictví dlužníka Josef Poslušný, Makov 18

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	(11,10*4,40+6,60*4,80+4,30*3,00)	=	93,42
1.NP	(29,75*11,25)	=	334,69
2.NP	(29,75*11,25)	=	334,69

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	93,42 m ²	2,80 m	261,58
1.NP	334,69 m ²	3,53 m	1 181,46
2.NP	334,69 m ²	3,05 m	1 020,80
Součet	762,80 m²		2 463,84

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 463,84 / 762,80 = 3,23 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 762,80 / 3 = 254,27 m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
celkem	$((93,42*2,80)+(29,75*11,25*(0,30+6,70+5,50/2))-$ $-(11,25*5,50/2*5,80/3)*2)$	=	3 405,15 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	3 405,15 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 405,15 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	8,30	50	1,00	4,15
1. Základy včetně zemních prací:	P	8,30	50	0,46	1,91
2. Svislé konstrukce:	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy:	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha:	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické:	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody:	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění:	S	3,80	80	1,00	3,04
15. Vytápění:	C	3,80	20	0,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod:	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy:	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,20	70	1,00	3,64
25. Ostatní:	C	5,20	30	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,14
Koeficient vybavení K₄:					0,9414

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, 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 včetně zemních prací:	S	8,30	50,00	1,00	4,15	4,40	123	170	72,35	3,1834
1. Základy včetně zemních prací:	P	8,30	50,00	0,46	1,91	2,03	123	150	82,00	1,6646
2. Svislé konstrukce:	S	21,40	100,00	1,00	21,40	22,73	123	160	76,88	17,4748
3. Stropy:	S	11,30	100,00	1,00	11,30	12,00	123	150	82,00	9,8400
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,59	123	150	82,00	5,4038
5. Krytiny střech:	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,34	9	40	22,50	0,5265
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,64	9	30	30,00	0,1920
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,80	40,00	1,00	2,32	2,46	41	50	82,00	2,0172
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,80	30,00	1,00	1,74	1,85	12	50	24,00	0,4440
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,80	30,00	1,00	1,74	1,85	11	50	22,00	0,4070
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,40	11	30	36,67	1,2468
9. Vnitřní obklady keramické:	S	0,80	50,00	1,00	0,40	0,42	12	30	40,00	0,1680
9. Vnitřní obklady keramické:	S	0,80	50,00	1,00	0,40	0,42	11	30	36,67	0,1540
10. Schody:	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,65	123	150	82,00	1,3530
10. Schody:	S	3,10	25,00	1,00	0,78	0,83	123	140	87,86	0,7292
10. Schody:	S	3,10	25,00	1,00	0,78	0,83	123	128	96,09	0,7975
11. Dveře:	S	3,20	60,00	1,00	1,92	2,04	63	80	78,75	1,6065
11. Dveře:	S	3,20	20,00	1,00	0,64	0,68	12	50	24,00	0,1632
11. Dveře:	S	3,20	20,00	1,00	0,64	0,68	11	50	22,00	0,1496
12. Vrata:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	41	44	93,18	0,2982
13. Okna:	S	5,20	40,00	1,00	2,08	2,21	41	50	82,00	1,8122
13. Okna:	S	5,20	30,00	1,00	1,56	1,66	12	50	24,00	0,3984
13. Okna:	S	5,20	30,00	1,00	1,56	1,66	11	50	22,00	0,3652
14. Povrchy podlah:	S	2,90	40,00	1,00	1,16	1,23	41	46	89,13	1,0963
14. Povrchy podlah:	S	2,90	30,00	1,00	0,87	0,92	12	25	48,00	0,4416
14. Povrchy podlah:	S	2,90	30,00	1,00	0,87	0,92	11	25	44,00	0,4048
15. Vytápění:	S	3,80	24,00	1,00	0,91	0,97	23	26	88,46	0,8581
15. Vytápění:	S	3,80	28,00	1,00	1,06	1,13	12	25	48,00	0,5424
15. Vytápění:	S	3,80	28,00	1,00	1,06	1,13	11	25	44,00	0,4972
16. Elektroinstalace:	S	6,40	30,00	1,00	1,92	2,04	41	44	93,18	1,9009
16. Elektroinstalace:	S	6,40	35,00	1,00	2,24	2,38	12	30	40,00	0,9520
16. Elektroinstalace:	S	6,40	35,00	1,00	2,24	2,38	11	30	36,67	0,8727
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	30,00	1,00	0,66	0,70	23	25	92,00	0,6440
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	40,00	1,00	0,88	0,93	12	25	48,00	0,4464
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	30,00	1,00	0,66	0,70	11	25	44,00	0,3080
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,00	40,00	1,00	0,80	0,85	23	31	74,19	0,6306
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,00	30,00	1,00	0,60	0,64	12	40	30,00	0,1920
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,00	30,00	1,00	0,60	0,64	11	40	27,50	0,1760
21. Ohřev vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,81	12	20	60,00	1,0860
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	2,90	40,00	1,00	1,16	1,23	12	30	40,00	0,4920
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	2,90	60,00	1,00	1,74	1,85	11	30	36,67	0,6784
25. Ostatní:	S	5,20	21,00	1,00	1,09	1,16	23	24	95,83	1,1116
25. Ostatní:	S	5,20	24,50	1,00	1,27	1,35	12	20	60,00	0,8100
25. Ostatní:	S	5,20	24,50	1,00	1,27	1,35	11	20	55,00	0,7425
Opotřebení:										65,2786

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9460
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9502
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9414
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1130
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 975,99
Plná cena: 3 405,15 m ³ * 3 975,99 Kč/m ³	=	13 538 842,35 Kč
Opotřebení analytickou metodou: 65,2786 %	-	8 837 966,74 Kč
Budova č.p. 18 postavená na části st.p.č. 14/1 - zjištěná cena	=	4 700 875,61 Kč

M.1.1.2. Objekt bydlení na části st.p.č. 280

Předmětem ocenění je bývalý objekt bydlení postavený jako tzv. „deputátní domek“ v roce 1930 v jihozápadním rohu dvora. Z hlediska stavebního se jedná o přízemní plně podsklepený objekt se sedlovou střechou (objekt je zasazen do příkrého svahu, takže sklep na severní straně domu je přístupný z úrovně okolního terénu, zatímco vstup do domu u jihozápadního rohu objektu je po vyrovnávacích schodech rovněž prakticky z úrovně terénu).

V obytné části objektu je za vstupními dveřmi chodba, ze které je přístupná jediná obytná místnost v domě a komora. Skládek umístěný pod pultovou střechou je přístupný ze zahrady domu. Sklípek pod zhruba polovinou domu je přístupný ze dvora, druhá polovina sklepa přístupná aktuálně není, dveře do ní vedoucí byly zazděny. Prostor pod krovem domu neumožňuje zřízení podkrovní, využíván je pouze jako půda. V objektu není WC ani koupelna.

Objekt je od roku 1930 neopravován, jeho aktuální stavebně technický stav je havarijní a nadměrné opotřebení či dožilost prakticky všech konstrukcí a prvků nejen krátkodobé, ale i dlouhodobě životnosti brání jeho užívání.

