

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: 9137-637/2014

O ceně nemovitých věcí - pozemků p.č. 666/6 - ostatní plocha, p.č. 666/7 - ostatní plocha a p.č. 678 - ostatní plocha, vše v k.ú. Obruby, obec Obruby, okres Mladá Boleslav.

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 4943/12-24

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23.4.2014 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 24 stran a 6 stran příloh.

V Přerově, dne 5.5.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 11.4.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 4943/12-24**, byl příbrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - pozemků p.č. 666/6 - ostatní plocha, p.č. 666/7 - ostatní plocha a p.č. 678 - ostatní plocha, vše v k.ú. Obruby, obec Obruby, okres Mladá Boleslav.

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 přikládáná 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 23.4.2014, 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. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocení 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 kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 23.4.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 320, pro k.ú. Obruby, obec Obruby, okres Mladá Boleslav, vyhotovený objednavatelem dne 11.4.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Obruby, obec Obruby, okres Mladá Boleslav, vyhotovená objednavatelem dne 23.4.2014, 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.

Územní plán obce Obruby.

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:

Kraj: Středočeský
Okres: Mladá Boleslav
Obec: Obruby
Katastrální území: Obruby (708801)

List vlastnictví číslo: 320

Vlastník:

DSI s.r.o.v likvidaci
Molitorovská 324/9, Strašnice, 10000 Praha 10

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemků p.č. 666/6 - ostatní plocha, p.č. 666/7 - ostatní plocha a p.č. 678 - ostatní plocha, vše v k.ú. Obruby, obec Obruby, okres Mladá Boleslav, které jsou situovány v zastavěné, okrajové části obce Obruby. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné komunikaci, která je ve vlastnictví jiných subjektů (**přístup není právně zajištěn**).

Dle dostupných WWW stránek obce, v obci Obruby je možné napojení na tyto inženýrské sítě elektro, obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Obruby jsou pozemky zahrnuty v plochách:

- pozemek p.č. 666/6 - ostatní plocha - část cca 1.110 m² - „PV - veřejná prostranství“
- pozemek p.č. 666/6 - ostatní plocha - část cca 8.149 m² - „NSpr - plochy smíšené nezastavitelné území, přírodní, rekreačně nepobytové“
- pozemek p.č. 666/6 - ostatní plocha - část cca 4.940 m² - „VK - výroba a skladování“
- pozemek p.č. 666/7 - ostatní plocha - „W - plochy vodní a vodohospodářské“
- pozemek p.č. 678 - ostatní plocha - „VK - výroba a skladování“

Informace získány z územního plánu obce Obruby, který je dostupný na aktuálních stránkách obce.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. 666/6 - ostatní plocha je situována přízemní vedlejší stavba z ocelové konstrukce s tvárniceovým vyzděním pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Na tuto navazuje přízemní, dřevěný přístřešek pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

Na pozemku p.č. 678 - ostatní plocha je situována zděná vedlejší stavba se dvěma nadzemními podlažními pod pultovou střechou krytou plechovou a pozinkovanou krytinou. Na tuto navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba pod plochou střechou krytou plechovou a pozinkovanou krytinou. Dále na pozemku je situována přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou z části standardní plechovou krytinou IPA a z části krytina chybí.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- pozemek p.č. 666/6:
 - oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
 - asfaltová silnice
 - kovová vrata
 - betonová plocha s kolejnicemi
 - betonová plocha

- pozemek p.č. 678:
 - betonová plocha s kolejnicemi
 - zeď z betonových kvádrů
 - 2x betonová plocha

Závady, které prodejem nemovitých věcí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitě věci zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.).

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitých věcech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Asfaltová plocha
 - b) Oplocení
 - c) Ocelová vrata
 - d) Betonová plocha I
 - e) Vedlejší stavba I
 - f) Dřevěný přístřešek
 - g) Betonová plocha II
 - h) Vedlejší stavba II
 - i) Vedlejší stavba III
 - j) Vedlejší stavba IV
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky

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	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3	Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1,000$$

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

U znaku č. 6 uvažován maximální snižující vliv na cenu, neboť přístup k předmětu ocenění je po pozemcích jiného vlastníka (po právní stránce není zajištěn přístup k předmětu ocenění).

