Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 11095-565/2015

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 2251 -** ostatní plocha, pozemku **p.č. 2252 -** ostatní plocha, pozemku **p.č. 2255 -** ostatní plocha, pozemku **p.č. 2256/1 -** zahrada a pozemku **p.č. 2256/2 -** ostatní plocha, vše v k.ú. Újezd nad Lesy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Objednavatel posudku:
JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:
Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu exekučního řízení **č.j. 149 EX 2820/13-34**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 19.11.2014 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 21 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 1.4.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 11.11.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 2820/13-34,** byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 2251 -** ostatní plocha, pozemku **p.č. 2252 -** ostatní plocha, pozemku **p.č. 2255 -** ostatní plocha, pozemku **p.č. 2256/1 -** zahrada a pozemku **p.č. 2256/2 -** ostatní plocha, vše v k.ú. Újezd nad Lesy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

"Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu" – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena") - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 19.11.2014, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález" tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Posudek byl vytvořen v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 19.11.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a jednatele společnosti, pana Karla Kodrase.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2527, pro k.ú. Újezd nad Lesy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 11.11.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Újezd nad Lesy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená znaleckým ústavem dne 19.11.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Cenová mapa hlavního města Praha.

Rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení ze dne 19.3.2010, které bylo doručeno objednavatelem dne 23.2.2015 elektronicky.

Průvodní zpráva ze dne 03/2009

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Obec: Praha
Katastrální území: Újezd nad Lesy (773778)

List vlastnictví číslo: 2527

Vlastník:

STAKO stavebniny a zařízení domácností
spol. s r.o., Borovská 1711, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 2251 -** ostatní plocha, pozemku **p.č. 2252 -** ostatní plocha, pozemku **p.č. 2255 -** ostatní plocha, pozemku **p.č. 2256/1 -** zahrada a pozemku **p.č. 2256/2 -** ostatní plocha, vše v k.ú. Újezd nad Lesy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Dne 19.3.2010 vydal Úřad městské části Praha 21 - odbor stavební úřad ROZHODNUTÍ - rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení na stavbu: Skladová hala a kanceláře Praha, Praha 21, Sulovická č.p. 1234 na pozemku p.č. 2255 v k.ú. Újezd nad Lesy. Ke dni ocenění nebylo vydáno kolaudační souhlas a souhlas s užíváním stavby.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se na pozemku p.č. 2252 - ostatní plocha nachází objekt neevidovaný v KN - „sklad“ a na pozemku p.č. 2256/2 - ostatní plocha je situován objekt neevidovaný v KN - „vrátnice“.

Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnostem zjištěným při místním šetření. Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Nachází se v zastavěné, centrální části obce Praha, v místní části Újezd nad Lesy. Parkování je možné na vlastních pozemcích. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 673/1 - ostatní plocha a pozemku p.č. 1864 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1.

V obci Praha je možné napojení na kompletní inženýrské sítě.

I) Objekt neevidovaný v KN - „sklad“, na pozemku p.č. 2252

Jedná se o zděný objekt s plechovým opláštěním, bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro.

Objekt sestává ze skladovacích prostor.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle účastníka místního šetření přes 40 let. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako průměrnou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

II) Rozestavěný objekt, na pozemku p.č. 2255

Jedná se o zděný, nepodsklepený objekt, se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod.

Objekt sestává ze skladovacích a kancelářských prostor.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle účastníka místního šetření z roku 2013. Ke dni ocenění není objekt stavebně, provozně a funkčně dokončen. Opotřebení je uvažováno lineární metodou při stáří 2 roků a při celkové životnosti 100 roků. Celkový stavebně technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako průměrnou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

III) Objekt neevidovaný v KN - „vrátnice“, na pozemku p.č. 2256/2

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt, bez využitého podkroví pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro.