Dle názoru zpracovatele posudku je před jakýmkoliv smysluplným využitím objektu nutno provést jeho celkovou opravu a modernizaci. Zvážit je však nutno efektivnost této investice, vzhledem k rozměrům a stavu domu se jako efektivnější může projevit demolice a výstavba jiného objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
celkem	$(8,80 \cdot 5,80 \cdot (0,10 + 5,15 + 2,60/2)) + (3,60 \cdot 5,15 \cdot (0,10 + 2,80 + 2,35/2))$	= 409,86 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	409,86 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		409,86 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	5,40	100	0,46	2,48
2. Zdivo:	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy:	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha:	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina:	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,80	50	1,00	0,40
6. Klempířské konstrukce:	C	0,80	50	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky:	S	6,10	50	1,00	3,05
7. Vnitřní omítky:	P	6,10	50	0,46	1,40
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Schody:	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna:	P	5,10	100	0,46	2,35
14. Podlahy obytných místností:	P	2,10	100	0,46	0,97
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění:	P	5,30	100	0,46	2,44
17. Elektroinstalace:	S	4,20	100	1,00	4,20

Znalecký posudek č. 3271-76/2013 Nemovitosti ve vlastnictví dlužníka Josef Poslušný, Makov 18

18. Bleskosvod:	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	C	2,90	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody:	C	1,70	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu:	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace:	C	2,70	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně:	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení:	C	4,30	100	0,00	0,00
25. Záchod:	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní:	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,02
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6602

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, 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:	P	5,40	100,00	0,46	2,48	3,76	83	103	80,58	3,0298
2. Zdivo:	S	23,40	70,00	1,00	16,38	24,82	83	91	91,21	22,6383
2. Zdivo:	S	23,40	30,00	1,00	7,02	10,63	83	88	94,32	10,0262
3. Stropy:	S	9,10	50,00	1,00	4,55	6,89	83	93	89,25	6,1493
3. Stropy:	S	9,10	50,00	1,00	4,55	6,89	83	88	94,32	6,4986
4. Střecha:	S	5,40	100,00	1,00	5,40	8,18	83	86	96,51	7,8945
5. Krytina:	S	3,30	70,00	1,00	2,31	3,50	83	84	98,81	3,4584
5. Krytina:	S	3,30	30,00	1,00	0,99	1,50	83	83	100,00	1,5000
6. Klempířské konstrukce:	S	0,80	25,00	1,00	0,20	0,30	43	48	89,58	0,2687
6. Klempířské konstrukce:	S	0,80	25,00	1,00	0,20	0,30	43	46	93,48	0,2804
7. Vnitřní omítky:	S	6,10	50,00	1,00	3,05	4,62	83	84	98,81	4,5650
7. Vnitřní omítky:	P	6,10	50,00	0,46	1,40	2,12	83	83	100,00	2,1200
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,24	83	83	100,00	4,2400
12. Dveře:	S	3,20	50,00	1,00	1,60	2,42	83	84	98,81	2,3912
12. Dveře:	S	3,20	50,00	1,00	1,60	2,42	83	83	100,00	2,4200
13. Okna:	P	5,10	100,00	0,46	2,35	3,56	83	83	100,00	3,5600
14. Podlahy obytných místností:	P	2,10	100,00	0,46	0,97	1,47	83	83	100,00	1,4700
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,97	83	84	98,81	1,9466
16. Vytápění:	P	5,30	100,00	0,46	2,44	3,70	83	83	100,00	3,7000
17. Elektroinstalace:	S	4,20	100,00	1,00	4,20	6,36	53	53	100,00	6,3600
23. Vybavení kuchyně:	P	0,50	100,00	0,46	0,23	0,35	83	83	100,00	0,3500
Opotřebení:										94,8670

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	=	2 130,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6602
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1460
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 565,10
Plná cena: 409,86 m ³ * 2 565,10 Kč/m ³	=	1 051 331,89 Kč
Opotřebení analytickou metodou: 94,8670 %	-	997 367,02 Kč
Objekt bydlení na části st.p.č. 280 - zjištěná cena	=	53 964,87 Kč

M. 1.1.3. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 280 - prodejna, sklad

Předmětem ocenění je rozestavěná nezkolaudovaná stavba postavená na protější straně dvora - na místě bývalé hospodářské části objektu. Z hlediska stavebního se jedná o zděnou přízemní nepodsklepenou budovu s jedním nadzemním podlažím, opatřenou pultovou střechou o malém sklonu střešní roviny.

Budova je dispozičně rozdělena na tři prostory, první z nich byl i přes nezkolaudování stavby využíván jako prodejna, další dva jako vytápěné sklady. Budova provozně a funkčně souvisí s budovou č.p. 18 (v oceňované rozestavěné stavbě není sociální zařízení či jakékoliv zázemí pro zaměstnance). Vytápěn je tento objekt z přímo sousedící kotelny na tuhá paliva.

Stavba objektu byla dle znalci předaných informací zahájena na základě řádného stavebního povolení (znalci nebyly předloženy ani stavební povolení, ani projektová dokumentace stavby - nebylo možné odkontrolovat soulad prováděné stavby s těmito dokumenty) v roce 1993, dokončena víceméně do stávajícího stavu byla v roce 1994.

Znalecký posudek č. 3271-76/2013 Nemovitosti ve vlastnictví dlužníka Josef Poslušný, Makov 18

K jejímu plnému dokončení chybí dokončit zejména střechu objektu (položena pouze jedna vrstva živичné krytiny, okolo střešních oken zatéká), fasádu a sokl stavby.

Je evidentní, že stavba i přes skutečnost, že nikdy nebyla zkolaudována, byla dlouhodobě využívána jako prostory pro podnikání. Stávající stavebně technický stav objektu je přiměřeně dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(28,50*8,80)	=	250,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	250,80 m ²	3,30 m	827,64
Součet	250,80 m²		827,64
Průměrná výška podlaží:	PVP = 827,64 / 250,80	= 3,30 m	
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP = 250,80 / 1	= 250,80 m ²	

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
celkem	(28,50*8,80*(0,10+3,50+0,50/2))	=	965,58 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	965,58 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		965,58 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy včetně zemních prací:	S	13,20	100	1,00	13,20	13,58	100,00	13,58
2. Svislé konstrukce:	S	30,40	100	1,00	30,40	31,28	100,00	31,28
3. Stropy:	S	13,80	100	1,00	13,80	14,20	100,00	14,20
4. Krov, střecha:	S	7,00	100	1,00	7,00	7,20	100,00	7,20
5. Krytiny střech:	S	2,90	100	1,00	2,90	2,98	50,00	1,49
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70	0,72	100,00	0,72
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,20	100	1,00	4,20	4,32	100,00	4,32
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90	2,98	70,00	2,09
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Schody:	C	1,80	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Dveře:	S	2,40	100	1,00	2,40	2,47	100,00	2,47
12. Vrata:	S	3,00	100	1,00	3,00	3,09	100,00	3,09
13. Okna:	S	3,40	100	1,00	3,40	3,50	100,00	3,50
14. Povrchy podlah:	S	2,90	100	1,00	2,90	2,98	100,00	2,98
15. Vytápění:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100	1,00	5,80	5,97	100,00	5,97
17. Bleskosvod:	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev vody:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
24. Výtahy:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,20	50	1,00	2,60	2,67	100,00	2,67
25. Ostatní:	C	5,20	50	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Znalecký posudek č. 3271-76/2013 Nemovitosti ve vlastnictví dlužníka Josef Poslušný, Makov 18

26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
27. Vytápění	A	2,00	100	1,00	2,00	2,06	100,00	2,06
Součet upravených objemových podílů:					97,20	Rozestavěnost:		97,62
Koeficient vybavení K ₄ :								0,9720

