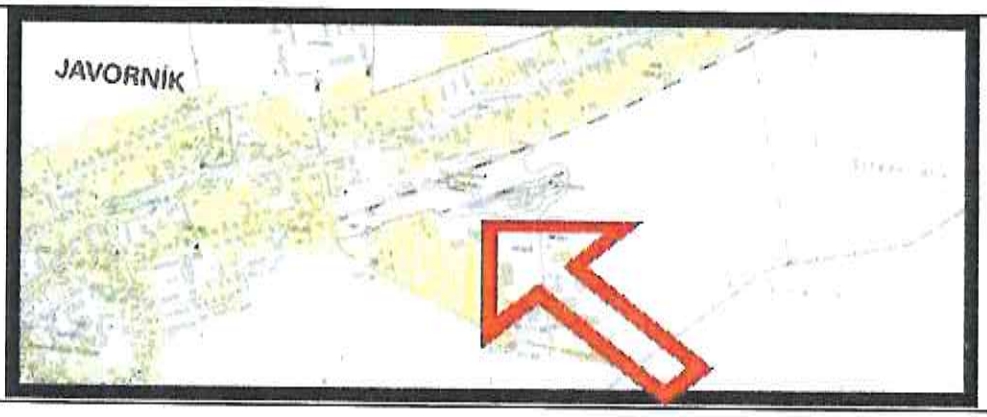
ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 4440-046/14

NEMOVITOST:	**budova bez čp/če na p.č. 484, k.ú. Javorník-ves, okres Jeseník**
Katastrální údaje :	Kraj Olomoucký, okres Jeseník, obec Javorník, k.ú. Javorník-město
Adresa nemovitosti:	Javorník, 790 70
Vlastník stavby:	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha 3, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha 3, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL :	**Státní pozemkový úřad**
Adresa objednatele:	Husinecká 1024/11a, 13000 Praha 3

ZHOTOVITEL :	**Ing. Miroslav Dvořák**		
Adresa zhotovitele:	Jos. Fialy 9, 783 34 Skrbeň		
	IČ:	telefon: 602 149 927	e-mail: dvorak_miroslav@seznam.cz
	DIČ:	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)**



OBVYKLÁ CENA	**500 000 Kč**	

Datum místního šetření: 17.6.2014 Stav ke dni : 17.6.2014

Počet stran: 21 stran Počet příloh: 8 Počet vyhotovení: 2

Ve Skrbeni, dne 21.6.2014 **Ing. Miroslav Dvořák**

NÁLEZ

Znalecký úkol

vypracování znaleckého posudku na stanovení ceny v čase a místě obvyklé:
a) pozemky
p.č. 484 zastavěná plocha a nádvoří
b) stavby
zemědělská stavba bez čp/če na p.č. 484
vše k.ú. Javorník-ves, obec Javorník, okres Jeseník

Přehled podkladů

- objednávka Státního pozemkového úřadu zn. SPU 258738/2014/121/Hro
- výpis z katastru nemovitostí LV 10002 k.ú. Javorník-ves
- snímek katastrální mapy
- cenová mapa stavebních pozemků v místě není
- vyjádření k využití pozemků z hlediska územního plánu obce
- zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku
- stavební zákon
- údaje o nájemném od nájemce
- karta majetku
- výsledky místního šetření
- údaje z vlastní databáze, místních realitních kanceláří a internetu pro tržní hodnocení nemovitostí

Předpoklady pro vypracování posudku:
- prohlašuji, že se nezúčastním žádné veřejné nabídky nemovitostí vyhlášené SPÚ nebo jiného způsobu nabytí vlastnictví k nemovitostem od SPÚ, jestliže předmětem převodu vlastnictví budou nemovitosti, které jsem jako znalec pro SPÚ oceňoval.