Objekt sestává z administrativních prostor.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle účastníka místního šetření přes 40 let. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako průměrnou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:
a) vedlejší stavby:

Na pravou část neevidovaného objektu v KN - „sklad“ (pohled z přístupové komunikace) navazuje přístřešek ocelové konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - zídka z betonových tvarovek
- oplocení - betonové sloupky s betonovými tvarovkami
- kovová vrata
- kovová vrátka
- zpevněné plochy
- venkovní kovové schodiště
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

1) Objekty
   a)Objekt neevidovaný v KN - „sklad“, na pozemku p.č. 2252
   b)Rozestavěný objekt, na pozemku p.č. 2255
   c)Objekt neevidovaný v KN - „vrátnice“, na pozemku p.č. 2256/2
2) Pozemky
   a)Pozemky
3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Index trhu: $I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 1,000$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,08
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,734$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Objekt neevidovaný v KN - „sklad“, na pozemku p.č. 2252 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Polohový koeficient: 1,200
Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci
Koeficient změny ceny stavby: 2,050

Podlaží:

I.NP

Výška:			3,88 m
Zastavěná plocha:	18,16×10,34	=	187,77 m^2
Průměrná výška podlaží (PVP):		=	3,88 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):		=	187,77 m^2

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	18,16×10,34×3,88	=	728,56 m^3
Zastřešení	18,16×10,34×0,96×0,50	=	90,13 m^3
Obestavěný prostor – celkem**:**		=	818,69 m^3

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací – smíšené s izolací	13,20 %	Standardní
2.	Svislé konstrukce – zděné s plechovým opláštěním	30,40 %	Standardní
3.	Stropy	13,80 %	Nevyskytuje se
4.	Krov, střecha – vaznicový sedlový krov	7,00 %	Standardní
5.	Krytiny střech – plechová	2,90 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – plechové (parapety)	0,70 %	Podstandardní
7.	Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	4,20 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Nevyskytuje se
9.	Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře	2,40 %	Nevyskytuje se
12.	Vrata – plechová	3,00 %	Standardní
13.	Okna – dřevěná zdvojená	3,40 %	Standardní
14.	Povrchy podlah – panely	2,90 %	Standardní
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16.	Elektroinstalace – 240V/400V	5,80 %	Standardní
17.	Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18.	Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
19.	Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21.	Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24.	Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25.	Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4:			1,0000
Úprava koeficientu K_4:			
3. Stropy	–0,54 × 1,852 × 13,80 %	–	0,1380
6. Klempířské konstrukce	–0,54 × 0,70 %	–	0,0038
8. Úprava vnějších povrchů	–0,54 × 1,852 × 2,90 %	–	0,0290
10. Schody	–0,54 × 1,852 × 1,80 %	–	0,0180
11. Dveře	–0,54 × 1,852 × 2,40 %	–	0,0240
17. Bleskosvod	–0,54 × 1,852 × 0,40 %	–	0,0040
25. Ostatní	–0,54 × 1,852 × 5,20 %	–	0,0520
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		=	**0,7312**

Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4: 0,8000

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 231,– Kč/m^3	
Koeficient konstrukce K_1:	×	0,9390	
Koeficient K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9551	
Koeficient K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8412	
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	0,8000	
Polohový koeficient K_5:	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,0500	
Základní jednotková cena upravená:	=	3 312,37 Kč/m^3	
Základní cena upravená: 818,69 m^3 × 3 312,37 Kč/m^3		=	**2 711 804,20 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 40 roků
Opotřebení: 50,000 %

Odpočet opotřebení: 2 711 804,20 Kč × 50,000 %	–	1 355 902,10 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**1 355 902,10 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 1,000
Index polohy: I_P = 0,734

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	1 355 902,10 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P	×	0,734
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	**995 232,14 Kč**

Objekt neevidovaný v KN - „sklad“, na pozemku p.č. 2252 – určená cena: 995 232,14 Kč