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,40
2	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
3	Dopravní dostupnost	III. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, vlečka, železnice	0,02
4	Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	-0,02
5	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Velmi výhodná	0,00
6	Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,30

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^6 P_i\right) = 0,280$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

1.a.1) Asfaltová plocha – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem: 656,00 m²

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,235

Ocenění

Základní cena: 656,00 m² × 400,- Kč/m² 262 400,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K₅: × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,2350

Cena stavby: = **469 171,20 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 60,000 %

Odpočet opotřebení: 469 171,20 Kč × 60,000 % - 281 502,72 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **187 668,48 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy: I_p = 0,280

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 187 668,48 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_p × 0,280

Cena stavby: CS = CS_N × pp = **52 547,17 Kč**

Asfaltová plocha – určená cena: **52 547,17 Kč**

1.a.2) Oplocení – § 10**Zatřídění pro potřeby ocenění****13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr:** $178 \times 1,74 = 309,72 \text{ m}^2 \text{ PP}$ **Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 127491 Oplocení budov nebytových ostatních**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.4 oplocení**Koeficient změny ceny stavby:** 2,075**Ocenění**Základní cena: $309,72 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 240,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$ 74 332,80 Kč**Korekce základní ceny:**Polohový koeficient K_5 : \times 0,8000Koeficient změny cen staveb K_i : \times 2,0750**Cena stavby:** = **123 392,45 Kč****Určení opotřebení odborným odhadem:****Opotřebení:** 60,000 %Odpočet opotřebení: $123 392,45 \text{ Kč} \times 60,000 \%$ – 74 035,47 Kč**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **49 356,98 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:** $I_T = 1,000$ **Index polohy:** $I_P = 0,280$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 49 356,98 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ \times 0,280**Cena stavby:** $CS = CS_N \times pp$ = **13 819,95 Kč****Oplocení – určená cena:** **13 819,95 Kč****1.a.3) Ocelová vrata – § 10****Zatřídění pro potřeby ocenění****14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků:** 1 ks**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 127491 Oplocení budov nebytových ostatních**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.4 oplocení**Koeficient změny ceny stavby:** 2,075**Ocenění**Základní cena: $1 \text{ ks} \times 3 700,- \text{ Kč/ks}$ 3 700,- Kč**Korekce základní ceny:**Polohový koeficient K_5 : \times 0,8000Koeficient změny cen staveb K_i : \times 2,0750**Cena stavby:** = **6 142,- Kč****Určení opotřebení odborným odhadem:****Opotřebení:** 60,000 %

Odpočet opotřebení: 6 142,- Kč × 60,000 %	-	3 685,20 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	2 456,80 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$		
Index polohy: $I_P = 0,280$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	2 456,80 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,280
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	687,90 Kč

Ocelová vrata – určená cena: 687,90 Kč

1.a.4) Betonová plocha I – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 15 cm: $383,77 + 196,79 = 580,56 \text{ m}^2$

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,235

Ocenění

Základní cena: $580,56 \text{ m}^2 \times 290,- \text{ Kč/m}^2$ 168 362,40 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,2350

Cena stavby: = **301 031,97 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 60,000 %

Odpočet opotřebení: $301 031,97 \text{ Kč} \times 60,000 \%$ - 180 619,18 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **120 412,79 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$		
Index polohy: $I_P = 0,280$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	120 412,79 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,280
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	33 715,58 Kč

Betonová plocha I – určená cena: 33 715,58 Kč

1.a.5) Vedlejší stavba I – § 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:** 0,800**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby:** 2,075**Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: $14,51 \times 6,12 = 88,80 \text{ m}^2$ **Obestavěný prostor (OP):**Vrchní stavba $14,51 \times 6,12 \times 4,01 = 356,09 \text{ m}^3$ **Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – patky bez izolací	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny – ocelová k-ce s vyzděním	31,80 %	Standardní
3. Stropy	19,80 %	Nevyskytuje se
4. Krov – pultový	7,30 %	Standardní
5. Krytina – vlnitý eternit	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů	6,10 %	Nevyskytuje se
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře – plechové, vrata plechové	3,00 %	Standardní
10. Okna – ocelová jednoduchá	1,10 %	Standardní
11. Podlahy – betonové	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace – 230/400V	5,80 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :Základní koeficient K_4 : 1,0000Úprava koeficientu K_4 :3. Stropy $-0,54 \times 1,852 \times 19,80 \%$ – 0,19806. Klempířské práce $-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$ – 0,01707. Úprava povrchů $-0,54 \times 1,852 \times 6,10 \%$ – 0,0610**Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 :** = **0,7240**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 1 250,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8000	
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,0750	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 660,- Kč/m ³	
Základní cena upravená: $356,09 \text{ m}^3 \times 1 660,- \text{ Kč/m}^3$	=		591 109,40 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %		
Odpočet opotřebení: $591 109,40 \text{ Kč} \times 70,000 \%$	-	413 776,58 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	177 332,82 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$		
Index polohy: $I_P = 0,280$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	177 332,82 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,280
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	49 653,19 Kč