Definice pojmů:
- Cena
pojem je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu
- Hodnota
není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad.
- Cena administrativní
někdy se používá i pojem „cena zjištěná" je cena zjištěná podle cenového předpisu
- Cena pořizovací
nebo též „cena historická" je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení
- Cena reprodukční
je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení
- Věcná hodnota
je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří. V zákoně 151/1997 Sb. je obdobou této ceny „cena zjištěná nákladovým způsobem"
- Výnosová hodnota
též „kapitalizovaná míra zisku", při předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů z nájemného je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové

sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

- Obvyklá cena

je cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit

- Tržní hodnota

je odhadnutá částka, za kterou by bylo možno dobrovolně mezi prodávajícím a kupujícím nemovitost vyměnit

- Tržní cena

je cena, která se vytvoří až při konkrétním prodeji nebo koupi, může se od zjištěné hodnoty odlišovat

Místopis

Město Javorník je spádovým centrem pro okolní obce. Situován je v bezprostřední blízkosti státní hranice s Polskem. V obci je rozšířená správní vybavenost, škola, pošta, banka, zdravotní středisko. Do města zajíždí pravidelná vlaková a autobusová doprava. Jsou zde vybudovány základní inženýrské sítě (elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn).

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☒ voda ☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☒ elektro	☐ telefon	veř / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II.,III.tř
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		

Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
483/1	město Javorník
485/1	Česká republika

Celkový popis

Hodnocená nemovitost se nachází naproti výpravní budovy železniční stanice. Příjezd je po silniční komunikaci ve špatném stavu, vedené mimo jiné po pozemku v majetku města Javorník. Předmětem ocenění je budova bývalého sila - sklad zemědělských produktů včetně pozemku pod budovou. Před budovou je zpevněná plocha, ze které se provádí nakládka ze silničních vozidel na rampu podél budovy. Z opačné strany je podél budovy staniční kolej a rovněž rampa.

V současnosti je nájemcem užíváno 1.NP budovy jako sklad nápojů, 2.-4.NP není užíváno.

Objekt je provizorně napojen kabelem na rozvod elektrické energie ze sousedního areálu (pořízeno nájemcem), voda je napojena na městský rozvod, kanalizace nebyla zjištěna - pravděpodobně do trativodu, zemní plyn není zaveden.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

☒ Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

☐ Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☒ Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace
Komentář: přístup není přímo z veřejné komunikace	
Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou	
☒ Nemovitost není situována v záplavovém území	☐ Nemovitost situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Ostatní rizika: nejsou Komentář: nemovitost je pronajata, nájemní smlouva nebyla k dispozici, údaje o nájemném byly sděleny nájemcem.	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1 budova sila

2. Ocenění pozemků

2.1 stavební pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 budova sila

2. Výnosové ocenění

2.1 budova sila

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Javorník-město:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 040,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel - 2941 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{374{,}25\ Kč/m^2}$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 budova sila

Budova není podsklepená, má čtyři nadzemní podlaží, sedlový krov. Nosná konstrukce je zděná, strop nad 1.NP je železobetonový, trámový, nad 2. a 3. NP je dřevěný strop s viditelnými trámy a dřevěným záklopem. Stropy jsou podepřeny soustavou nosných dřevěných sloupů. Nad 4.NP strop není. Střešní konstrukce je členitá, dřevěná v současnosti poškozená klimatickými vlivy v místech, kde chybí krytina. Střešní krytinu tvoří osinkocementové šablony. Přístřešky nad rampami jsou bez krytiny. Klempířské prvky chybí nebo jsou zcela prorezivělé. Při místním šetření nebyly zaměřeny střešní vikýře z důvodu nepřístupnosti a špatného stavu stropu nad 3.NP. Okna jsou jednoduchá kovová, dveře dřevěné. Schodiště je dřevěné, do 2.NP železobetonové. V objektu nejsou funkční žádné vnitřní instalace, vytápění není. Elektroinstalace a rozvod vody v 1.NP je pouze provizorní provedený nájemcem. Podlaha je v 1.NP betonová, jinak je pochozí dřevěný záklop, ve vyšších podlažích napadený hnilobou. Ve stropech je mnoho prostupů pro bývalou technologii sila. Výtah v budově není.
Doklady o stáří a projektová dokumentace od stavby nebyla k dispozici.
Z hlediska vybavení a účelu, pro který byl zřízen je objekt morálně zastaralý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	K. skladování a úprava zemědělských produktů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Index trhu s nemovitostmi

