

Vyhotovení č. 1

ZNALECKÝ POSUDEK č.1564-14/2019

o ceně nemovitosti č.p.52 v Dobrém

posudek vyžádal : OBEC Dobré
zastoupená Ing. Tomášem Vidlákem – starostou
Dobré č.150
517 93

účel posudku : ocenění je provedeno pro potřebu jednání ohledně
převodu nemovitosti

posudek vypracoval : Václav Balous
soudní znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí
Litohradská č.674
517 01 Solnice

Znalecký posudek obsahuje celkem 9 stran včetně titulního listu a je předán žadateli ve dvou vyhotoveních, třetí vyhotovení je ponecháno u znalce jako součást znaleckého deníku Krajského soudu v Hradci Králové.

V Solnici dne 27.3.2019

B) Popis nemovitosti

V současné době již hospoda není provozována několik roků, její stavebně technický stav odpovídá uvedenému stáří i stáří prováděných rekonstrukcí a modernizací. Nachází se v poměrně dobrém stavu.

Obec Dobré se nachází v podhůří Orlických hor, od Dobrušky je vzdálen asi 10 kilometrů, od Rychnova nad Kněžnou 14 kilometrů.

V obci se nachází obecní úřad, pošta, mateřská a základní škola, zdravotnické, sportovní a společenské zařízení, základní prodejní síť a síť služeb. Dopravní spojení s okolními obcemi a městy je zajištěno pravidelnými autobusovými spoji. V obci je vybudován veřejný rozvod vody a elektřiny, kanalizace je svedena částečně i do místní čistírny odpadních vod. V místě je dobré životní prostředí, nezaměstnanost v regionu se pohybuje pod průměrem uváděným pro královéhradecký kraj.

C) Vlastní ocenění

§ 3 stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

Nález :

Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o pozemek p.p.č. 5 vedený v charakteru zastavěné plochy a nádvoří nacházející se v k.ú. Dobré.

Ocenění :

dle odstavce č. 1b) nevyjmenované obce dle příl.č.2, tab.č.1

základní cena $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$

základní cena ZC_v dle příl.č.2, tab.č.1 činí 606,00 Kč/m² pro okres Rychnov nad Kněžnou

hodnota kvalitativních pásem dle příl.č.2, tab.č.2:

O1	velikost obce (nad 501 do 1000 obyvatel)	IV	0,65
O2	hospodářsko-správní význam obce (ostatní)	IV	0,70
O3	poloha obce (ostatní)	VI	0,80
O4	technická infrastruktura (voda, elektro, kanalizace)	II	0,85
O5	dopravní obslužnost (autobusová zastávka)	III	0,90
O6	občanská vybavenost (komplexní)	I	1,00

$$ZC = 606,00 * 0,65 * 0,70 * 0,80 * 0,85 * 0,90 * 1,00 = 168,75 \text{ (169,00)}$$

dle §4, odstavce č.1) zastavěná plocha a nádvoří

základní cena upravená $ZCU = ZC * I$

index cenového porovnání $I = I_t * I_o * I_p$

index trhu I_t (příl.č.3, tab.č.1)

1	situace na dílčím trhu (poptávka nižší než nabídka)	I	-0,06
2	vlastnické vztahy (jeden vlastník)	V	0,00
3	změny v okolí s vlivem na cenu (bez vlivu)	II	0,00
4	vliv právních vztahů na prodejnost (bez vlivu)	II	0,00
5	ostatní neuvedené (bez dalších)	II	0,00
6	povodňové riziko (zanedbatelné)	IV	1,00
7			1,00
8			1,00
9			1,00

$$I_t = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 - 0,06) = 0,940$$

index omezujících vlivů I_o (příl.č.3, tab.č.2)

1	geometrický tvar a velikost pozemku (bez vlivu)	II	0,00
2	svažitost a expozice (do 15%, ostatní)	IV	0,00
3	ztížené základové podmínky (neztížené)	III	0,00
4	chráněná území a ochranná pásma (mimo tato území)	I	0,00
5	omezení užívání pozemku (bez omezení)	I	0,00
6	ostatní neuvedené (bez dalších)	II	0,00

$$I_o = 1 + (0,00 = 1,000$$

index polohy I_p (příl.č.3, tab.č.3)