Vedlejší stavba I – určená cena: 49 653,19 Kč

1.a.6) Dřevěný přístřešek – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–G
Svislá nosná konstrukce: přístřešky
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Koeficient vybavení stavby: 0,895
Polohový koeficient: 0,800
Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny ceny stavby: 2,075

Podlaží:

I.NP
 Zastavěná plocha: $7,57 \times 4,20 = 31,79 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba $7,57 \times 4,20 \times 2,01 = 63,91 \text{ m}^3$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – patky bez izolací	12,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – dřevěné	31,00 %	Standardní
3. Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4. Krov – pultový	33,50 %	Standardní
5. Krytina – vlnitý eternit	12,80 %	Standardní
6. Klempířské práce	4,20 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů	6,30 %	Nevyskytuje se
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
9. Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10. Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11. Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12. Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$	- 0,0420
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 6,30 \%$	- 0,0630
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,8950

Ocenění:

Základní jednotková cena		750,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8950
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,0750
Základní jednotková cena upravená:	=	1 114,28 Kč/m ³
Základní cena upravená: $63,91 \text{ m}^3 \times 1 114,28 \text{ Kč/m}^3$	=	71 213,63 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 80,000 %		
Odpočet opotřebení: $71 213,63 \text{ Kč} \times 80,000 \%$	-	56 970,90 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	14 242,73 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$		
Index polohy: $I_P = 0,280$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	14 242,73 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,280
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	3 987,96 Kč

Dřevěný přístřešek – určená cena: 3 987,96 Kč

1.a.7) Betonová plocha II – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 15 cm: $92,20+33,05+86,70 = 211,95 \text{ m}^2$

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,235

Ocenění

Základní cena: $211,95 \text{ m}^2 \times 290,- \text{ Kč/m}^2$		61 465,50 Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2350
Cena stavby:	=	109 900,31 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 60,000 %		
Odpočet opotřebení: 109 900,31 Kč × 60,000 %	–	65 940,19 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	43 960,12 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$		
Index polohy: $I_P = 0,280$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	43 960,12 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,280
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	12 308,83 Kč

Betonová plocha II – určená cena: **12 308,83 Kč**

1.a.8) Vedlejší stavba II – § 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: 0,909

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,075

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	3,59×4,05	=	14,54 m ²
II.NP	3,59×4,05	=	14,54 m ²
Součet:		=	29,08 m ²

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	3,59×4,05×5,96	=	86,66 m ³
---------------	----------------	---	----------------------

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné, tvárnice	31,80 %	Standardní	
3. Stropy	19,80 %	Standardní	
4. Krov – pultový	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – plechová, pozinkovaný plech	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce – pozinkované (žlaby)	1,70 %	Podstandardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
7. Úprava povrchů – vnitřní omítky - vápenné hladké – fasádní omítky - vápenné hladké	6,10 %	Standardní Standardní	50 % 50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – plechové	3,00 %	Standardní	
10. Okna – dřevěná zdvojená	1,10 %	Standardní	
11. Podlahy	8,20 %	Nevyskytuje se	
12. Elektroinstalace – 230/400V	5,80 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,70 %	- 0,0092
11. Podlahy	-0,54 × 1,852 × 8,20 %	- 0,0820
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9088

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9088
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0750
Základní jednotková cena upravená:	=	1 885,76 Kč/m³
Základní cena upravená: 86,66 m ³ × 1 885,76 Kč/m ³	=	163 419,96 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %		
Odpočet opotřebení: 163 419,96 Kč × 70,000 %	-	114 393,97 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	49 025,99 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I _T = 1,000		
Index polohy: I _P = 0,280		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	49 025,99 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	0,280
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	13 727,28 Kč

Vedlejší stavba II – určená cena: 13 727,28 Kč

1.a.9) Vedlejší stavba III – § 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: 0,909

