

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2447-63/2014

NEMOVITOST: Pozemky parc.č. 43/2, 186, 242, 450, 158/2, 158/5 a 158/6

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Zbuzany, k.ú. Zbuzany
Adresa nemovitosti: Zbuzany, 252 25

Vlastník pozemku: NEW DUTY družstvo, Křenova 438/7, 162 00 Praha 6 - Veveslavín, vlastnictví:
výhradní

OBJEDNATEL : NEW DUTY družstvo

Adresa objednatele: Křenova 438/7, 162 00 Praha 6 - Veveslavín

ZHOTOVITEL : Ing. Anna Sidaková

Adresa zhotovitele: Podlíbská 570, 190 14 Praha 9 - Klánovice
IČ: 39361228 telefon: 605256603 e-mail: sidakova@iol.cz
DIČ: fax: 281961235

ÚČEL OCENĚNÍ: (ocenění stávajícího stavu)

Stanovení obvyklé ceny pozemků



OBVYKLÁ CENA

10 000 000 Kč

Datum místního šetření:

21.9.2014

Stav ke dni :

28.9.2014

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 28.9.2014

Ing. Anna Sidaková



NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení úřední ceny pozemků dle platných cenových předpisů

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí pro obec Zbuzany, list vlastnictví č. 118, vyhotovený KÚ pro Středočeský kraj, KP Praha - západ, dne 03.06.2014 (Informativní charakter)
- Informace a údaje sdělené objednatelem
- Skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření
- Fotodokumentace
- Podklady objednatele New Duty družstvo
- Zákon č. 151/1997 Sb., ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení z. č. 151/1997 Sb.
- Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku - metodická příručka k zákonu č. 151/97 Sb. – Nakladatelství ŠEL, Praha 1999
- Software pro ocenění NEMExpres AC, vyhotovený PLUTO-OLT, spol. s r.o. Paříkova 9/910, Praha 9

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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:

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Majetek FK Zbuzany 1953o.s. zahrnuje pozemky evidované v Katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a ostatní plocha se způsobem využití sportoviště, rekreační plocha a ostatní komunikace vše v katastrálním území Zbuzany, obec Zbuzany, okr. Praha západ. V územním plánu jsou předmětné parcely zařazeny jako plochy pro občanskou vybavenost, tedy plochy pro sport a rekreaci.

Oceňované parcely leží v okrajové části obce u místní komunikace. Pozemky jsou zastavěny objekty, které tvoří zázemí fotbalového klubu – šatny, tribuna, objekt nedokončené klubovny s výčepem, sociální zázemí, šatny, byt správce, zpevněné plochy, parkoviště, dětské a fotbalové hřiště. Dále objekty cizího vlastníka – nedokončenou přetlakovou sportovní halu rozměru fotbalového hřiště, část pozemku parc.č. 158/2 a restauraci s terasou na pozemku parc.č. 450. Další stavba č.p. 118 s garáží a strojovnou přetlakové haly náležející do vlastnictví klubu obsahuje technologie ve vlastnictví třetí osoby. Areál FK Zbuzany je přímo přístupný z veřejné komunikace ve vlastnictví obce Zbuzany, ale dále přes cizí pozemek parc.č. 155/1 ve vlastní mnoha vlastníků, takže zřízení věcného břemene přístupu a příjezdu na pozemky je téměř nulová. Do areálu je přivedena částečně elektřina, nejsou zde rozvody vodovodu a kanalizace.

Stav pozemků:

Pozemek parc.č. 43/2 - zastavěná plocha a nádvoří o ploše 182 m²

Pozemek parc.č. 186 - zastavěná plocha a nádvoří o ploše 55 m²
 Pozemek parc.č. 242 - zastavěná plocha a nádvoří o ploše 375 m²
 Pozemek parc.č. 450 - zastavěná plocha a nádvoří o ploše 405 m² - rozestavěné
 Pozemek parc.č. 158/2 - ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o ploše 19 178 m²
 Pozemek parc.č. 158/5 - ostatní plocha, ostatní komunikace o ploše 10 m²
 Pozemek parc.č. 158/6 - ostatní plocha, ostatní komunikace o ploše 253 m²
 Celková plocha pozemků činí 20 458 m².