1.a.2) Rozestavěný objekt, na pozemku p.č. 2255 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F. budovy pro administrativu
Svislá nosná konstrukce: zděná
Polohový koeficient: 1,200
Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu
Koeficient změny ceny stavby: 2,097

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	3,62 m	28,82×11,41	=	328,84 m^2
II.NP	3,62 m	28,82×11,41	=	328,84 m^2
Součet:	7,24 m			657,68 m^2

Průměrná výška podlaží (PVP):	=	3,62 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	=	328,84 m^2

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	28,82×11,41×7,23+28,20×1,55×1,00	=	2 421,20 m^3
Zastřešení	28,82×11,41×1,58×0,50	=	259,78 m^3
Obestavěný prostor – celkem**:**		=	2 680,98 m^3

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	8,20 %	Standardní
2.	Svislé konstrukce – zděné, tvárnicové	17,40 %	Standardní
3.	Stropy – panelové s rovným podhledem	9,30 %	Standardní
4.	Krov, střecha – vaznicový sedlový krov	7,30 %	Standardní
5.	Krytiny střech – šindel	2,10 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby)	0,60 %	Standardní
7.	Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	6,90 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů	3,30 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady keramické – keramické	1,80 %	Standardní
10.	Schody	2,90 %	Standardní
11.	Dveře	3,10 %	Standardní
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13.	Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní
14.	Povrchy podlah – betonové, keramická dlažba	3,20 %	Standardní
15.	Vytápění – ústřední	4,20 %	Standardní
16.	Elektroinstalace – 230V/400V	5,70 %	Standardní
17.	Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18.	Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,20 %	Standardní
19.	Vnitřní kanalizace – koupelna, WC	3,10 %	Standardní
20.	Vnitřní plynovod	0,20 %	Nevyskytuje se
21.	Ohřev vody	1,70 %	Standardní
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienické vybavení	3,00 %	Standardní
24.	Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
25.	Ostatní	5,90 %	Nevyskytuje se
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4:		1,0000
Úprava koeficientu K_4:		
20. Vnitřní plynovod	–0,54 × 1,852 × 0,20 %	– 0,0020
24. Výtahy	–0,54 × 1,852 × 1,40 %	– 0,0140
25. Ostatní	–0,54 × 1,852 × 5,90 %	– 0,0590
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		**= 0,9250**

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 807,– Kč/m^3	
Koeficient konstrukce K_1:	×	0,9390	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$:	×	0,9401	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$:	×	0,8801	
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	0,9250	
Polohový koeficient K_5:	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,0970	
Základní jednotková cena upravená:	=	5 076,16 Kč/m^3	
Základní cena upravená: 2 680,98 m^3 × 5 076,16 Kč/m^3		=	13 609 083,44 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

3. Stropy		
9,30 % / 0,9250 × (100 – 80) %	+	2,011 %
6. Klempířské konstrukce		
0,60 % / 0,9250 × (100 – 80) %	+	0,130 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 0,9250 × (100 – 70) %	+	2,238 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,30 % / 0,9250 × (100 – 0) %	+	3,568 %
10. Schody		
2,90 % / 0,9250 × (100 – 0) %	+	3,135 %
11. Dveře		
3,10 % / 0,9250 × (100 – 20) %	+	2,681 %
15. Vytápění		
4,20 % / 0,9250 × (100 – 50) %	+	2,270 %
18. Vnitřní vodovod		
3,20 % / 0,9250 × (100 – 80) %	+	0,692 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	16,725 %

Úprava ceny: 13 609 083,44 Kč × 16,725 %	–	2 276 119,20 Kč
Cena stavby:	**=**	**11 332 964,23 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 2 roky
Předpokládaná další životnost: 98 roků
Opotřebení: 100 × 2 / (2 + 98) = 2,000 %