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny ceny stavby: 2,075

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: $3,26 \times 4,05 = 13,20 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba $3,26 \times 4,05 \times 3,14 = 41,46 \text{ m}^3$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné, tvárnice	31,80 %	Standardní	
3. Stropy	19,80 %	Standardní	
4. Krov – plochá	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – plechová, pozinkovaný plech	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce – pozinkované (žlaby)	1,70 %	Podstandardní	
7. Úprava povrchů – vnitřní omítky - vápenné hladké	6,10 %	Standardní	50 %
– fasádní omítky - vápenné hladké		Standardní	50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – plechové	3,00 %	Standardní	
10. Okna – dřevěná zdvojená	1,10 %	Standardní	
11. Podlahy	8,20 %	Nevyskytuje se	
12. Elektroinstalace – 230/400V	5,80 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

6. Klempířské práce $-0,54 \times 1,70 \%$ – 0,0092

11. Podlahy $-0,54 \times 1,852 \times 8,20 \%$ – 0,0820

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,9088**

Ocenění:

Základní jednotková cena 1 250,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,9088

Polohový koeficient K₅: × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,0750

Základní jednotková cena upravená: = 1 885,76 Kč/m³

Základní cena upravená: $41,46 \text{ m}^3 \times 1 885,76 \text{ Kč/m}^3 = 78 183,61 \text{ Kč}$

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %

Odpočet opotřebení: $78 183,61 \text{ Kč} \times 70,000 \%$ – 54 728,53 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **23 455,08 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 1,000$ **Index polohy:** $I_P = 0,280$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 23 455,08 KčKoefficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,280**Cena stavby:** $CS = CS_N \times pp$ = **6 567,42 Kč****Vedlejší stavba III – určená cena:** **6 567,42 Kč****1.a.10) Vedlejší stavba IV – § 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**Koefficient vybavení stavby:** 0,830**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené**Koefficient změny ceny stavby:** 2,075**Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: $3,46 \times 4,45$ = 15,40 m²**Obestavěný prostor (OP):**Vrchní stavba $3,46 \times 4,45 \times 2,82$ = 43,42 m³**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	31,80 %	Standardní	
3. Stropy	19,80 %	Standardní	
4. Krov – pultový	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – standardní povlaková krytina IPA	8,10 %	Standardní	50 % Nevyskytuje se 50 %
6. Klempířské práce	1,70 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava povrchů – vnitřní omítky – fasádní omítky	6,10 %	Standardní	50 % Nevyskytuje se 50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – dřevěné	3,00 %	Standardní	
10. Okna – dřevěná zdvojená	1,10 %	Standardní	
11. Podlahy	8,20 %	Nevyskytuje se	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
5. Krytina	$-0,54 \times 1,852 \times 8,10 \% \times 50 \%$	- 0,0405
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$	- 0,0170
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 6,10 \% \times 50 \%$	- 0,0305
11. Podlahy	$-0,54 \times 1,852 \times 8,20 \%$	- 0,0820
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,8300

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8300
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0750
Základní jednotková cena upravená:	=	1 722,25 Kč/m³
Základní cena upravená: 43,42 m ³ × 1 722,25 Kč/m ³	=	74 780,10 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %		
Odpočet opotřebení: 74 780,10 Kč × 70,000 %	-	52 346,07 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	22 434,03 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I _T = 1,000		
Index polohy: I _P = 0,280		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	22 434,03 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	0,280
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	6 281,53 Kč

Vedlejší stavba IV – určená cena: 6 281,53 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Asfaltová plocha	52 547,17 Kč
b) Oplocení	13 819,95 Kč
c) Ocelová vrata	687,90 Kč
d) Betonová plocha I	33 715,58 Kč
e) Vedlejší stavba I	49 653,19 Kč
f) Dřevěný přístřešek	3 987,96 Kč
g) Betonová plocha II	12 308,83 Kč
h) Vedlejší stavba II	13 727,28 Kč
i) Vedlejší stavba III	6 567,42 Kč
j) Vedlejší stavba IV	6 281,53 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	193 296,81 Kč
Cena po zaokrouhlení:	193 300,- Kč

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

2.a.1) Pozemky – § 4, 8, 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Obruby
Název okresu: Mladá Boleslav

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,80
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,200,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 251,33 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
3 Ochranná pásma	I. Mimo ochranná pásma	0,00
4 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
5 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0,280$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,280$