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

Index trhu $I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	0,30

celku		
2. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,01
3. Dopravní dostupnost - Špatná – přístup po nezpevněné komunikaci - přístup po rozbité zpevněné komunikaci	I	-0,01
4. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	II	-0,02
5. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez vlivu na komerční využití - pozemek je v lokalitě určené z hlediska územního plánu pro výrobu a skladování	III	0,00
6. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{6} P_i) = \mathbf{0,294}$

Koeficient pp = $I_T * I_P$ = 0,294

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
1.NP	12,96*32,5	=	421,20
2.NP	12,96*32,5	=	421,20
3.NP	12,96*32,5	=	421,20
4.NP	12,96*32,5	=	421,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	**Zastavěná plocha**	**Konstr. výška**	**Součin**
1.NP	421,20 m²	4,01 m	1 689,01
2.NP	421,20 m²	2,81 m	1 183,57
3.NP	421,20 m²	2,82 m	1 187,78
4.NP	421,20 m²	2,75 m	1 158,30
Součet	**1 684,80 m²**		**5 218,66**

Průměrná výška podlaží:	PVP =	5 218,66 / 1 684,80	= 3,10 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	1 684,80 / 4	= 421,20 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(12,96*32,5)*(4,01)	=	1 689,01 m³
2.NP	(12,96*32,5)*(2,81)	=	1 183,57 m³
3.NP	(12,96*32,5)*(2,82)	=	1 187,78 m³
4.NP	(12,96*32,5)*(2,75)	=	1 158,30 m³
zastřešení	421,20*1,54+421,20*6,20*0,5	=	1 954,37 m³

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

Podlaží	**Typ**	**Obestavěný**

		prostor
1.NP	NP	1 689,01 m^3
2.NP	NP	1 183,57 m^3
3.NP	NP	1 187,78 m^3
4.NP	NP	1 158,30 m^3
zastřešení	Z	1 954,37 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		**7 173,03 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	25
3. Stropy	dřevěné	P	50
3. Stropy	chybí	C	25
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá kovová	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	25
14. Povrchy podlah	prkna	P	75
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí, nefunkční	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	mříže	P	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100	1,00	12,30
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	S	9,10	25	1,00	2,28
3. Stropy	P	9,10	50	0,46	2,09

3. Stropy	C	9,10	25	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	0,70	100	0,46	0,32
11. Dveře	S	2,10	100	1,00	2,10
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,40	100	1,00	4,40
14. Povrchy podlah	S	4,90	25	1,00	1,23
14. Povrchy podlah	P	4,90	75	0,46	1,69
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	P	5,20	100	0,46	2,39
Součet upravených objemových podílů					84,90
Koeficient vybavení K_4:					**0,8490**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100,00	1,00	12,30	14,48			80,00	11,5840
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100,00	1,00	29,80	35,10			80,00	28,0800
3. Stropy	S	9,10	25,00	1,00	2,28	2,69			80,00	2,1520
3. Stropy	P	9,10	50,00	0,46	2,09	2,46			93,00	2,2878
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	13,19			95,00	12,5305
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,30			95,00	3,1350
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,82			100,00	0,8200
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00	7,07			80,00	5,6560
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,77			80,00	3,0160
10. Schody	P	0,70	100,00	0,46	0,32	0,38			80,00	0,3040
11. Dveře	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,47			80,00	1,9760
12. Vrata	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,83			80,00	2,2640
13. Okna	S	4,40	100,00	1,00	4,40	5,18			85,00	4,4030
14. Povrchy podlah	S	4,90	25,00	1,00	1,23	1,45			80,00	1,1600
14. Povrchy podlah	P	4,90	75,00	0,46	1,69	1,99			93,00	1,8507
25. Ostatní	P	5,20	100,00	0,46	2,39	2,82			80,00	2,2560
Opotřebení:										**83,5 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m^3]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9357
Koeficient K_3 = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,2032
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8490
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1360
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 221,94**
Plná cena: 7 173,03 m^3 * 3 221,94 Kč/m^3	=	**23 111 072,28 Kč**

Zdůvodnění použití snížení ceny v důsledku morálního opotřebení:
stavební úprava sila již nesplňuje současné požadavky.