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> Stavba je na pozemcích jiného vlastníka	
Rizika spojená s umístěním nemovitosti:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)	
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Ostatní rizika:	
Faktický přístup do Areálu FK Zbuzany vede přes pozemek parc.č. 155/1, který je ve spoluvlastnictví celkem 26 spoluvlastníků. FK Zbuzany 1953 o.s. není vlastníkem nebo spoluvlastníkem této parcely a není tedy zajištěn smluvní přístup do areálu přes vlastní nebo obecní pozemky.	
Část staveb postavených v areálu není ve vlastnictví FK Zbuzany 1953 o.s., (klubovna, nafukovací hala s technologií) nejsou součástí ocenění. Jejich umístění je údajně ošetřeno nájemními smlouvami na dotčené pozemku včetně přístupu k nim. Nájemní smlouvy ani věcná břemena nejsou po urgenci k dispozici.	
Část fotbalového hřiště je umístěna na cizím pozemku parc.č. 158/13 a je tedy užívána bez smluvního vztahu.	

OBSAH

1. Ocenění pozemků a staveb

- 1.1 Pozemky
- 1.2 Stavby ve vlastnictví klubu
- 1.3 Venkovní úpravy

2. Výnosové ocenění

2.1 Výnosová metoda

3. Porovnávací ocenění

3.1 Porovnávací metoda

OCENĚNÍ

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky- ocenění dle cen. předpisu

Oceňované pozemky bez budov v k.ú. Zbuzany, obec Zbuzany leží v okrajové části obce u místní komunikace. Oceňují se pouze pozemky bez staveb:

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Negativní změny - Územní plán počítá s nezastavěností části pozemků	II	-0,03
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,880$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	I	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00

6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	I	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	I	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,858}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,755}$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

Pozemky se oceňují podle platného cenového předpisu, (zákon 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 540/02 Sb. a prováděcí vyhlášky 441/2013 Sb.).

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	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Nevhodný tvar - ztížené jeho využití	I	-0,02
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Přístup k pozemku přes jiný pozemek ve vlastnictví cca 20 majitelů.	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,680}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,880$

Index polohy pozemku $I_P = 0,858$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,880 * 0,680 * 0,858 = 0,513$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	737,99	0,513		378,59
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění				
§ 4 odst. 2	737,99	0,513	0,800	302,87

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	43/2	182,00	378,59	68 903,38
§ 4 odst. 2	zastavěná plocha a nádvoří	186	55,00	302,87	16 657,85
§ 4 odst. 2	zastavěná plocha a nádvoří	242	375,00	302,87	113 576,25
§ 4 odst. 2	zastavěná plocha a nádvoří	450	405,00	302,87	122 662,35
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					321 799,83

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemní komunikace	
III Účelové komunikace	0,50
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	0,90
P3. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	1,00
P4. Povrch komunikace	
I Se zpevněným povrchem	1,00

Úprava základní ceny pozemků komunikací $P1 * P2 * P3 * P4 = 0,450$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty			Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	737,99	0,450	1,000		332,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	158/5	10,00	332,10	3 321,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					3 321,-

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2a - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, odstavné, rekreační plochy				
§ 9 odst. 2a	737,99	0,70		516,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2a	ostatní plocha	158/2	19 178,00	516,59		9 907 163,02
Jiný pozemek - celkem						9 907 163,02

Pozemky - zjištěná cena = 10 232 283,85 Kč

2.1. Hlavní stavby

2.1.1. Rekonstruovaná budova č.p. 118

Dvoupodlažní zděný objekt s podsklepením na st. pozemku parc.č. 43/2 je po celkové rekonstrukci. Stavba s masivním zdívem má sedlovou vaznicovou střechu krytou pálenými taškami. Okna plastová, podlahy dlažba nebo celopl. koberce. Rozvody E,V,K,P a ÚT s plyn. kotlem, zařízena kuchyň, sociální zázemí, TUV - el. boiler. Stavba slouží jako zázemí pro fotbalový klub, (šatny, soc. zázemí, klubovna, sklady).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

D. budovy pro společenské a kulturní účely

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1261

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	75,60 m ²	2,20 m	166,32
1.NP	118,30 m ²	2,90 m	343,07
2.NP	120,10 m ²	2,60 m	312,26
Součet	314,00 m²		821,65

Průměrná výška podlaží: PVP = $821,65 / 314,00 = 2,62$ m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = $314,00 / 3 = 104,67$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.PP	(75,60)*(2,20)	=	166,32 m ³
1.NP	(118,30)*(2,90)	=	343,07 m ³
2.NP	(120,10)*(2,60)	=	312,26 m ³
zastřešení	118,30*0,5*4,20	=	248,43 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	NP	166,32 m ³
1.NP	NP	343,07 m ³
2.NP	NP	312,26 m ³
zastřešení	NP	248,43 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 070,08 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	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	17,20	100	1,00	17,20
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,90	100	1,00	5,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100	1,00	7,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100	1,00	3,60
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,30	100	1,00	3,30
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,70	100	1,00	5,70
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	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					93,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9320