Odpočet opotřebení: 11 332 964,23 Kč × 2,000 %	–	226 659,28 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	**=**	**11 106 304,95 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$
Index polohy: $I_P = 0,734$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	11 106 304,95 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = $I_T \times I_P$	×	0,734
Cena stavby: CS = $CS_N \times$ pp	**=**	**8 152 027,83 Kč**
Rozestavěný objekt, na pozemku p.č. 2255 – určená cena:		**8 152 027,83 Kč**

1.a.3) Objekt neevidovaný v KN - „vrátnice“, na pozemku p.č. 2256/2 – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B
Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Krov: neumožňující zřízení podkroví
Koeficient vybavení stavby: 0,969
Polohový koeficient: 1,200
Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny ceny stavby: 2,067

Podlaží:

I.NP
Zastavěná plocha: 4,50×3,77 = 16,97 m^2

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba 4,50×3,77×3,09 = 52,42 m^3

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy – smíšené s izolací	7,10 %	Standardní	
2.	Obvodové stěny – tvárnice	31,80 %	Standardní	
3.	Stropy – s rovným podhledem	19,80 %	Standardní	
4.	Krov – pultový	7,30 %	Standardní	
5.	Krytina – plechová	8,10 %	Standardní	
6.	Klempířské práce – pozinkované (žlaby, svody)	1,70 %	Standardní	
7.	Úprava povrchů – vnitřní omítky vápenné hladké	6,10 %	Standardní	50 %
	– fasádní omítky - stříkané hladké		Standardní	50 %
8.	Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
9.	Dveře – dřevěné náplňové	3,00 %	Standardní	
10.	Okna	1,10 %	Standardní	
11.	Podlahy – betonové, PVC	8,20 %	Standardní	
12.	Elektroinstalace – 240V	5,80 %	Podstandardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4:		1,0000
Úprava koeficientu K_4:		
12. Elektroinstalace	–0,54 × 5,80 %	– 0,0313
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		**= 0,9687**

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,– Kč/m^3	
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	0,9687	
Polohový koeficient K_5:	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,0670	
Základní jednotková cena upravená:	=	3 003,45 Kč/m^3	
Základní cena upravená: 52,42 m^3 × 3 003,45 Kč/m^3		=	**157 440,85 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 40 roků
Opotřebení: 50,000 %

Odpočet opotřebení: 157 440,85 Kč × 50,000 %	–	78 720,43 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**78 720,42 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$
Index polohy: $I_P = 0,734$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	78 720,42 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,734
Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$	=	**57 780,79 Kč**

Objekt neevidovaný v KN - „vrátnice“, na pozemku p.č. 2256/2 – určená cena: **57 780,79 Kč**

Ceny objektů včetně opotřebení:

a)	Objekt neevidovaný v KN - „sklad“, na pozemku p.č. 2252	995 232,14 Kč
b)	Rozestavěný objekt, na pozemku p.č. 2255	8 152 027,83 Kč
c)	Objekt neevidovaný v KN - „vrátnice“, na pozemku p.č. 2256/2	57 780,79 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:		**9 205 040,76 Kč**
Cena po zaokrouhlení:		**9 205 040,– Kč**

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

2.a.1) Pozemky – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Základní cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
2251	Ostatní plocha	32	4 600,–	147 200,–
2252	Ostatní plocha	186	4 600,–	855 600,–
2255	Ostatní plocha	609	4 600,–	2 801 400,–
2256/1	Zahrada	1 511	4 600,–	6 950 600,–
2256/2	Ostatní plocha	17	4 600,–	78 200,–
	Součet:	2 355		10 833 000,–

Pozemky – určená cena: **10 833 000,– Kč**

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku.*

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),

- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Objekt Praha - Čimice, okres Praha
Multifunkční objekt, který svojí dispozicí, velikostí a konstrukcí umožňuje nejrůznější využití. Objekt lze využít pro kanceláře, sklady, výrobní prostory i ubytování. Výhledově v delším časovém horizontu bude lokalita v územním plánu převedena na funkční využití bydlení. Budovu pak bude možné přestavět na obytnou = velmi výhodná investice. Dvoupodlažní objekt se nachází v uzavřeném areálu. Manipulaci zjednodušují nakládací rampy s výtahem.
Nabídková CENA: 7 500 000,- Kč