Přidané morální opotřebení: 10 %		
Koeficient opotřebení: (1- (83,5 + 10)% /100)	*	0,065
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 502 219,70 Kč**
Koeficient pp	*	0,294
Cena stavby CS	=	**441 652,59 Kč**
Budova sila - zjištěná cena	=	**441 652,59 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1 stavební pozemek

ke dni ocenění není v místě platná cenová mapa stavebních pozemků

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace - pozemek je rovinatý pouze pod stavbou	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Ochranné pásmo - ochranné pásmo dráhy	II	-0,03
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - v místě nejsou další vlivy	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,970}$

Index trhu s nemovitostmi

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

Index trhu $I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,01
3. Dopravní dostupnost - Špatná – přístup po nezpevněné komunikaci - přístup po rozbité zpevněné komunikaci	I	-0,01
4. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	II	-0,02
5. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez vlivu na komerční využití - pozemek je v lokalitě určené z hlediska územního plánu pro výrobu a skladování	III	0,00
6. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{6} P_i) = \mathbf{0{,}294}$

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 1{,}000 * 0{,}970 * 0{,}294 = \mathbf{0{,}285}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	374,25	0,285		106,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	484	513,00	106,66	54 716,58

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem	54 716,58

Stavební pozemek - zjištěná cena	=	**54 716,58 Kč**

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. budova sila	441 652,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**441 652,60 Kč**
2. Ocenění pozemků	
2.1. stavební pozemek	54 716,60 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	**54 716,60 Kč**
Celkem	**496 369,20 Kč**
Rekapitulace výsledných cen, celkem	**496 369,20 Kč**

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 budova sila

Budova sila - zjištěná cena	=	**1 502 219,70 Kč**

2. Výnosové ocenění

2.1 budova sila

pronajaté a užívané je pouze 1.NP, další podlaží s ohledem na horší stav, přístup pouze po dřevěném schodišti jsou obtížně pronajmutelná. Obvyklé nájemné na těchto podlaží bylo odhadnuto.

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m^2]	nájem [Kč/m^2/rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	1.NP			1 000	12 000	6,00
2.	Skladovací prostory	2,-4.NP	1 200	10	1 000	12 000	6,00
Celkový výnos za rok:						**24 000**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	1 200
Reprodukční cena	RC	Kč	23 111 072
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^2*rok)	20
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	24 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	22 800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	231 111
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	231 111
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	6,00
Výnosová hodnota	Cv	**Kč**	**0**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1	budova sila	441 653,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1	stavební pozemek	54 717,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1	budova sila	1 502 220,00 Kč

2. Výnosové ocenění

2.1	budova sila	0,00 Kč

	Současný stav
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	1 502 220 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	496 369 Kč

Obvyklá cena

500 000 Kč

slovy: Pětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.9

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Předmětem ohodnocení je čtyřpodlažní objekt s omezeným přístupem do 2.-4.NP. Přístup pouze po dřevěném schodišti. Část dřevěných stropů je napadena hnilobou a vyžaduje opravu, na objektu je špatná krytina střechy, část chybí. Pro případné další využívání je nutné statické posouzení a zajištění stropů. V objektu je nefunkční elektroinstalace. Objekt vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci. K objektu není zajištěn přístup po veřejné komunikaci. Z těchto důvodů při stanovení obvyklé ceny budu vycházet z administrativní ceny (dle oceňovacího předpisu) takže obvyklou cenu stanovím na 500 000,-- Kč.

Závěr

§ 127a

Jestliže znalecký posudek předložený účastníkem řízení má všechny zákonem požadované náležitosti a obsahuje doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, postupuje se při provádění tohoto důkazu stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem. Soud umožní znalci, kterého některá ze stran požádala o znalecký posudek, nahlédnout do spisu nebo mu jinak umožní seznámit se s informacemi potřebnými pro vypracování znaleckého posudku.