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 611,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9831
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1015
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9320
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0800
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 632,08
Plná cena: 1 070,08 m ³ * 4 632,08 Kč/m ³	=	4 956 696,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 130 = 76,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 76,9 \% / 100)$

* 0,231

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 144 996,82 Kč

Koeficient pp

* 0,755

Cena stavby CS

= 864 472,60 Kč

Rekonstruovaná budova č.p. 118 - zjištěná cena

= 864 472,60 Kč

2.1.2. Budova s technol. zázemím haly

Přízemní zděný objekt na pozemku parc.č. 186 a 158/2 slouží jako technické zázemí klubu (garáže) s přístavbou s technologií pro přetlakovou halu. Stavba má sedlovou vaznicovou střechu krytou beton. taškami. Rozvody E,V,K,P, plynový přímotopný generátor teplého vzduchu, tlakový ventilátor a náhradní tl. ventilátor poháněný dieselovým motorem – nejsou součástí ocenění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

E. budovy pro sport

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1265

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	60,55+56,50	= 117,05

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	117,05 m ²	2,35 m	275,07
Součet	117,05 m ²		275,07

Průměrná výška podlaží:

PVP = $275,07 / 117,05 = 2,35$ m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP = $117,05 / 1 = 117,05$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Podlaží	Obestavěný prostor	
1.NP	$(60,55+56,50)*(2,35)$	= 275,07 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	275,07 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		275,07 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	7,40	100	1,00	7,40
2. Svislé konstrukce	S	18,40	100	1,00	18,40
3. Stropy	S	9,70	100	1,00	9,70
4. Krov, střecha	S	9,00	100	1,00	9,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,90	100	0,00	0,00
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	0,50	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	6,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,80

Koeficient vybavení K₄: 0,7880

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 579,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9764
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1936
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7880
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0740
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 151,27
Plná cena: 275,07 m ³ * 4 151,27 Kč/m ³	=	1 141 889,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 80 = 65,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 65,0 % / 100)

* 0,350

Nákladová cena stavby CS_N

= 399 661,44 Kč

Koeficient pp

* 0,755

Cena stavby CS

= 301 744,39 Kč

Budova s technol. zázemím haly - zjištěná cena

= 301 744,39 Kč

2.2.1. Venkovní úpravy - dlažba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 460,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 515,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,2350

Základní cena upravená [Kč/m²] = 1 035,92

Plná cena: $460,00 \text{ m}^2 * 1\,035,92 \text{ Kč/m}^2$ = **476 523,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 50 = 4,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$ * 0,960

Nákladová cena stavby CS_N = **457 462,27 Kč**

Koeficient pp * 0,755

Cena stavby CS = **345 384,01 Kč**

Venkovní úpravy - dlažba - zjištěná cena = **345 384,01 Kč**

2.2.2. Venkovní úpravy - živičné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 760,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 400,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,2350

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **804,60**

Plná cena: $760,00 \text{ m}^2 * 804,60 \text{ Kč/m}^2$ = **611 496,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 50 = 24,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 24,0 \% / 100)$ * 0,760

Nákladová cena stavby CS_N = **464 736,96 Kč**

Koeficient pp * 0,755

Cena stavby CS = **350 876,40 Kč**

Venkovní úpravy - živičné plochy - zjištěná cena = **350 876,40 Kč**

2.2.3. Venkovní úpravy - vjezdová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1265

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 3 420,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,0740

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = 6 383,77

Plná cena: 1,00 ks * 6 383,77 Kč/ks = 6 383,77 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 30 = 6,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 6,7 \% / 100)$ * 0,933

Nákladová cena stavby CS_N = 5 956,06 Kč

Koeficient pp * 0,755

Cena stavby CS = 4 496,83 Kč

Venkovní úpravy - vjezdová vrata - zjištěná cena = 4 496,83 Kč

2.2.4. Otevřená tribuna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.2. Jiné - výměra

Výměra: 375,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 750,-

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = 750,-

Plná cena: 375,00 ks * 750,- Kč/ks = 281 250,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 32 / 40 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N