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy včetně zemních prací:	S	13,58	100,00	13,58	13,91	20	150	13,33	1,8542
2. Svislé konstrukce:	S	31,28	100,00	31,28	32,04	20	80	25,00	8,0100
3. Stropy:	S	14,20	100,00	14,20	14,54	20	80	25,00	3,6350
4. Krov, střecha:	S	7,20	100,00	7,20	7,37	20	70	28,57	2,1056
5. Krytiny střech:	S	1,49	100,00	1,49	1,52	20	40	50,00	0,7600
6. Klempířské konstrukce:	S	0,72	100,00	0,72	0,74	20	30	66,67	0,4934
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,32	100,00	4,32	4,43	19	50	38,00	1,6834
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,09	100,00	2,09	2,14	19	30	63,33	1,3553
11. Dveře:	S	2,47	100,00	2,47	2,53	19	50	38,00	0,9614
12. Vrata:	S	3,09	100,00	3,09	3,17	19	30	63,33	2,0076
13. Okna:	S	3,50	100,00	3,50	3,59	19	50	38,00	1,3642
14. Povrchy podlah:	S	2,98	100,00	2,98	3,05	19	20	95,00	2,8975
16. Elektroinstalace:	S	5,97	100,00	5,97	6,12	19	25	76,00	4,6512
25. Ostatní:	S	2,67	100,00	2,67	2,74	16	24	66,67	1,8268
27. Vytápění		2,06	100,00	2,06	2,11	16	25	64,00	1,3504
Opotřebení:									34,9560

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9463
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9720
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,0950
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 213,10
Plná cena: 965,58 m ³ * 3 213,10 Kč/m ³	=	3 102 505,10 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,9762
Nedokončená stavba	=	3 028 541,38 Kč
Opotřebení analytickou metodou: 34,9560 %	-	1 058 656,92 Kč
Rozestavěná stavba na části st.p.č. 280 - prodejna, sklad - zjištěná cena	=	1 969 884,45 Kč

M. 1.1.4. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1 - kotelna

Předmětem ocenění je rozestavěná nezkolaudovaná stavba kotelny navazující stavebně na rozestavěnou a nezkolaudovanou stavbu prodejny a skladů. Z hlediska stavebního se jedná o zděnou přízemní nepodsklepenou budovu s jedním nadzemním podlažím, opatřenou sedlovou střechou o malém sklonu střešních rovin. Nad střechu stavby ční mohutný zděný komín.

Budova je dispozičně rozdělena na menší prostory využívané jako kotelna (instalovány dva samostatné kotle na tuhá paliva) a sklad paliva.

Stavba objektu byla dle znalci předaných informací zahájena na základě řádného stavebního povolení (znalci nebyly předloženy ani stavební povolení, ani projektová dokumentace stavby - nebylo možné odkontrolovat soulad prováděné stavby s těmito dokumenty) v roce 1993, dokončena víceméně do stávajícího stavu byla v roce 1995.

K jejímu plnému dokončení chybí dokončit zejména povrchovou úpravu vnějších omítek a sokl stavby.

Je evidentní, že stavba i přes skutečnost, že nikdy nebyla zkolaudována, byla dlouhodobě využívána jako prostory kotelny a skladu paliva. Stávající stavebně technický stav objektu je v celku dobrý s tím, že se projevují známky dlouhodobě zanedbávané údržby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3: M. budovy výrobní pro energetiku
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(9,55*5,70)	=	54,44

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	54,44 m ²	3,60 m	195,98
Součet	54,44 m²		195,98

Průměrná výška podlaží: PVP = 195,98 / 54,44 = 3,60 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 54,44 / 1 = 54,44 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
celkem	(9,55*5,70*(0,10+4,00+0,80/2))	=	244,96 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	244,96 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		244,96 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
 UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy včetně zemních prací:	S	10,40	100	1,00	10,40	12,26	100,00	12,26
2. Svislé konstrukce:	S	23,30	100	1,00	23,30	27,46	100,00	27,46
3. Stropy:	S	12,30	100	1,00	12,30	14,50	100,00	14,50
4. Krov, střecha:	S	6,30	100	1,00	6,30	7,42	100,00	7,42
5. Krytiny střech:	S	2,30	100	1,00	2,30	2,71	100,00	2,71
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60	0,71	100,00	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,40	100	1,00	5,40	6,36	100,00	6,36
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100	1,00	3,20	3,77	50,00	1,89
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Schody:	C	3,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Dveře:	S	3,10	100	1,00	3,10	3,65	100,00	3,65
12. Vrata:	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna:	S	4,30	100	1,00	4,30	5,07	100,00	5,07
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100	1,00	3,00	3,54	100,00	3,54
15. Vytápění:	S	1,70	100	1,00	1,70	2,00	100,00	2,00
16. Elektroinstalace:	S	7,30	100	1,00	7,30	8,60	100,00	8,60
17. Bleskosvod:	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	P	1,90	100	0,46	0,87	1,03	100,00	1,03
19. Vnitřní kanalizace:	P	1,70	100	0,46	0,78	0,92	100,00	0,92
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	2,80	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
24. Výtahy:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní:	C	6,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					84,85		Rozestavěnost:	98,12
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8485			

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy včetně zemních prací:	S	12,26	100,00	12,26	12,49	20	150	13,33	1,6649
2. Svislé konstrukce:	S	27,46	100,00	27,46	27,99	20	80	25,00	6,9975
3. Stropy:	S	14,50	100,00	14,50	14,78	20	80	25,00	3,6950
4. Krov, střecha:	S	7,42	100,00	7,42	7,56	20	70	28,57	2,1599
5. Krytiny střech:	S	2,71	100,00	2,71	2,76	20	40	50,00	1,3800
6. Klempířské konstrukce:	S	0,71	100,00	0,71	0,72	19	30	63,33	0,4560
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,36	100,00	6,36	6,48	19	50	38,00	2,4624
8. Úprava vnějších povrchů:	S	1,89	100,00	1,89	1,93	19	30	63,33	1,2223
11. Dveře:	S	3,65	100,00	3,65	3,72	19	50	38,00	1,4136
13. Okna:	S	5,07	100,00	5,07	5,17	19	50	38,00	1,9646
14. Povrchy podlah:	S	3,54	100,00	3,54	3,61	18	23	78,26	2,8252
15. Vytápění:	S	2,00	100,00	2,00	2,04	18	24	75,00	1,5300
16. Elektroinstalace:	S	8,60	100,00	8,60	8,76	19	30	63,33	5,5477
18. Vnitřní vodovod:	P	1,03	100,00	1,03	1,05	18	21	85,71	0,9000
19. Vnitřní kanalizace:	P	0,92	100,00	0,92	0,94	19	30	63,33	0,5953
Opotřebení:									34,8144

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	3 076,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0412
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8485
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1130
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 048,22
Plná cena: 244,96 m ³ * 4 048,22 Kč/m ³	=	991 651,97 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,9812
Nedokončená stavba	=	972 959,33 Kč
Opotřebení analytickou metodou: 34,8144 %	-	338 729,95 Kč

Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1 - kotelna - zjištěná cena = 634 229,38 Kč

M. 1.1.5. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1 a na st.p.č. 279/2 - sklad

Předmětem ocenění je rozestavěná nezkolaudovaná halová stavba navazující stavebně na rozestavěnou a nezkolaudovanou stavbu kotelny. Z hlediska stavebního se jedná o zděnou přízemní nepodsklepenou halu s jedním nadzemním podlažím, opatřenou sedlovou střechou o malém sklonu střešních rovin. Strop v objektu není proveden, nosnou konstrukci střechy tvoří dřevěné sbíjené vazníky. Objekt není nijak vnitřně dispozičně členěn.