Pokud nedojde k podstatným změnám na trhu s nemovitostmi tak, by obvyklá cena měla zůstat stejná po dobu 1 roku. Administrativní cena se změní vydáním případné novely oceňovacího předpisu.

Ve Skrbeni 21.6.2014

Ing. Miroslav Dvořák
Jos. Fialy 9
783 34 Skrbeň
telefon: 602 149 927
e-mail: dvorak_miroslav@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.5.1990, č.j. Spr. 2347/90 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4440-046/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 046/14.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
objednávka	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy	1
fotodokumentace	5

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČ: 01312774

Adresa pro doručování: **Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj, tř. Kosmonautů 989/8, 772 00 Olomouc**

Váš dopis zn.:
ze dne:
naše zn.: SPU 258 738 /2014/121/Hro
Vyřizuje: ing. Hroudný
Tel: 585 757 248
Fax: 585 413 960
e-mail: s.hroudny@spu.cz
datum: 4.6.2014

Ing. Miroslav Dvořák
Jos.Fialy 9
783 35 Skrbeň

Věc: **Objednávka vypracování znaleckého posudku na stanovení ceny v čase a místě obvyklé majetku ve vlastnictví ČR, se kterým je příslušný hospodařit SPÚ**

Objednáváme u Vás vypracování znaleckého posudku na stanovení ceny v čase a místě obvyklé níže uvedeného majetku ve vlastnictví ČR, se kterým je příslušný hospodařit SPÚ pro převod podle zákona č. 92/1991 Sb.:

a) pozemky:

k.ú.	obec	číslo parcely	druh pozemku	Výměra v m^2
Javorník- ves	Javorník	st.484	zastavěná plocha	513

b) budovy a stavby :

k.ú.	obec	číslo parcely	druh stavby/ID
Javorník- ves	Javorník	st.484	zemědělská stavba 7678

Nedílnou součástí předání znaleckého posudku bude i odevzdání elektronické podoby daného posudku ve formátu pdf (při zaslání poštou na přiloženém CD či DVD). Elektronická podoba se musí shodovat s tištěnou podobou. V případě předání více posudků naráz musí být každý z nich v samostatném souboru.
Nedodržení těchto podmínek bude mít za následek nepřevzetí posudku a faktury s ním souvisejícím.

Fakturu za provedenou práci zašlete na adresu našeho pracoviště, které ji obratem postoupí k proplacení odboru ekonomickému SPÚ. **Splatnost faktury 30 dní.**

S pozdravem

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj
tř. Kosmonautů 989/8
772 00 Olomouc

JUDr.Roman Brnčal, LL.M.
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Olomoucký kraj

Přílohy: výpis KN, snímek PM se zákresem, karta majetku,nájemní smlouva, foto

Za správnost: Ing. Stanislav Hroudný

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2014 09:35:16

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j. pro KPÚ pro Olomoucký kraj

Okres: **CZ0711 Jeseník** Obec: **536148 Javorník**

k.území: **657956 Javornik-ves** List vlastnictví: **10002**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	**00000001-001**	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 **01312774**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra(m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
484	513	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: **bez čp/čo, zem.stav**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **484**

Jiná práva - **Bez zápisu**

Omezení vlastnického práva - **Bez zápisu**

Jiné zápisy - **Bez zápisu**

Změny a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Ostatní

Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu(§4 zák.č.503/2012Sb.) Státního pozemkového úřadu sp.zn:SPÚ:010229/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-365/2013-811