1	druh a účel užití stavby (obchod, služby)	Ii	0,65
2	převažující zástavba okolí (smíšená)	V	0,00
3	poloha pozemku v obci (navazující na střed)	II	0,05
4	napojení na inženýrské sítě (komplexní)	I	0,00
5	občanská vybavenost v okolí pozemku (částečná)	II	-0,01
6	dopravní dostupnost k pozemku (zpevněná cesta, možnost parkování)	VI	0,00
7	osobní hromadná doprava (autobus do 200m)	III	0,00
8	komerční využití (bez možnosti)	II	0,00
9	obyvatelstvo (bezproblémové okolí)	II	0,00
10	nezaměstnanost (pod průměrem v kraji)	III	0,00
11	ostatní neuvedené (bez dalších)	II	0,00

$$I_p = 0,65 * (1 + 0,04) = 0,676$$

$$ZCU = 169,00 * 0,940 * 1,000 * 0,676 = 107,39 \text{ Kč/m}^2$$

$$p.p.č. 5 = 461 \text{ m}^2 - \text{zastavěná plocha a nádvoří}$$

$$461 \text{ m}^2 * 107,39 =$$

49.506,79 Kč

§ 12 – budova a hala

Nález :

Jedná se o patrový, částečně podsklepený objekt hospody. Stavba nemá charakter haly, bude oceněna jako budova.

Hlavní vstup do objektu je z jižní strany. Vstupuje se do chodby, po jejíž pravé straně vedou dveře do lokálu s výčepem, souběžně s ním k severní stěně je zřízena kuchyň s přípravnou. Vlevo za vstupními dveřmi chodby se nachází schodiště vedoucí do sklepa se dvěma skladovými místnostmi a shozem sudových nápojů. Za vstupem na schodiště jsou dveře do vinárny (zřízena z původního bytu) a do skladu. Na konci chodby začíná přístavba obsahující schodiště do patra a pod ním malý skládek a úklidovou komoru, vlevo od schodiště je postavena kotelna s uhelnou a původním WC (v havarijním stavu), za schodištěm se nachází nové sociální zařízení mužů a žen, samostatná koupelna a záchod. Dva provozní venkovní vstupy jsou zřízeny v původním sociálním zařízení a v uhelně. Po výstupu do patra po hlavním schodišti se vchází do malého tanečního sálu s jevištěm nad zděnou přízemní částí. Ze sálu je vstup do podkroví nad roubenou částí objektu, kde se nacházejí dva letní pokoje, komora a půda. Vpravo ze sálu je vstup do šatny a do původního sociálního zařízení (v havarijním stavu).

Nejstarší částí objektu je roubený lokál a zděná kuchyně s přípravnou, z pozdějšího období po požáru je zachována levá přízemní část s vinárnou a skladem a původním sociálním zařízením. Na tuto část časově navazuje nástavba patra a přístavba sociálního zařízení.

Objekt je zděný z kamene a cihel na kamenných, částečně i betonových základech, lokál je dřevěný roubený. Stropy nad sklepem a levou přízemní částí jsou klenbové, ostatní dřevěné trémové nebo dřevěné s podhledem ze sádkokartonu (sál a jeviště). Střešní konstrukce je provedena z valbového a částečně sedlového krovu, krytina je pálená tašková. Jsou provedeny klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda je stříkaná, vnitřní omítky štukové, částečně i hladké. Podlahy mají povrch z betonové mazaniny, keramické dlažby, PVC nebo bukových vlysů. Jsou provedeny vnitřní bělninové a keramické obklady (kuchyně, příprava, sociální zařízení, výčep) a dřevěné obklady ve vinárně. Osazeny jsou hladké dveře, okna jsou převážně rámová, případně zdvojená v přístavbě nebo špaletová v sále. Je proveden rozvod světelné i motorové elektřiny, rozvod studené i teplé vody (k ohřevu slouží elektrické bojler), kanalizace je svedena od běžných zařízení do septiku, v kanalizační trase z kuchyně je instalován lapač tuků. Objekt je vytápěn kamny na pevná paliva (lokál) a elektrickými přímotopy (sociální zařízení, sál a vinárna).