Stavba haly byla dle znalci předaných informací zahájena na základě řádného stavebního povolení (znalci nebyly předloženy ani stavební povolení, ani projektová dokumentace stavby - nebylo možné odkontrolovat soulad prováděné stavby s těmito dokumenty) v roce 1993, kdy však byly provedeny pouze základy a obvodové zdivo. V tomto stavu se stavba nacházela dle předaných informací až do roku 2003, kdy byla dokončena do stávajícího stavu (provedena střecha stavby, osazena okna atd).

K jejímu plnému dokončení chybí dokončit zejména povrchovou úpravu vnějších omítek, sokl stavby, vnitřní instalace, vnitřní omítky, podlahy atd.

Je evidentní, že stavba i přes skutečnost, že nikdy nebyla zkolaudována, byla v posledních letech využívána jako prostory pro skladování. Stávající stavebně technický stav objektu odpovídá stupni rozestavěnosti stavby, neúměrně dlouhé době její rozestavěnosti a zanedbané údržbě.

Dle odhadci předaných informací ze strany p. J. Poslušného měla být podána na stavební úřad žádost o povolení změny stavby před dokončením z původního skladu na truhlářskou dílnu. Toto tvrzení nebylo podloženo žádnými doklady a nebylo tedy ověřeno.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 3: J. skladování a manipulace
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(12,82*15,03)	=	192,68

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	192,68 m ²	6,80 m	1 310,22
Součet	192,68 m²		1 310,22
Průměrná výška podlaží:	PVP =	1 310,22 / 192,68	= 6,80 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	192,68 / 1	= 192,68 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
celkem	(12,82*15,03*(0,10+5,00+1,80/2))	=	1 156,11 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	1 156,11 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 156,11 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
 UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy včetně zemních prací:	S	12,20	100	1,00	12,20	14,95	100,00	14,95
2. Svislé nosné konstrukce:	S	29,30	100	1,00	29,30	35,91	100,00	35,91
3. Stropy:	C	8,90	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
4. Krov, střecha:	S	11,00	100	1,00	11,00	13,48	100,00	13,48
5. Krytiny střech:	S	2,90	100	1,00	2,90	3,55	100,00	3,55
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70	0,86	100,00	0,86
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,10	100	1,00	6,10	7,48	70,00	5,24
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100	1,00	3,30	4,04	60,00	2,42
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Schody:	C	0,70	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Dveře:	C	2,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
12. Vrata:	S	2,30	100	1,00	2,30	2,82	100,00	2,82
13. Okna:	S	4,30	100	1,00	4,30	5,27	100,00	5,27
14. Povrchy podlah:	S	4,80	100	1,00	4,80	5,88	50,00	2,94
15. Vytápění:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	4,70	100	1,00	4,70	5,76	10,00	0,58
17. Bleskosvod:	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev vody:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
24. Výtahy (u více podlažních hal):	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní:	C	6,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					81,60	Rozestavěnost:		88,02
Koeficient vybavení K₄:					0,8160			

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy včetně zemních prací:	S	14,95	100,00	14,95	16,99	20	150	13,33	2,2648
2. Svislé nosné konstrukce:	S	35,91	100,00	35,91	40,80	20	80	25,00	10,2000
4. Krov, střecha:	S	13,48	100,00	13,48	15,31	10	70	14,29	2,1878
5. Krytiny střech:	S	3,55	100,00	3,55	4,03	10	40	25,00	1,0075
6. Klempířské konstrukce:	S	0,86	100,00	0,86	0,98	10	30	33,33	0,3266
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,24	100,00	5,24	5,95	10	50	20,00	1,1900
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,42	100,00	2,42	2,75	10	30	33,33	0,9166
12. Vrata:	S	2,82	100,00	2,82	3,20	10	30	33,33	1,0666
13. Okna:	S	5,27	100,00	5,27	5,99	10	50	20,00	1,1980
14. Povrchy podlah:	S	2,94	100,00	2,94	3,34	10	18	55,56	1,8557
16. Elektroinstalace:	S	0,58	100,00	0,58	0,66	10	25	40,00	0,2640
Opotřebení:									22,4776

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 3) [Kč/m ³):	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9543
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7118
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8160
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,0950
Základní cena upravená [Kč/m ³)	=	1 696,65
Plná cena: 1 156,11 m ³ * 1 696,65 Kč/m ³	=	1 961 514,03 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,8802
Nedokončená stavba	=	1 726 446,19 Kč
Opotřebení analytickou metodou: 22,4776 %	-	388 063,67 Kč

Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1 a na st.p.č. 279/2 - sklad - zjištěná cena = 1 338 382,52 Kč

M. 1.1.6. Budova bez č.p./č.e. postavená na st.p.č. 15

Předmětem ocenění je bývalá stodola postavená jako samostatně stojící objekt na stavební p.č. 15. Z hlediska stavebního se jedná o přízemní nepodsklepený objekt s vysokou sedlovou střechou o obdélníkovém půdorysu.

Objekt byl postaven dle zpracovatelů posudku předaných podkladů v roce 1890 (objekt má převážně masivní kamenné obvodové zdivo, které je ve větší výšce částečně nahrazeno zdivem z nepálených cihel - báchorů). Za dobu existence objektu byla dlouhodobě zanedbávána jeho údržba a opravy. V devadesátých letech minulého století byl objekt částečně opravován, byl proveden i stavebně nedokončený hurdový strop nad prvním nadzemním podlažím.

Aktuální stavebně technický stav objektu se vyznačuje nadměrným opotřebením prakticky všech konstrukcí a prvků, a to jak konstrukcí a prvků krátkodobé, tak i dlouhodobě životnosti. Zhoršen byl stav základních konstrukcí stavby i vzhledem ke skutečnosti, že v objektu byla dlouhodobě skladována prášková zemědělská hnojiva. Je evidentní, že objekt vyžaduje provedení větších oprav a provedení chybějících povrchů podlah, omítek atd.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 3:	K. skladování a úprava zemědělských produktů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(15,95*10,52)	=	167,79

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	167,79 m ²	3,40 m	570,49
Součet	167,79 m²		570,49

Průměrná výška podlaží: PVP = 570,49 / 167,79 = 3,40 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 167,79 / 1 = 167,79 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Podlaží	Obestavěný prostor		
celkem	(15,95*10,52*(0,20+5,60+5,50/2))	=	1 434,64 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	1 434,64 m ³

Obestavěný prostor - celkem: 1 434,64 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro přepočítání obj. podílů
 UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy včetně zemních prací:	S	12,30	100	1,00	12,30	16,71	100,00	16,71
2. Svislé nosné konstrukce:	S	29,80	70	1,00	20,86	28,35	100,00	28,35
2. Svislé nosné konstrukce:	P	29,80	30	0,46	4,11	5,58	100,00	5,58
3. Stropy:	S	9,10	100	1,00	9,10	12,37	70,00	8,66
4. Krov, střecha:	S	11,20	100	1,00	11,20	15,22	100,00	15,22
5. Krytiny střech:	S	2,80	100	1,00	2,80	3,80	100,00	3,80
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	20	1,00	0,14	0,19	100,00	0,19
6. Klempířské konstrukce:	C	0,70	80	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	P	6,00	50	0,46	1,38	1,88	50,00	0,94
7. Úprava vnitřních povrchů:	C	6,00	50	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů:	C	3,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Schody:	C	0,70	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Dveře:	C	2,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
12. Vrata:	S	2,40	100	1,00	2,40	3,26	100,00	3,26
13. Okna:	S	4,40	100	1,00	4,40	5,98	100,00	5,98
14. Povrchy podlah:	S	4,90	100	1,00	4,90	6,66	100,00	6,66
15. Vytápění:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
16. Elektroinstalace:	C	4,80	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
17. Bleskosvod:	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev vody:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
24. Výtahy (u více podlažních hal):	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					73,59		Rozestavěnost:	95,35
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7359			