= 56 250,- Kč

Koeficient pp

* 0,755

Cena stavby CS

= 42 468,75 Kč

Otevřená tribuna - zjištěná cena

= 42 468,75 Kč

2.2.5. Zavlažování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.2. Jiné - výměra

Výměra:

6 500,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 60,-

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 60,-

Plná cena: 6 500,00 m * 60,- Kč/m

= 390 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 20 = 10,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$

* 0,900

Nákladová cena stavby CS_N

= 351 000,- Kč

Koeficient pp

* 0,755

Cena stavby CS

= 265 005,- Kč

Zavlažování - zjištěná cena

= 265 005,- Kč

3. Výnosové ocenění pozemků

3.1 Výnosová metoda

Pozemky o rozloze cca 4,2 tis. m² s využitím pro sportovní a rekreační účely jsou pronajímány ve Středočeském kraji za 70 000,- Kč/rok, (se základním vybavením).

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah.	nájem	nájem	nájem	míra
----	---------------	---------	---------	-------	-------	-------	------

		plocha			kapit.	
		[m ²]	[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.Ostatní prostory	0	20 458	17	28 414	340 970	8,00
Celkový výnos za rok:					340 970	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	20 458
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	17
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	340 970
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	306 873
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	15 000
Pojištění		Kč/rok	50 000
Opravy a údržba		Kč/rok	10 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	30 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	105 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	201 873
Míra kapitalizace		%	8,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 523 413

4. Porovnávací ocenění pozemků

4.1. Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Porovnávací metodou byly ohodnoceny předmětné pozemky, kdy jako porovnávané parcely byly koeficienty upravené obchodované obdobné parcely.

Přehled srovnatelných pozemků:						
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)						
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [Kc]	Upravená cena [Kč/m ²]	
Lokalita: Troja						
KRC: 0,80	KMP: 1,00	KPP: 0,80	KDD: 0,80	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 0,90 KUV: 1,00
Parcela č.:	1 841	990 000	537,75	0,42	225,85	
Popis pozemku: Prodej, pozemek, orná půda, 1341 m ² , Praha 8 - Troja						
Prodej pozemku parc. č. 1116, o celkové výměře 1341, vedený jako orná půda. Jižně orientovaný pozemek s výhledem na Prahu sousedí s místní komunikací (ulice K Pazderekám). V územním plánu je tento pozemek veden jako ZMK (zeleň městská a krajinná), tzn. není v tuto chvíli určen jako stavební. Pozemek sousedí s výstavbou na Velké Skále, v blízkosti Aquacentrum Šutka, Botanická zahr., Trojské vinice.						
Lokalita: Běchovice						

KRC: 0,80 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 0,80 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 0,70 KUV: 1,00

Parcela č.: 4 323 2 300 000 532,04 0,45 238,35

Popis pozemku: Pozemky na okraji areálu Běchovice, dobrá dostupnost, veškeré sítě.

Lokalita: Čakovice

KRC: 0,80 KMP: 0,90 KPP: 0,95 KDD: 0,80 KMZ: 1,00 KIV: 0,90 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Parcela č.: 8 990 5 460 000 607,34 0,49 299,10

Popis pozemku: Pozemek ke komerčnímu využití.

Průměrná jednotková cena 217,77 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	43	20 458	218	4 459 844
		0		0
Celková výměra pozemků		20 458	Hodnota pozemků celkem	4 459 844

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky – ocenění dle cen. předpisu 10 232 283,85 Kč

2. Ocenění staveb

2.1. Hlavní stavby

2.1.1. Rekonstruovaná budova č.p. 118 3 742 305,60 Kč

2.1.2. Budova s technol. zázemím haly 862 126,80 Kč

2.2. Příslušenství

2.2.1. Venkovní úpravy - dlažba 359 775,- Kč

2.2.2. Venkovní úpravy - živičné plochy 461 679,50 Kč

2.2.3. Venkovní úpravy - vjezdová vrata 4 819,80 Kč

2.2.4. Otevřená tribuna 212 343,80 Kč

2.2.5. Zavlažování 294 450,- Kč

2. Ocenění staveb celkem

5 937 500,50 Kč

3. Výnosové ocenění pozemků

2.1 Výnosová metoda 2 523 413,00 Kč

4. Porovnávací ocenění pozemků

3.1 Porovnávací metoda 4 459 844,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota pozemků	4 459 840 Kč
Výnosová hodnota pozemků	2 523 410 Kč
Věcná hodnota pozemků	10 232 280 Kč
Hodnota staveb	5 937 500 Kč

Obvyklá cena 10 000 000 Kč

slovy: desetmilionu Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.9

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena byla stanovena s přihlédnutím k tomu, že k pozemkům přístup přes pozemek třetích osob, který není právně vyřešen, jejich využitelnost je omezena pouze na sportovní účely nebo zeleň a jsou částečně zastavěné účelovými stavbami pro sportovní využití cizích vlastníků.