Současný stav objektu vyžaduje provedení údržbových prací, je však nutné přihlídnout ke starší jednotlivých konstrukcí z hlediska dlouhodobé i krátkodobé životnosti.

Ocenění :

dle přílohy č.8 se jedná o budova typu H – budovy pro obchod a služby

základní cena ZC = 2.669,00 Kč/m³ obestavěného prostoru

základní cena upravená ZCU = ZC*K1*K2*K3*K4*K5*Ki

koeficient K1 = přepočít podle druhu konstrukce (příl.č.10)

0,939 – zděná

koeficient K2 = přepočít podle průměrné zastavěné plochy podlaží

sklep 66,93 m²

přízemí 324,76 m²

patro 255,28 m²

$0,92 + 6,60 / 215,66 = 0,951$

koeficient K3 = přepočít podle průměrné výšky podlaží

sklep 2,10 m

přízemí 3,10 m

patro 4,35 m

$2,10 / 3,18 + 0,30 = 0,960$

koeficient K4 = vybavení stavby (příl.č.21, tab.č.1)

1. základy -0,061*30% = 0,018

2. svislé konstrukce -0,153*25% = 0,038

3. stropy -0,081*15% = 0,012

7. vnitřní povrchy -0,073*15% = 0,011

13. okna -0,058*25% = 0,015

15. vytápění -0,048*35% = 0,017

17. bleskosvod -0,003*1,852 = 0,006

20. vnitřní plyn -0,004*1,852 = 0,007

22. vybavení kuchyní -0,019*1,852 = 0,035

24. výtah -0,013*1,852 = 0,024

25. ostatní -0,044*1,852 = 0,081

$K4 = 1 - (0,54 * 0,264) = 0,857$

koeficient K5 = polohový (příl.č.20, tab.č.1)
0,800 – obce do 1000 obyvatel
koeficient Ki = změna ceny stavby (příl.č.41)
2,189

$$ZCU = 2.669,00 * 0,939 * 0,951 * 0,960 * 0,857 * 0,800 * 2,189 = 3.433,86 \text{ Kč/m}^3$$

obestavěný prostor objektu

$$66,93 * 2,10 + 324,76 * 3,10 + 10,30 * 7,95 * 4,80 / 2 + 204,04 * 4,10 + 15,20 * 10,30 * 3,90 / 2 - 2 * 10,30 * 4,90 * 3,90 / 2 + 3,45 * 14,35 * 2,00 / 2 - 2 * 3,45 * 4,00 * 2,00 / 2 = 2.310,74 \text{ m}^3$$

cena stavby bez opotřebení

$$2.310,74 \text{ m}^3 * 3.433,86 = 7.734.757,60$$

opotřebení stavby

vzhledem k časovým a konstrukčním odlišnostem bude opotřebení stanoveno analytickou metodou

položka	podíl v %	přepočtený podíl v %	stáří/ životnost	opotřebení v %
1. základy	6,10	6,752	150/200*60%	3,038
			58/200*40%	0,783
2. svislé konstrukce	15,30	16,315	150/200*25%	3,059
			76/200*30%	1,859
			58/200*45%	2,129
3. stropy	8,10	8,933	150/200*45%	3,014
			76/150*35%	1,584
			58/200*20%	0,906
4. zastřešení	6,20	6,791	150/150*25%	1,698
			76/150*60%	2,064
			58/150*15%	0,393
5. krytina	2,90	3,162	76/100*15%	0,360
			58/100*85%	1,588
6. klempířské konstrukce	0,60	0,654	58/58	0,654
7. vnitřní povrchy	7,30	7,961	58/80*20%	1,154
			30/80*80%	2,388
8. fasáda	3,30	3,598	58/80*30%	0,782
			30/80*70%	0,944
9. vnitřní obklady	3,20	3,490	30/50	2,094
10. schody	2,70	2,944	150/200*50%	1,104
			76/150*50%	0,746
11. dveře	3,70	4,035	58/58*40%	1,614
			30/40*60%	1,816
12. vrata				
13. okna	5,80	6,345	76/80*10%	0,603
			58/80*15%	0,690
			30/80*75%	2,357
14. podlahy	3,30	3,598	76/80*25%	0,854
			58/80*55%	1,434