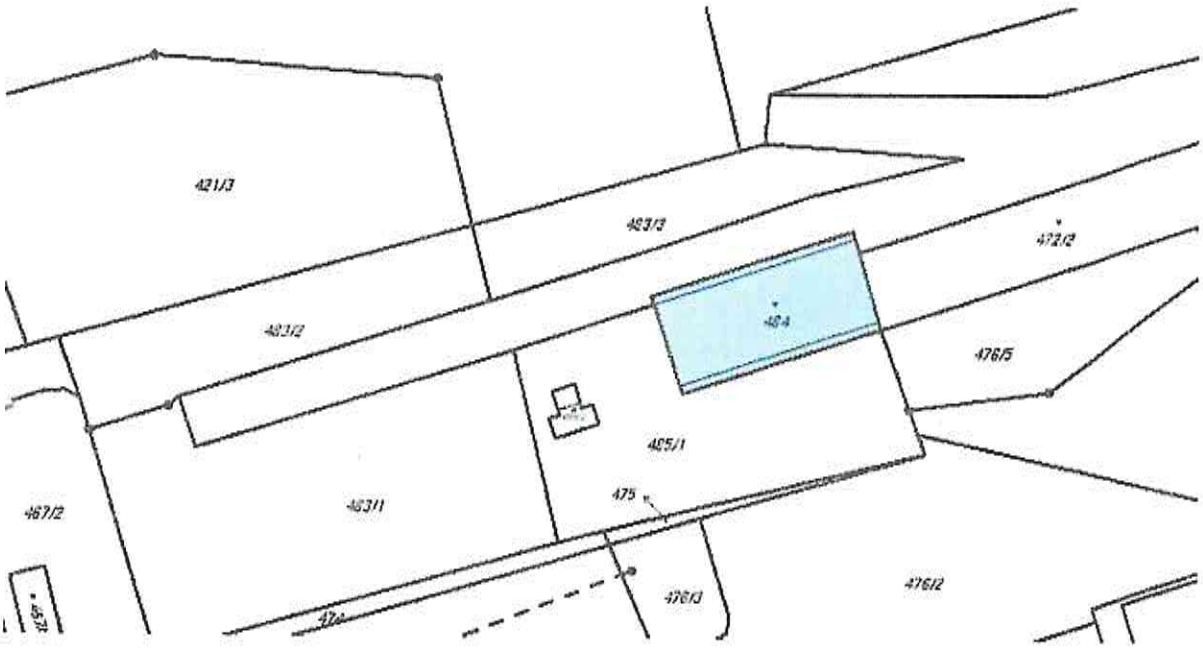
Pro: **Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3** RČ/IČO: **01312774**

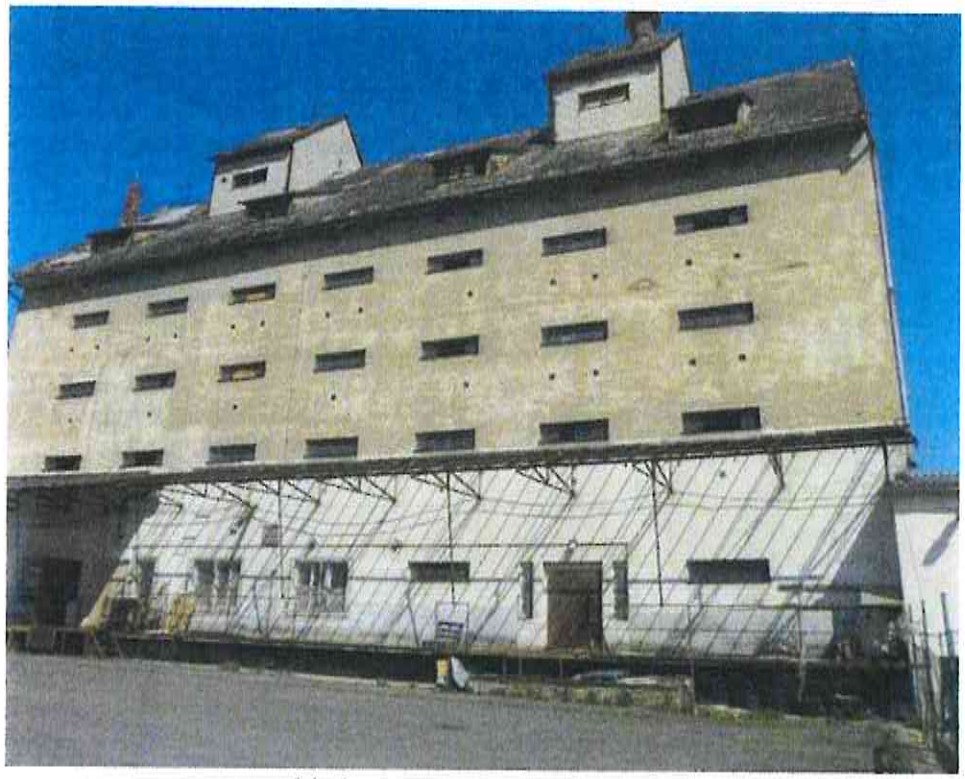
Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.**