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,
 UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy včetně zemních prací:	S	16,71	100,00	16,71	17,53	123	150	82,00	14,3746
2. Svislé nosné konstrukce:	S	28,35	100,00	28,35	29,74	123	143	86,01	25,5794
2. Svislé nosné konstrukce:	P	5,58	100,00	5,58	5,85	123	138	89,13	5,2141
3. Stropy:	S	8,66	100,00	8,66	9,08	20	80	25,00	2,2700

Znalecký posudek č. 3271-76/2013 Nemovitosti ve vlastnictví dlužníka Josef Poslušný, Makov 18

4. Krov, střecha:	S	15,22	100,00	15,22	15,96	123	141	87,23	13,9219
5. Krytiny střech:	S	3,80	90,00	3,42	3,59	63	71	88,73	3,1854
5. Krytiny střech:	S	3,80	10,00	0,38	0,40	63	64	98,44	0,3938
6. Klempířské konstrukce:	S	0,19	100,00	0,19	0,20	20	30	66,67	0,1333
7. Úprava vnitřních povrchů:	P	0,94	50,00	0,47	0,49	41	41	100,00	0,4900
7. Úprava vnitřních povrchů:	P	0,94	50,00	0,47	0,49	20	28	71,43	0,3500
12. Vrata:	S	3,26	100,00	3,26	3,42	41	44	93,18	3,1868
13. Okna:	S	5,98	100,00	5,98	6,27	41	46	89,13	5,5885
14. Povrchy podlah:	S	6,66	100,00	6,66	6,98	41	42	97,62	6,8139
Opotřebení:									81,5017

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 3) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9593
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1235
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7359
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1650
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 303,34
Plná cena: 1 434,64 m ³ * 2 303,34 Kč/m ³	=	3 304 463,70 Kč
Výpočet nedokončené stavby		
Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,9535
Nedokončená stavba	=	3 150 773,09 Kč
Opotřebení analytickou metodou: 81,5017 %	-	2 567 933,63 Kč
Budova bez č.p./č.e. postavená na st.p.č. 15 - zjištěná cena	=	582 839,46 Kč

M. 1.2. Pozemky

Hodnota oceňovaných pozemků je stanovena porovnáním se srovnatelnými shodně využitelnými pozemky v dané lokalitě, a to s ohledem na jejich aktuální způsob využití. Celková výměra oceňovaných pozemků činí 4.162 m².

Přímá metoda

Č.	Popis	Plocha [m ²]	Jednot. cena	Spoluvlastnický podíl	Hodnota
1.	Stavební p.č. 14/1 - zastavěná plocha a nádvoří	777	300	1/1	233 100
2.	Stavební p.č. 15 – zastavěná plocha a nádvoří	180	250	1/1	45 000
3.	Stavební p.č. 279/1 – zastavěná plocha a nádvoří	213	250	1/1	53 250
4.	Stavební p.č. 280 – zastavěná plocha a nádvoří	416	250	1/1	104 000
5.	Pozemková p.č. 92 - zahrada	194	200	1/1	38 800
6.	Pozemková p.č. 98 – ostatní plocha, manipulační plocha	1 910	200	1/1	382 000
7.	Pozemková p.č. 973 – ostatní plocha, jiná plocha	472	250	1/1	118 000

Plocha [m²]: 4 162
Celková hodnota : 974 150,- Kč

Pozemky - celkem :

Jednotková cena :	234 Kč/m ²
Celková hodnota :	974 150,- Kč

M.1. - Rekapitulace reprodukční a věcné hodnoty majetku

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]
M.1.1.1 Budova č.p. 18 postavená na části st.p.č. 14/1	13 538 842	4 700 876
M.1.1.2. Objekt bydlení na části st.p.č. 280	1 051 332	53 965
M.1.1.3. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 280 – prodejna, sklad	3 102 505	1 969 885
M.1.1.4. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1 - kotelna	991 652	634 229
M.1.1.5. Rozest. stavba na části st.p.č. 279/1, st.p.č. 279/2 - sklad	1 961 514	1 338 382
M.1.1.6. Budova bez čp/če postavená na st.p.č. 15	3 304 464	582 839
M.1.2. Pozemky (st.p.č. 14/1, 15, 279/1, 280, p.p.č. 92, 98, 973)	974 150	974 150
M.1. Soubor majetku ved. na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle	24 924 459	10 254 326

3.2.2.2 Výnosová hodnota :

VÝNOSOVÁ HODNOTA - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Výnosová hodnota bývá obvykle stanovena metodou stabilizovaného výnosu, a to na základě obecného výnosového potenciálu, vycházejícího převážně z obvyklého tržního nájemného za plochy daného typu. Základním předpokladem pro stanovení výnosové hodnoty majetku je jeho pronajatelnost. Tomuto požadavku musí odpovídat nejen stavebně technický stav oceňovaných objektů, ale i ostatní, zejména právní souvislosti.

Hlavní oceňovanou nemovitostí je objekt č.p. 18 využívaný jako provozní budova (dílna, sklad, kanceláře, byt), s ní provozně propojené avšak stavebně nedokončené a nezkolaudované stavby, nevyužívaný objekt bydlení v havarijním stavu a nevyužívaná stodola ve značně zhoršeném stavebně technickém stavu se součástmi, příslušenstvím a pozemky.

Je evidentní, že většina oceňovaných staveb nespĺňuje podmínky z hlediska možného pronájmu, v podstatě jedinou pronajatelnou stavbou je provozní budova č.p. 18. Jakékoliv v dané lokalitě dosažitelné výnosy z pronájmu této jedné stavby však nemohou být v relaci s výdaji potřebnými na amortizaci, údržbu, provoz atd oceňovaného souboru majetku.

Z uvedených skutečností vyplývá, že stanovit jakoukoliv smysluplnou výnosovou hodnotu oceňovaného majetku není možné. Výnosová hodnota oceňovaného majetku tedy není ani stanovena.

Výnosová hodnota :	nestanovována
--------------------	---------------

3.2.2.3 – POROVNÁVACÍ HODNOTA

POROVNÁVACÍ HODNOTA - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

V souvislosti s trváním finanční a hospodářské krize je i daného segmentu trhu zřejmý dlouhotrvající značný pokles poptávky po obdobných nemovitostech, v posledních měsících se obchodování s obdobnými majetky prakticky zastavilo.

Tento stav je poplatný jednak zhoršením přístupu potenciálních kupujících k finančním prostředkům pocházejícím převážně ze zdrojů od komerčních bank (vazba na zpřísnění kritérií většiny bankovních domů při poskytování úvěrů), jednak vyčkávací taktikou kupujících, kteří volnými finančními prostředky disponují.

Pro stanovení porovnávací hodnoty bylo provedeno srovnání vybraného hlavního objektu (M.1.1.1 Budova č.p. 18 postavená na části st.p.č. 14/1) se třemi obdobnými nemovitostmi, které jsou aktuálně nabízeny na trhu s nemovitostmi. Jedná se o stavby obdobného určení, velikosti a stavebnětechnického provedení umístěné ve srovnatelných lokalitách Pardubického kraje.

Bližší údaje o porovnávaných nemovitostech vč. jejich fotodokumentace jsou založeny v archivu u zpracovatele ocenění. Pro porovnání bylo užito metody přímé (pro porovnání byla od požadované kupní ceny odečtena hodnota pozemků – porovnávány jsou pouze stavby) :

Porovnávaná nemovitost č. 1 je objekt restaurace s ubytovací kapacitou nacházející se na území městečka s počtem cca 2.170 obyvatel, vzdáleného cca 12 km od Skutče a cca 20 km od Litomyšle. Objekt je v minimálním rozsahu podsklepen, má dvě nadzemní podlaží. Využíván je aktuálně jako restaurace s ubytováním, nabízen je na trhu s nemovitostmi k prodeji vč. veškerého vybavení a technického zázemí. Nemovitosti jsou nabízeny za cenu 2.800.000,- Kč.