V Praze 28.9.2014

Ing. Anna Sidaková
Podlíbská 570
190 14 Praha 9 – Klánovice



Znalecká doložka:	<p>Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.3.1999 č.j. Spr. 128/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.</p> <p>Prohlášení znalce dle § 127a o.s.ř.</p> <p>Prohlašuji, že jako řádně do seznamu znalců zapsaný znalec, jsem na objednávku objednatele zpracovala předmětný posudek podle svého nejlepšího svědomí, jsem si vědoma skutečnosti, že objednatel hodlá posudek použít jako důkaz v občanském soudním řízení a jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého posudku.</p>
--------------------------	--

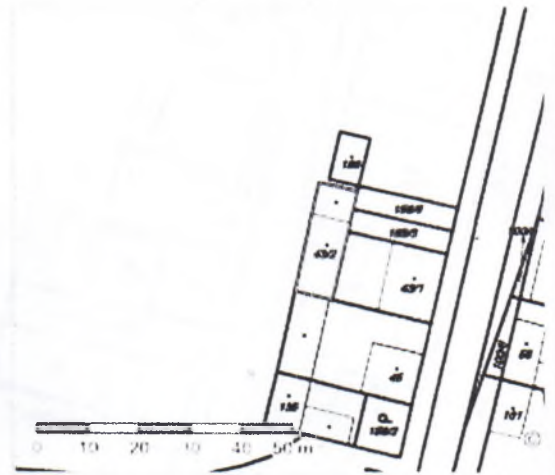
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2447-63/2014 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

- Výpis z Katastru nemovitostí
- Snímek katastrální mapy
- Fotodokumentace areálu

Informace o pozemku

číselní číslo: st. 43/2
 katastrální území: Zbuzany [539872]
 katastrální území: Zbuzany [791962]
 výše: 118
 plocha [m²]: 182
 parcely: Parcela katastru nemovitostí
 katastrální list: KMD
 měřítko výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 využití pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Stavba je stavba

stavba s číslem popisným: Zbuzany [191965]; č.p. 118; zemědělská stavba
 stavba stojí na pozemku: p.č. st. 43/2
 evidenční objekt: č.p. 118
 ulice: Chotečská
 evidenční místo: Chotečská č.p. 118

Vlastníci, jiní oprávnění

Právní právo

Podíl

Zbuzany 1953, Chotečská 118, 25225 Zbuzany

Způsob ochrany nemovitosti

nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

BPEJ

nejsou evidované BPEJ.

Oprávnění vlastnického práva

žádný příkaz k prodeji nemovitosti

žádné právo exekuce - FK Zbuzany 1953

žádné právo exekutorské

žádné právo smluvní

žádné právo z rozhodnutí správního orgánu

Zápisy

nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

je dotčen změnou právního vztahu: V-14157/2014.

kompetence je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální úřad Praha-západ



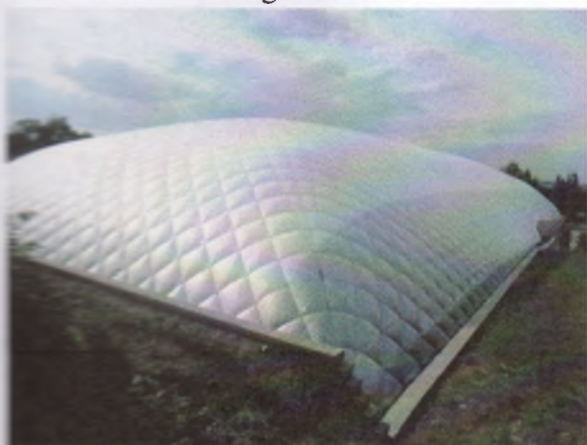
Fotodokumentace nemovitosti



garáž



budova vedle garáže



přetlaková hala



klubovna



fotbalové hřiště



pohled z ptačí persp.



přetlaková hala



vzduchotechnika



klubovna a restaurace



vnitřek restaurace a klubovny



oplocení



dlažba



středověká architektura



vnitřní restaurace a klubovna



klubovna a restaurace



občerstvení



občerstvení