			30/80*20%	0,270
15. vytápění	4,80	5,234	30/40	3,925
16. elektroinstalace	5,90	6,454	58/60*20%	1,247
			30/60*80%	2,581
17. bleskosvod	(0,30)			
18. vnitřní vodovod	3,20	3,490	58/60*30%	1,021
			30/60*70%	1,221
19. vnitřní kanalizace	3,10	3,381	58/60*30%	0,980
			30/60*70%	1,183
20. vnitřní plynovod	(0,40)			
21. ohřev vody	2,00	2,181	30/40	1,635
22. vybavení kuchyní	(1,90)			
23. hygienické zařízení	4,20	4,580	76/76*5%	0,229
			30/60*95%	2,175
24. výtah	(1,30)			
25. ostatní	(4,40)			
26. instalační jádra				

opotřebení celkem

58,176%
(zůstává 41,824%)

cena po odpočtu opotřebení

 $7.734.757,60 * 0,41824 = 3.234.985,00$

cena se dále upraví indexy :

index trhu It = 0,940

index polohy Ip = 0,676

cena stavby celkem

 $3.234.985,00 * 0,940 * 0,676 =$
2.055.638,80 Kč**§ 18 – venkovní úpravy**

koeficient K5 = 0,800 – ostatní obce

koeficient Ki = dle konkrétní položky SKP

index It = 0,940

index Ip = 0,676

položky z přílohy č.17 :

- 1.1.1 4,70m vodovodní přípojky DN 25 stáří 58 roků, opotřebení max.85% (zůstává 15%)
 $4,70m * 340,00 * 0,800 * 2,382 * 0,940 * 0,676 * 0,15 =$ 290,25 Kč
- 2.1.1 6,20m kanalizace DN 150 stáří 58 roků, opotřebení 58% (zůstává 42%)
 $6,20m * 1.180,00 * 0,800 * 2,363 * 0,940 * 0,676 * 0,42 =$ 3.658,30 Kč
- 2.4.1 cca 15,00m3 OP septiku monolitického stáří 58 roků, opotřebení 58% (zůstává 42%)
 $15,00m3 * 3.500,00 * 0,800 * 2,363 * 0,940 * 0,676 * 0,42 =$ 26.487,25 Kč
- 2.6.3 lapač tuku do 2m3 stáří 30 roků, opotřebení 30*1,30%=39% (zůstává 61%)
 $2,00m3 * 9.875,00 * 0,800 * 2,363 * 0,940 * 0,676 * 0,61 =$ 14.471,89 Kč

12.4 3,30m schody betonové stáří 76 roků, opotřebení max.85% (zůstaví 15%)

3,30m*225,00*0,800*2,370*0,940*0,676*0,15 =

134,18 Kč

venkovní úpravy celkem

45.041,87 Kč

REKAPITULACE

§ 3	stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků	49.506,79 Kč
§ 12	budova a hala – hostinec	2.055.638,80 Kč
§ 18	venkovní úpravy	45.041,87 Kč

zjištěná cena celkem

2.150.194,66 Kč

zaokrouhleno

2.150.200,00 Kč

Slovy : dvamilionyjedenstopadesáttisícdvěstě Kč



Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 22. 9. 1986 č. j. Spr. 1954/86 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým čís. 1584-14/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 1584-14/2019

V Solnici dne 27.3.2019

Vypracoval : Václav Balous
Litohradská č.674
517 01 Solnice