Porovnávaná nemovitost č. 2 je objekt provozní budovy v bývalém zemědělském středisku využívané jako kanceláře, jídelna s výdejnou, sociální zařízení s šatnami a skladové prostory. Původní areál střediska zemědělské výroby byl rozprodán po částech, které jsou využívány zejména k drobné řemeslné výrobě (opravna motorových vozidel, zámečnická dílna, truhlárna), skladování, v omezené míře k zemědělské výrobě. Provozní budovu vlastní a využívá firma zabývající se zemědělskou výrobou, část kanceláří je pronajata, část budovy je nevyužívána. Objekt se nachází na území obce s počtem cca 760 obyvatel, vzdálené cca 10 km od Skutče. Objekt je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží, opatřen je rovnou plochou střechou. Nemovitost byla nabízena na trhu s nemovitostmi za cenu ve výši 950.000,- Kč.

Porovnávaná nemovitost č. 3 je objekt pohostinství se sálem a původně hospodářským zázemím využívaný převážně jako administrativně sociální zázemí firmy zabývající se drobnou výrobou a zčásti jako restaurace s jídelnou. Objekt se nachází na území obce s počtem cca 790 obyvatel, vzdálené cca 4 km od Skutče. Objekt je částečně podsklepen, má jedno nadzemní podlaží, do prostor převážně části půdy byla provedena částečná vestavba (nebyla plně dokončena, zkolaudována). Nemovitost byla zobchodována na trhu s nemovitostmi za cenu 1.450.000,- Kč.

Metoda přímá

	Lokalita:			
	Oceňovaná nemovitost	Nemovitost č. 1	Nemovitost č. 2	Nemovitost č. 3
Základní údaje:				
Prodejní cena		2 800 000	950 000	1 450 000
Obestavěný prostor	3 405	3431	2206	4364
Zastavěná plocha	335	365	325	588
Užitná plocha	530	511	550	798
Počet podlaží PP/NP/podkr.	0,28/2,0/0	0,1/2,0	0,0/2,0	0,4/1,7
Kvalitativní parametry:				
Poloha v lokalitě		0,80	1,00	1,00
Konstrukční systém		1,00	1,00	1,00
Vybavenost		0,90	0,98	1,01
Fyzické opotřebení		0,95	0,92	1,00
Funkční zastaralost		1,00	1,00	1,00
Ekonomická zastaralost		1,00	1,00	1,00
Ekologické zatížení		1,00	1,00	1,00
Věcné břemeno		0,95	0,98	0,95
Univerzálnost stavby		0,90	1,00	1,00
Využitelnost prostor		1,00	0,98	1,00
Velikost pozemků		1,00	1,02	1,03
Zdroj nabídky		0,70	0,85	1,00
Výběr reprezentanta, příp. indikovaných hodnot		334,09	323,30	328,37
	330			

Znalecký posudek č. 3271-76/2013 Nemovitosti ve vlastnictví dlužníka Josef Poslušný, Makov 18

Jako vhodný reprezentant byla v daném případě zvolena jednotková cena ve výši 330,- Kč/m³ obestavěného prostoru. Tato hodnota byla stanovena úvahou zpracovatele ocenění po zohlednění veškerých aspektů výše uvedených porovnávaných nemovitostí. Cena ostatních porovnávaných objektů byla odvozena úvahou znalce od zjištěné reprezentativní hodnoty. Při této úvaze byly hodnoceny zejména stavebně technický stav, vybavenost a využitelnost porovnávaných základních objektů. Hodnota pozemků byla převzata ze zjištěné věcné hodnoty.

Porovnávací hodnota poté činí :

Název	Počet jednotek [m ³ , m ²]	Použitá sazba (Kč/m ³ , Kč/m ²)	Hodnota [Kč]
M.1.1.1 Budova č.p. 18 postavená na části st.p.č. 14/1	3 405	330	1 123 650
M.1.1.2. Objekt bydlení na části st.p.č. 280	410	30	12 300
M.1.1.3. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 280 – prodejna, sklad	966	760	734 160
M.1.1.4. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1 - kotelna	245	460	112 700
M.1.1.5. Rozest. stavba na části st.p.č. 279/1 na st.p.č. 279/2 - sklad	1 156	260	300 560
M.1.1.6. Budova bez čp/če postavená na st.p.č. 15	1 435	100	143 500
M.1.2. Pozemky (st.p.č. 14/1, 15, 279/1, 280, p.p.č. 92, 98, 973)	4 162		974 150
M.1. Soubor majetku ved. na LV č. 180 v k.ú. Makov u Litomyšle			3 401 020

Porovnávací hodnota nemovitostí (vč. hodnoty pozemků) poté činí :

Porovnávací hodnota : **3 401 020 K**

M.1. Soubor majetku vedený na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle - celkem :

Porovnávací hodnota :	3 401 020 Kč
-----------------------	--------------

3.2.3 NÁVRH TRŽNÍ HODNOTY - ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA

Při stanovení ceny obvyklé je nutno vycházet z aktuálního stavu na trhu s nemovitostmi, který je silně poznamenán prvky hospodářské a finanční krize, která se specificky promítá zejména do situace na trhu s obdobnými, komerčně využitelnými areály.

Vzhledem k současnému silně konzervativnímu přístupu bankovních subjektů k financování projektů spojených s nákupem obdobných souborů majetku (a jejich neochotou podstupovat rizika s tímto spojená) je počet možných kupujících značně omezen (neochota bank poskytovat úvěry) a **obchodování na trhu s nemovitostmi se u dané komodity v podstatě zastavilo.**

Mimo silně konzervativního přístupu bank jsou příčinou uvedeného stavu dále celkově opatrné postoje potenciálních možných investorů (souvislost s aktuálně nejistou využitelností nových výrobních či skladových kapacit), jejich vyčkávání v souvislosti s dalším možným propadem cen nemovitostí a také neochota vlastníků nemovitostí nabízených na trhu reagovat na sníženou poptávku úpravami cen jimi nabízených nemovitostí.

V této analýze byla použita metoda zjištění věcné hodnoty a metoda porovnávací. Zjištěny byly tyto hodnoty :

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Celkem	24 924 459	10 254 326	Nestanovována	3 401 020

Rozdíly mezi výsledky jednotlivých oceňovacích metod jsou poměrně velké. Nejedná se však o žádný mimořádný případ, v současných ekonomických a tržních podmínkách je u většiny nemovitého majetku zcela běžné, že právě například náklady na pořízení nemovitého majetku nejsou v relaci s výnosy, které z této nemovitosti plynou a podobně.

Běžné však zároveň je, že zjištěnou porovnávací hodnotu lze obecně považovat za významný indikátor investorského zájmu o oceňovaný majetek.

Při zpracování posudku jsou dle možností zohledněny dále uvedené silné a slabé stránky oceňovaných nemovitostí.