Zhotovil: Vyhotoveno: 05.06.2014 10:10:23

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

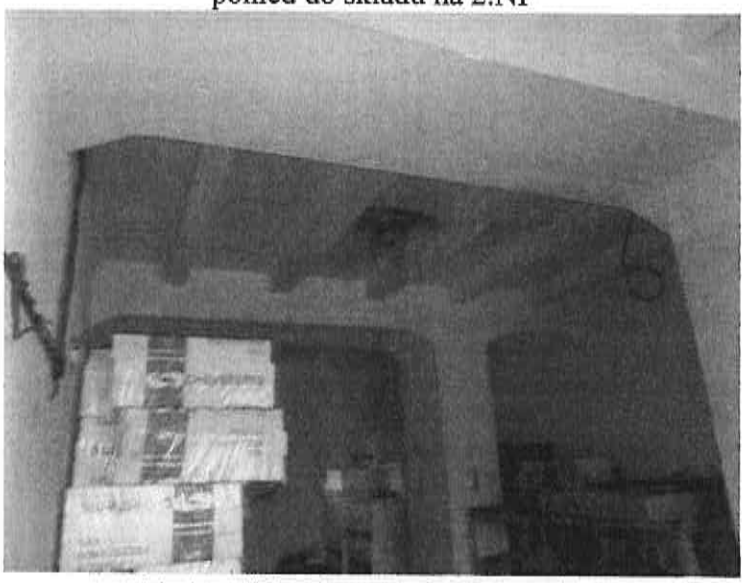

421/3
483/3
472/2
483/2
484
476/5
485/1
467/2
463/1
475
476/3
476/2



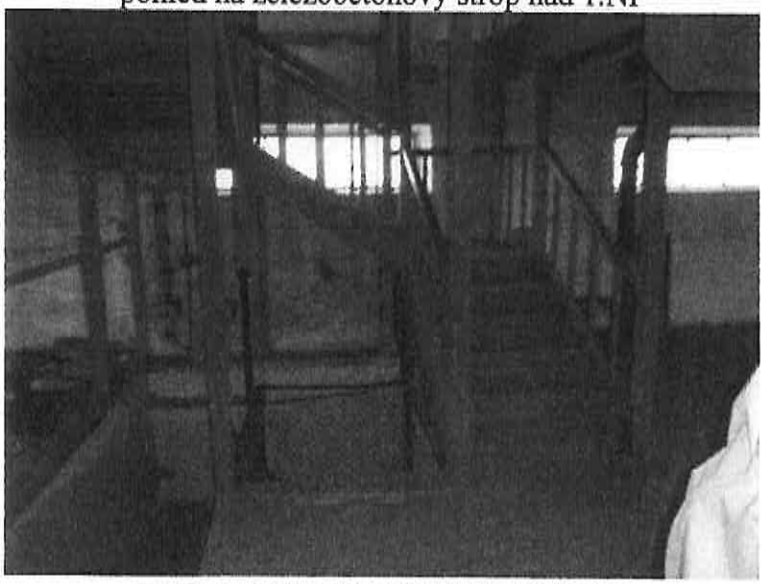
pohled ze strany vstupu do budovy

pohled ze strany od železniční stanice

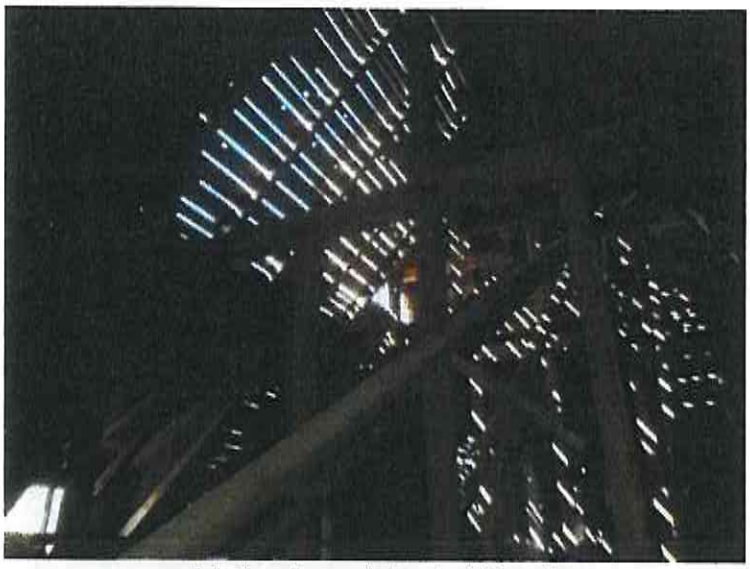