§ 9 odst. 3 – Jiné pozemky (dle § 4 odst. 1)

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 21,1117 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
666/6	Ostatní plocha - dobývací prostor - část	4 940	104 291,80
678	Ostatní plocha - dobývací prostor	1 273	26 875,19
	Součet:	6 213	131 166,99

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemní komunikace	III. Účelové komunikace	0,50
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	0,90
3 Komerční využití	II. Možnost komerčního využití	1,05
4 Povrch komunikace	I. Se zpevněným povrchem	1,00

§ 4 odst. 3 – Stavební pozemky drah, dálnic a silnic

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 = 118,7534 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
666/6	Ostatní plocha - dobývací prostor - část	1 110	131 816,27

§ 8 odst. 4 – Pozemky vodní plochy umělé vodní nádrže a vodního toku

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times 0,07 = 17,5931 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
666/7	Ostatní plocha - dobývací prostor	6 269	110 291,14

§ 9 odst. 5 – Jiné pozemky, jinde neuvedené

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times 0,04 \times (100 - s) \div 100$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	s	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
666/6	Ostatní plocha - dobývací prostor - část	8 149	0 %	10,0532	81 923,53

Součet cen všech typů pozemků: = **455 197,93 Kč**

Pozemky – určená cena: **455 197,93 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 postíženy 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 opotřebenění, morální opotřebenění, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

I) Pozemek p.č. 666/6

a) část pozemku vedena v ÚP jako „VK - výroba a skladování“

Kladné stránky předmětu ocenění:

- dle platného územního plánu obce Obruby je oceňovaný pozemek veden v plochách -„VK - výroba a skladování“

Záporné stránky předmětu ocenění:

- minimální občanská vybavenost obce
- přístup k předmětu ocenění je přes pozemky jiných vlastníků (**po právní stránce není zajištěn přístup**)
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 200,- Kč do 400,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí pod nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 100,- Kč/m².

b) část pozemku vedena v ÚP jako „PV - veřejná prostranství“

Srovnatelné pozemky komunikací se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu.

c) část pozemku veden a v ÚP jako „NSpr - plochy smíšené nezastavitelné území, přírodní, rekreačně nepobytové“**Kladné stránky předmětu ocenění:**

- nebyly zjištěny

Záporné stránky předmětu ocenění:

- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 15,- Kč do 25,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 15,- Kč/m².

část pozemku vedena v ÚP jako „VK - výroba a skladování“	
Výměra pozemku	4.940 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	100,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku (zaokrouhlo)	494 000,- Kč
část pozemku vedena v ÚP jako „PV - veřejná prostranství“	
Výměra pozemku	1.110 m ²
Obvyklá hodnota pozemku (zaokrouhlo)	132 000,- Kč
část pozemku veden a v ÚP jako „NSpr - plochy smíšené nezastavitelné území, přírodní, rekreačně nepobytové“	
Výměra pozemku p.č. 666/6	8.149 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	15,- Kč
Obvyklá hodnota zemědělské části pozemku jako celku – zaokrouhleně	123 000,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku p.č. 666/6	749 000,- Kč

II) Pozemek p.č. 666/7 veden v ÚP jako „W - plochy vodní a vodohospodářské“

Srovnatelné pozemky vodní plochy se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu pozemku p.č. 666/7 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **111 000,- Kč** (zaokrouhlo).

III) Pozemek p.č. 678 veden v ÚP jako „VK - výroba a skladování“**Kladné stránky předmětu ocenění:**

- dle platného územního plánu obce Obruby je oceňovaný pozemek veden v plochách - „výroba a skladování“

Záporné stránky předmětu ocenění:

- minimální občanská vybavenost obce
- přístup k předmětu ocenění je přes pozemky jiných vlastníků (**po právní stránce není zajištěn přístup**)
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 200,- Kč do 400,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí pod nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 100,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 1.273 m² se dostáváme k hodnotě ve výši **128 000,- Kč** (zaokrouhлено).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

749 000,- + 111 000,- + 128 000,- = **988 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	193 300,- Kč
Cena pozemků	455 200,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	648 500,- Kč
Věcné břemeno	0,- Kč
Ostatní movité věci	0,- Kč
Práva a závady, které nezaniknou dražbou	0,- Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

988 000,- Kč

Cena slovy: devětsetosmdesátosmtisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 5.5.2014

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 fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 9137-637/2014 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