

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2547-90/2017

pozemku st.p.č.8 se zemědělskou budovou (bývalá sýpka) v k.ú. a obci Krušovice,
okres: Rakovník.

Objednavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Beroun - **č.j. 015 EX 815/2017**
Palackého 31/2
266 01 Beroun

Účel znaleckého posudku: nařízení exekuce

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 29.11.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá
telefon: 603146448
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

Počet stran: 11 včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Velké Dobré 6.12.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovit cenu obvyklou pozemku st.p.č.8 se zemědělskou budovou v k.ú. a obci Krušovice, okres: Rakovník; dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Budova na st.p.č.8

Adresa předmětu ocenění: Karlovarská
270 53 Krušovice

LV: 551

Kraj: Středočeský

Okres: Rakovník

Obec: Krušovice

Katastrální území: Krušovice

Počet obyvatel: 618

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 428,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{456,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Obhlídka s částečným zaměřením byla provedena dne 29.11.2017 za přítomnosti p.Štrougala Davida (jednatel DG invest s.r.o.).

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- obhlídka nemovitých věcí zvenku dne 29.11.2017 (havarijní, stavební stav nedovolil bezpečnou vnitřní prohlídku objektu...!) - viz fotodokumentace v příloze č.1
- fotodokumentace pořízená zvenku dne 29.11.2017
- výpis z KN ze dne 26.10.2017
- snímek katastrální mapy ze dne 26.10.2017

- usnesení o ustanovení znalce z Ex.úřadu Beroun ze dne 27.10.2017

(č.j.015 EX 815/2017)

- vyrozumění o termínu ohledání nemovité věci ze dne 27.10.2017
- kupní smlouva ze dne 15.9.2010 uzavřená mezi Pozemkovým fondem ČR a DG invest s.r.o.
- podklady poskytnuté p.Štrougačem Davidem:
 - a/ zjednodušené plány zemědělského objektu
 - b/ zpráva o stavebně technickém průzkumu bývalé sýpky z r.2005 vypracovaná Ing.Ludškem Dostálem
 - c/ posouzení stavu zdíva z hlediska stability z 12/2016 (vypracoval Ing.Michael Balík)
 - d/ biotický průzkum, odborné posouzení z 06/2016 (vypracoval p.Zdeněk Nývlt)
- na OÚ Krušovice se žádné doklady ohledně tohoto zemědělského objektu nedochovaly...!
- údaje z územního plánu obce (pozemek je zařazen v plochách občanské vybavenosti)

5. Vlastnické a evidenční údaje

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek st.p.č.8 ve střední části obce Krušovice, vedle areálu Krušovického pivovaru a místní pošty.

Jedná se o zastavěný pozemek o výměře 481m², jenž je zastavěn zemědělskou stavbou (bývalá sýpka) - označena je jako nemovitá kulturní památka; budova je ve velmi špatném, havarijním stavu.

Vzhledem k havarijnímu stavu bylo možné stavbu oměřit pouze orientačně, rozměry při ocenění jsou pouze přibližné..., výškové rozměry jsou převzaty ze zjednodušených stavebních plánů !

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek st.p.č.8
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Zemědělská budova sýpky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku

č.

P_i

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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 celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - Pozemek se nachází ve střední části obce, vedle areálu Krušovického pivovaru.	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,327}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,327}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,327}$$

1. Pozemek st.p.č.8

1.1. pozemky

Jedná se o pozemek mírně svažité k jihozápadu, přístupný ze zpevněné komunikace; s možností napojení na vodovod, elektroinstalaci; v současné době bez možnosti napojení na kanalizaci, plynovod (zjištěno na OÚ Krušovice).

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{0,327}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,000 * 1,000 * 0,327 = \mathbf{0,327}$$

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/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	456,-	0,327		149,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.8	481,00	149,11	71 721,91
Stavební pozemek - celkem			481,00		71 721,91

1.2. Zemědělská budova sýpky

Jedná se o zděnou budovu z kamene (opuka), jenž byla postavena cca před 250-300 lety a cca před 130 lety byla přistavěna na jižní straně sušárna (kamenné kvádry a cihly).

Budova je vedena jako nemovitá kulturní památka, ale je v havarijním stavu; bezpečná vnitřní prohlídka nebyla možná...! Pouze jsem provedl obhlídku zvenku, i ze strany areálu Krušovického pivovaru.

Budova byla využívána jako zemědělská sýpka, později přistavěna sušárna.

Střeška objektu je sedlová s eternitovou krytinou, ve zdivu jsou závažné trhliny, stropy propadlé, do objektu dlouhodobě zatéká, střešní konstrukce je pravděpodobně v havarijní stavu; vycházím pouze z předpokládaného stavu...!