pohled do skladu na 2.NP



pohled na železobetonový strop nad 1.NP



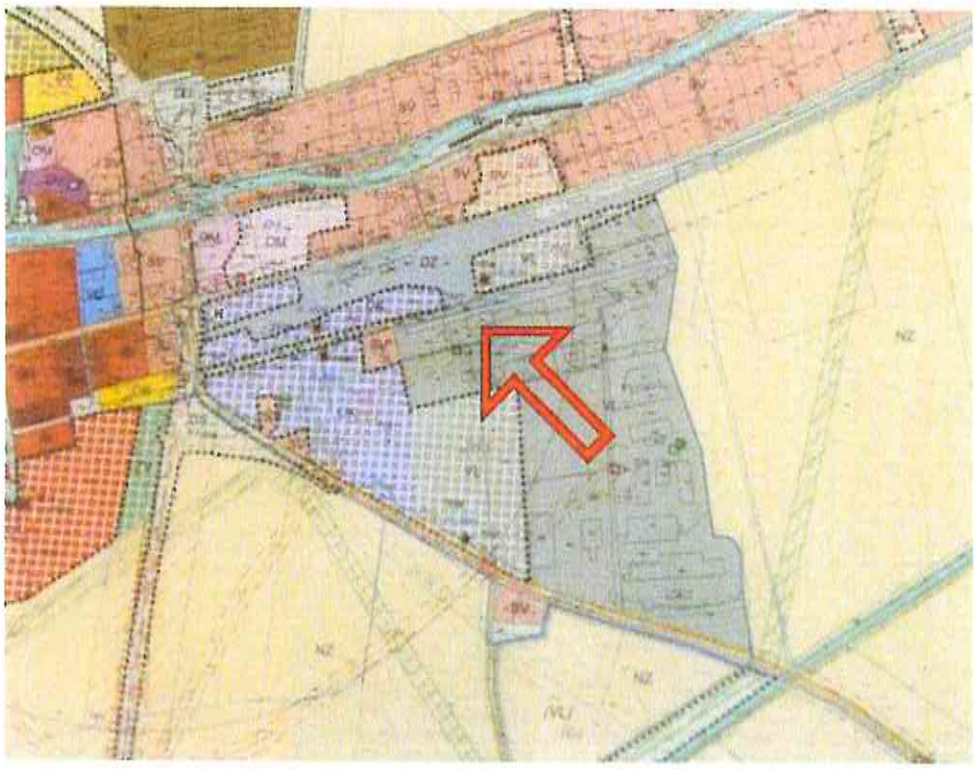
pohled na dřevěné schodiště ve skladu



pohled na krov, kde chybí krytina

pohled na provizorní zakrytí stropu nad 4.NP

pohled na hnilobou poškozený strop - od zatékání do objektu



výřez z územního plánu

Ing. Miroslav DVOŘÁK