Silné stránky :

- Oceňovaný soubor majetku je z podstatné části přístupný přímo z veřejně užívané místní účelové komunikace se zpevněným živičným povrchem zřízené na pozemcích ve vlastnictví obce Makov, která navazuje na silnici III. třídy zřízenou na pozemku ve vlastnictví Pardubického kraje (k oceňovanému souboru majetku je zajištěn z hlediska právního přístup a příjezd - netýká se budov a pozemků dále uvedených)
- Stavebně technický stav oceňovaných staveb odpovídá jejich stáří a stupni rozestavěnosti části z nich, budovy jsou svým stávajícím vlastníkem využívány, prováděny jsou v nezbytně nutném rozsahu i případné opravy těchto staveb

Slabé stránky :

- **Obec Makov je malá lokalita** s počtem pouhých 337 trvale hlášených obyvatel, situovaná cca 10 km od Litomyšle jako nejbližšího většího města, jedná se o lokalitu, **ze které musí naprostá většina obyvatel každodenně dojíždět** za prací, do škol, k lékaři, na nákupy, za sportem, zábavou atd. do sousedních větších lokalit.
- **Využití oceňovaného areálu je částečně omezeno platnou územně plánovací dokumentací obce Makov**, oceňovaný areál je zahrnut v ploše označené jako „**OM Občanská vybavenost – komerčního typu**“. Jako hlavní využití je v územním plánu u této plochy uvedeno „Objekty a stavby pro občanskou vybavenost plnící tuto funkci pro potřeby obce a její spádové oblasti“, jako přípustné využití je u této plochy uvedeno „Objekty a stavby s monofunkčním využitím pro občanskou vybavenost komerční infrastruktury: administrativní areály, velkoplošný maloprodej, společenská centra, sportovní a výstavní komplexy a ubytovací komplexy a zařízení. Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná a liniová zařízení technické infrastruktury. Plochy pro parkování vozidel - to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí“. Jako podmíněně přípustné využití je u této plochy uvedeno „Objekty a plochy občanské vybavenosti plnící danou funkci pro území přesahující rozsah spádové oblasti obce“. **Jako nepřipustné využití je u této plochy uvedeno „Objekty a stavby vyžadující vjezd těžké nákladní dopravy, garáže nákladních vozidel, stavby plochy pro manipulaci a skladování materiálů, technická zařízení s negativním vlivem na provoz občanské vybavenosti“.**
- **Kompaktnost a celistvost oceňovaného souboru majetku výrazně narušuje pozemková p.č. 922/3** (vedená v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace), **kteřá je ve spoluvlastnictví cizích právních subjektů - cizích fyzických osob** (spoluvlastníky jsou z 1/4 Mgr. Vladimíra Líbalová, Bezručova 1502/64, Hradec Králové, z 1/2 Mgr. Michaela Soukupová, Lužická 1130/14, Praha - Vinohrady a z 1/4 Ing. Eva Tesařová, Jiráskova 277, Čeperka), **tento dlouhý úzký pozemek rozděluje oceňované pozemky ve střední a východní části oceňovaného souboru pozemků.**
- **Kompaktnost a celistvost oceňovaných pozemků je dále narušena i existencí věcného břemene**, které je jako omezení vlastnického práva vedeno na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle („Věcné břemeno průchodu a průjezdu motorovými a nemotorovými vozidly přes část pozemku v rozsahu geometrického plánu č. 199-272/2012“ dle článku IV. Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 22.2.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 19.3.2013), **oprávněným z tohoto věcného břemene je každý vlastník pozemkové p.č. 922/3 v k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, povinnost se vztahuje k nezastavěné části stavební p.č. 14/1, a to v rozsahu, který je vymezen (vyšrafován) v uvedeném geometrickém plánu** (z podstaty uvedeného věcného břemene vyplývá, že i po připravovaném prodeji oceňovaného majetku formou veřejné dražby bude i nadále oceňovaný majetek uvedeným věcným břemenem zatížen (právo je zřízeno „in rem“, na dobu neurčitou).
- **Řádný příjezd a přístup po vlastních pozemcích není možný do budovy rozestavěné kotelny** (postavené na části st.p.č. 279/1), **rozestavěné skladové haly** (postavené na části st.p.č. 279/1 a na st.p.č. 279/2) **a do budovy bez č.p./če – zemědělské stavby** (postavené na st.p.č. 15), **přístup a zejména příjezd do těchto objektů je možný pouze přes pozemkovou p.č. 922/3, která je ve spoluvlastnictví jiných cizích právních subjektů - cizích fyzických osob** (spoluvlastníky jsou z 1/4 Mgr. Vladimíra Líbalová, Bezručova 1502/64, Hradec Králové, z 1/2 Mgr. Michaela Soukupová, Lužická 1130/14, Praha - Vinohrady a z 1/4 Ing. Eva Tesařová, Jiráskova 277, Čeperka), **zřízeno je v této souvislosti ve prospěch vlastníka oceňovaného souboru majetku „věcné břemeno průchodu a průjezdu motorovými a nemotorovými vozidly dle článku III., písm a) smlouvy o zřízení věcného břemene“**, a to na základě „Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné“ ze dne 22.2.2013 (tímto je pro každého vlastníka každé tímto posudkem oceňované nemovitosti (stavby, pozemku) zajištěno právo přístupu a příjezdu k oceňovaným nemovitostem přes uvedenou pozemkovou p.č. 922/3).