Pro výpočet opotřebení bylo použito analytické metody (dle předpokládaného stavu...); stav dle předpokládaného stavu a dle dříve provedených posouzení stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.nadz.podl.	36,0*13,0+9,50*3,80	=	504,10
1.podz.podl.	504,10	=	504,10

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.nadz.podl.	504,10 m ²	3,50 m	1 764,35
1.podz.podl.	504,10 m ²	3,50 m	1 764,35
Součet	1 008,20 m²		3 528,70

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 528,70 / 1 008,20	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 008,20 / 2	= 504,10 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.nadz.podl.	$(36,0*13,0+9,50*3,80)*(3,50)$	=	1 764,35 m ³
1.podz.podl.	$(504,10)*(3,50)$	=	1 764,35 m ³
zastřešení	$36,0*13,0*(1,0+5,50/2)+9,50*3,80*(3,0+4,0/2)$	=	1 935,50 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.nadz.podl.	NP	1 764,35 m ³
1.podz.podl.	PP	1 764,35 m ³
zastřešení	Z	1 935,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 464,20 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	N	30,40	100	1,54	46,82
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100	0,46	1,24
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	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 hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,83
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8983

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	13,10	92,00	1,00	12,05	13,41	250	260	96,15	12,8937
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	8,00	1,00	1,05	1,17	130	150	86,67	1,0140
2. Svislé konstrukce	N	30,40	92,00	1,54	43,07	47,95	250	250	100,00	47,9500
2. Svislé konstrukce	N	30,40	8,00	1,54	3,75	4,17	130	150	86,67	3,6141
3. Stropy	S	13,80	92,00	1,00	12,70	14,14	250	255	98,04	13,8629
3. Stropy	S	13,80	8,00	1,00	1,10	1,22	130	150	86,67	1,0574
4. Krov, střecha	S	7,00	92,00	1,00	6,44	7,17	250	250	100,00	7,1700
4. Krov, střecha	S	7,00	8,00	1,00	0,56	0,62	130	150	86,67	0,5374
5. Krytiny střech	S	2,90	92,00	1,00	2,67	2,97	80	80	100,00	2,9700
5. Krytiny střech	S	2,90	8,00	1,00	0,23	0,26	60	80	75,00	0,1950
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	92,00	0,46	1,65	1,84	250	260	96,15	1,7692
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	8,00	0,46	0,14	0,16	130	150	86,67	0,1387
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	92,00	0,46	1,14	1,27	250	260	96,15	1,2211
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	8,00	0,46	0,10	0,11	130	150	86,67	0,0953
10. Schody	S	1,80	92,00	1,00	1,66	1,85	250	255	98,04	1,8137
10. Schody	S	1,80	8,00	1,00	0,14	0,16	130	150	86,67	0,1387
14. Povrchy podlah	P	3,00	92,00	0,46	1,27	1,41	250	255	98,04	1,3824
14. Povrchy podlah	P	3,00	8,00	0,46	0,11	0,12	130	150	86,67	0,1040
Opotřebení:										97,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9331
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8983
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 592,-
Plná cena: 5 464,20 m ³ * 2 592,- Kč/m ³	=	14 163 206,- Kč

Kulturní památka dle § 24:

= 0,- Kč

Cena kulturní památky: + 0,

	- Kč
	= 1
	4 163 206,- Kč
Koeficient opotřebení: (1- 97,9 % /100)	* 0,021
Nákladová cena stavby CS_N	= 297 427,- Kč
Koeficient pp	* 0,327
Cena stavby CS	= 97 258,63 Kč
Zemědělská budova sýpky - zjištěná cena	= 97 258,63 Kč
1.1. Pozemky:	71 721,91 Kč
Pozemek st.p.č.8 - zjištěná cena	= 168 980,54 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek st.p.č.8	168 981,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	71 721,91 Kč
1.2. Zemědělská budova sýpky	97 259,- Kč
	<hr/>
	= 168 981,- Kč

Výsledná cena - celkem: **168 981,- Kč**

**Výsledná cena zjištěná
po zaokrouhlení dle § 50:** **168 980,- Kč**

Závěr - stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty):

Oceňovaná nemovitost byl v r.2010 zobchodována za **85 000,- Kč**.
Vzhledem ke skutečnosti, že nemám k dispozici uskutečněné prodeje
porovnatelných nemovitých věcí v této lokalitě, nemohu stanovit
cenu obvyklou, ale pouze odhaduji **tržní hodnotu nemovitých věcí**.

Budova je ve velmi špatném, havarijním stavu (povolení k odstranění stavby ale nebylo
vydáno...); a po porovnání s nabízenými prodeji zemědělských objektů v této lokalitě (viz
Příloha č.5 - jsou samozřejmě v mnohem lepším stavebním stavu...), odhaduji:

Výsledná cena zjištěná cca odpovídá tržní hodnotě, tj.stanovují:

Tržní hodnota nemovitých věcí.....150 000,-Kč

(slovy:jednostopadesáttisícKč)

**Jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené (např.nájemní
smlouvy a věcná břemena) nebyla zjištěna.**

Ve Velké Dobré 6.12.2017

Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá
telefon: 603146448
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 6. 1991 č.j. Spr. 310/91 pro obor stavebnictví, odvětví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Dne 7. 7. 1992 rozšířeno o obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2547-90/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2547-90/2017.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 29.11.2017	2
Situace - poloha obce	1
Kopie katastrální mapy ze dne 28.11.2017	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.551 ze dne 26.10.2017	2
Porovnatelné současné nabídky zemědělských objektů v této lokalitě	5