2) Objekt Všetaty, okres Mělník
Samostatný provozní areál zahrnující výrobní i skladové plochy v přízemních halách, administrativní zázemí a zpevněné parkovací a manipulační plochy. Areál v současné době slouží ke skladování a distribuci potravinářských výrobků. Celková výměra pozemků areálu 3.392 m^2. Stručný popis jednotlivých objektů: 1) hlavní výrobní objekt - zastavěná plocha cca 600 m^2, výška dílen 4,5 m, podlaha betonová, z boční strany zásobovací a nakládací prostor o šířce 4,5 m vybavený zvedacím zařízením o nosnosti 1.000 kg, hala je temperována plynovýmisaharami; 2) skladový objekt a administrativní objekt - celková zastavěná plocha cca 630 m^2, skladová část je dvoupodlažní s využitelným podkrovím, administrativní část tvoří kancelář, archiv, zasedací místnost a sociální zázemí, vytápění ústřední - kotel na zemní plyn; 3) skladová hala - zastavěná plocha cca 310 m^2; 4) přístřešek pro obsluhu skladové haly - zastavěná plocha cca 80 m^2. Areál je napojen na elektrickou energii 230/400 V, jistič 50 A; plyn: městský řad; voda: městský řad; kanalizace: městský řad. Příjezd je vhodný i pro kamiony.
Nabídková CENA: 10 000 000,- Kč

3) Objekt Praha - Horní Počernice, okres Praha
Skladová hala včetně moderních kancelářkých prostor. Skladové prostory jsou o velikosti 550m^2, kanceláře jsou celkem 277m^2. Jedná se o velmi kvalitně postavenou skladovou halu v Praze 9. Zázemí haly tvoří dvě NP. V 1NP je recepce, showroom, šatny, kuchyňka, wc + sprcha (celkem 162m^2). Ve 2NP je sekretariát, kancelář č.1, kancelář č.2 + prostor pro zasedačku, archiv, úklidová místnost, toaleta, koupelna. Hala je postavena na vlastním pozemku o rozloze 2.650m^2. Přístup je po asfaltové silnici a zpevněné komunikaci. Samozřejmostí je parkování pro cca 10 - 12 vozů na vlastním parkovišti, včetně přímého přístupu kamionů.
Nabídková CENA: 10 890 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování" či „vylaďování", proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované*****,** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované****,* lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **komerční objekt,** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Objekt Praha - Čimice, okres Praha	
Výchozí cena (VC):	7 500 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,95
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	7 518 796,99 Kč
Váha (V):	1,0

Objekt Všetaty, okres Mělník	
Výchozí cena (VC):	10 000 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	0,95
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	9 547 678,72 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Praha - Horní Počernice, okres Praha	
Výchozí cena (VC):	10 890 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,90
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	11 523 809,52 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického\ stavu})$

Minimální jednotková cena:	7 518 796,99 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	9 530 095,08 Kč
Maximální jednotková cena:	11 523 809,52 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		9 530 000,– Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	9 530 000,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **9 530 000,– Kč**

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný.**

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	9 205 040,– Kč
Cena pozemků	10 833 000,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	**20 038 040,– Kč**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**9 530 000,– Kč**
Movité věci	**0,– Kč**
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	**0,– Kč**
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	**0,– Kč**

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

9 530 000,– Kč

Cena slovy: devětmilionůpětsettřicettisíc Kč

Zpracovatelé posudku: Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení: Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 1.4.2015

.....

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 11095-565/2015 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení ze dne 19.3.2010

GIMA
DACHZIE
KLINKER
ZIEGEL