- **Rozestavěná skladová hala, situovaná ve východní části dvora, je postavena z části na oceňované vlastní stavební p.č. 279/1, z části na cizí stavební p.č. 279/2, která je ve spoluvlastnictví cizích právních subjektů - cizích fyzických osob** (spoluvlastníky jsou z 1/4 Mgr. Vladimíra Líbalová, Bezručova 1502/64, Hradec Králové, z 1/2 Mgr. Michaela Soukupová, Lužická 1130/14, Praha - Vinohrady a z 1/4 Ing. Eva Tesařová, Jiráskova 277, Čeperka), **tato skutečnost je po právní stránce ošetřena ve prospěch vlastníka oceňované stavby „věcným břemenem stavby, jehož předmětem je umístění části rozestavěné budovy na st.p.č. 279/2 dle článku III., písm. B) smlouvy o zřízení věcného břemene“**, a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné“ ze dne 22.2.2013 (tímto je pro každého vlastníka každé tímto posudkem oceňované rozestavěné stavby postavené na st.p.č. 279/1, 279/2 zajištěno právo existence této stavby na stavební p.č. 279/2).
- **Sloupová trafostanice TS-0018**, která je dle vyjádření spol. ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 17.9.2013 ve vlastnictví dlužníka Josefa Poslušného a tvoří tak příslušenství oceňovaného souboru majetku, **je postavena na pozemkové p.č. 575** o výměře 3.258 m² vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, **která je ve spoluvlastnictví cizích právních subjektů - cizích fyzických osob** (spoluvlastníky jsou z 1/4 Mgr. Vladimíra Líbalová, Bezručova 1502/64, Hradec Králové, z 1/2 Mgr. Michaela Soukupová, Lužická 1130/14, Praha - Vinohrady a z 1/4 Ing. Eva Tesařová, Jiráskova 277, Čeperka), **tato skutečnost není po právní stránce nijak ošetřena** (na uvedenou trafostanici jsou oceňované budovy z hlediska zdroje elektrické energie dle znalci předaných informací napojeny)
- **Při zpracování posudku nebyly znalci předloženy ani stavební povolení, ani projektová dokumentace od rozestavěných a dosud nezkolaudovaných staveb** (dle evidence katastru nemovitostí se jedná o rozestavěnou stavbu na st.p.č. 279/1, 279/2 a rozestavěnou stavbu na st.p.č. 280), **u těchto staveb tudíž tedy nebyl ověřen soulad jejich provedení s podmínkami stavebního povolení a projektovou dokumentací** (tyto stavby jsou postaveny převážně na místě, kde stávaly dle starší kopie katastrální mapy a informace p. Josefa Poslušného půdorysně výrazně menší hospodářské objekty (chlévy, kůlny), které byly zbourány a od roku 1993 byly na jejich místě postaveny výše uvedené rozestavěné stavby, které i přes skutečnost, že nebyly dle znalci předaných informací nikdy zkolaudovány, byly evidentně využívány k podnikání). Do celkového dokončení těchto staveb je nutno investovat další finanční prostředky.
- **Provozní budova č.p. 18 je v katastru nemovitostí vedena jako budova se způsobem využití „rodinný dům“**, tento stav neodpovídá skutečnosti, o rodinný dům se evidentně nejedná (nesoulad mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a stavem skutečným)
- **Provozní budova č.p. 18 je (vyjma bytu v přízemí budovy) vytápěna z budovy rozestavěné kotelny, která není stavebně dokončena a zkolaudována, tato skutečnost je v rozporu se stavebním zákonem – tuto dosud nezkolaudovanou stavbu nelze užívat** (budova č.p. 18 nemá vyjma bytu v přízemí budovy vlastní zdroj tepla).
- **Terén v dané části obce Makov je svažité směrem k vodoteči nazývané „Makovský potok“** protékající v malé vzdálenosti od budovy č.p. 18. Toto vytváří při déle trvajících, či přívalových deštích rizika související jednak s možným podmáčením a sesunutím místy značně svažitého terénu, **jednak zatopením plochy mezi potokem a obvodovým základovým zdivem budovy č.p. 18 (možné nebezpečí „podemletí“ základů)** – v aktuálních povodňových mapách je však daná část obce Makov vyznačena jako zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.
- **Vydlážděné koryto tzv. „Makovského potoka“ není zakresleno v katastrální mapě a je situováno z části mimo jiné i na části oceňované pozemkové p.č. 98** vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, manipulační plocha.
- **Část oceňované pozemkové p.č. 98 o výměře cca 830 m² vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, manipulační plocha je problematicky využitelná**, jedná se o dlouhý pruh pozemku podél „Makovského potoka“, který je z hlediska úrovně terénu o cca 2,5 m níže, než využitelná část pozemku.
- **Část oceňované pozemkové p.č. 92 - zahrada má „připlocenu“ ke svým pozemkům majitel cizí sousední nemovitosti** (objekt bydlení č.p. 16 postavený na st.p.č. 19/3).
- **Objekt bydlení (takzvaný „deputátní domek“) zřízený na části stavební p.č. 14/1 je od roku 1930 neopravován, jeho aktuální stavebně technický stav je havarijný a nadměrné opotřebení či dožilost prakticky všech konstrukcí a prvků nejen krátkodobé, ale i dlouhodobě životnosti brání jeho užívání.**
- **Oceňovaný soubor nemovitostí není připojen na kanalizaci ani zemní plyn (základní rozvody těchto sítí nejsou v dané části obce zřízeny).**

Vzhledem k uvedeným skutečnostem bere zpracovatel posudku jako nejvíce směřodatnou zjištěnou porovnávací hodnotu s tím, že při úvaze o stanovení návrhu tržní hodnoty přihlédl dále zejména k obecným ekonomickým souvislostem, a dále především ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku.

Je zřejmé, že záporné aspekty vázané k oceňovanému majetku výrazně silně převažují nad aspekty kladnými, a to výrazným způsobem. Cena obvyklá je proto snížena po úvaze zpracovatele posudku (oproti zjištěné porovnávací hodnotě) o cca 800 tisíc Kč. Toto snížení dle názoru zpracovatele posudku zohledňuje rizika uvedená ve slabých stránkách oceňované nemovitosti (stupeň rozestavěnosti částí oceňovaných staveb, nutnost zajistit jejich kolaudaci, nutnost dořešit vlastnické vztahy k části cizích pozemků narušujících kompaktnost oceňovaného areálu atd).

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a k výsledkům dílčích oceňovacích postupů, stanovuji výslednou celkovou cenu obvyklou (tržní hodnotu) předmětného majetku ve výši :

2 600 tisíc Kč

Uvedená cena je platná zejména za předpokladu, že oceněné rozestavěné a nezkolaudované stavby jsou provedeny v souladu se stavebním povolením a projektovou dokumentací ověřenou ve stavebním řízení (stavební povolení ani projektová dokumentace těchto staveb nebyla znalci při zpracování posudku předložena) !

4. PŘEDPOKLÁDANÝ DALŠÍ VÝVOJ

Z hlediska dalšího vývoje tržní hodnoty předmětného souboru nemovitostí lze předpokládat, že navržená obvyklá cena (tržní hodnota) bude postupně klesat úměrně tomu, jak se bude zvyšovat celkové opotřebení jednotlivých staveb, jejich součástí a příslušenství.

Na nárůst ceny oceňovaného majetku v souvislosti s očekávaným ekonomickým oživením nelze dle názoru znalce v současné době spekulovat.

5. Z Á V Ě R

5.1. NÁVRH TRŽNÍ HODNOTY – CENY V MÍSTĚ A ČASE OBVYKLÉ

Cílem předložené expertízy bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí vedených na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy, tj. budovy č.p. 18 – rodinný dům postavené na st.p.č. 14/1, stavební p.č. 14/1 - zastavěná plocha a nádvoří, budovy bez č.p./č.e. - zemědělská stavba postavené na st.p.č. 15, stavební p.č. 15 – zastavěná plocha a nádvoří, rozestavěné stavby na st.p.č. 279/1, 279/2, stavební p.č. 279/1 – zastavěná plocha a nádvoří, rozestavěné stavby na st.p.č. 280, stavební p.č. 280 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemkové p.č. 92 - zahrada, pozemkové p.č. 98 - ostatní plocha, manipulační plocha, pozemkové p.č. 973 - ostatní plocha, jiná plocha, jejich součástí a příslušenství, a to ke dni 1.10.2013.

Ocenění nemovitostí je provedeno v souvislosti v souvislosti s probíhajícím insolvenčním řízením na dlužníka Josefa Poslušného, r.č. 610316/2340, bytem i místem podnikání 570 01 Makov 18, IČ : 145 55 328. Stanovená cena bude jedním z podkladů pro připravované zpeněžení oceňovaného majetku formou veřejné dražby.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty k uvedenému datu, je navržena **obvyklá cena** (tržní hodnota) **uvedeného souboru nemovitostí** ve výši :

2 600 000,- Kč

Slovy: dvamilionyšestsettisíc korun českých

Uvedená cena je platná zejména za předpokladu, že oceněné rozestavěné a nezkolaudované stavby jsou provedeny v souladu se stavebním povolením a projektovou dokumentací ověřenou ve stavebním řízení (stavební povolení ani projektová dokumentace těchto staveb nebyla znalci při zpracování posudku předložena) !

Datum: 3.10.2013

Milan Skřivánek

Nová 208
Pardubice
☎ 466 647 570
603 744 309

5.2. ZNALECKÁ DOLOŽKA :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 17.11.1995 č.j. Spr. 1879/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3271 – 76/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 106/2013.

6. P Ř Í L O H Y

6.6 PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY :

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tato zpráva byla vypracována za účelem zjištění hodnoty pro zřízení zástavního práva.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
- 8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.
- 9) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.

6.7 POUŽITÁ LITERATURA :

- „Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí“, ČKOM, verze 2.1, 11/2002
- „Mezinárodní oceňovací standardy“, vydal The International Valuation Standards Committee (Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy)
- „Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)“, Doc. Ing. Albert Bradáč, Doc. JUDr. Josef Fiala, 2. vydání, LINDE Praha a.s., 1999
- „Katalogy THÚ vybraných staveb“ vydávané ÚRS Praha