

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2493 - 030 / 2015**

o ceně zhodnocení prostorů prodejny o celkové výměře 118,00 m<sup>2</sup>, která se nachází v prvním nadzemním podlaží domu Plzni, Riegrova 221/24

**Objednatel znaleckého posudku:**

**Statutární město Plzeň**  
náměstí Republiky 1  
306 32 Plzeň

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení zůstatkové ceny zhodnocení nemovitosti pro další jednání objednatele s pronajímatelem.

**Podle stavu ke dni 7. 5. 2015 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Vlastimil Outlý  
Doudlevecká 495/22  
301 00 Plzeň  
telefon: 602 395 725, 377 237 976, 224 500 558  
e-mail: outly@centrum.cz

Znalecký posudek obsahuje 8 strany textu včetně titulního listu 2 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Plzni 2. 7. 2015

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky 4510003782 ze dne 9. 6. 2015. Úkolem znalce je:

Určení zůstatkové ceny zhodnocení prostorů prodejny o celkové výměře 118,00 m<sup>2</sup>, která se nachází v prvním nadzemním podlaží domu v Plzni, Riegrova 24. Zhodnocení těchto prostor, stavební práce včetně pořízení zařizovacích předmětů provedl vlastním nákladem původní nájemce, tj. Milan Kadava, IČ 18714170. Určení zůstatkové ceny zhodnocení bude provedeno ke dni 7. 5. 2015, tj. ke dni předání těchto prostorů pronajimateli nájemcem, který vše zatím v těchto prostorech pro tento účel ponechal.

### **2. Základní informace**

Původní prodejna Floracentrum Jiřina se nachází v centrální části obce v parteru obytného domu v Plzni v ulici Riegrova 221/24. Nebytový prostor se skládá z vlastní prodejny o velikosti zhruba 77 m<sup>2</sup> a dvou místností zázemí (skladů) o velikosti 18 m<sup>2</sup> a 23 m<sup>2</sup>. V poslední zadní místnosti je umístěno jednoduché sociální zařízení, v prostřední místnosti je umístěn plynový kotel ústředního topení.

### **3. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření se uskutečnilo dne 16. 6. 2015. Prohlídky se zúčastnili následující osoby:

Za pronajímatele:  
Mgr. Věra Taušlová  
Václav Hozman

Za bývalého nájemce:  
Milan Kadava  
Martina Kadavová  
jedna další osoba, která se neidentifikovala.

Při místním šetření byly nebytové prostory prohlédnuty. Prohlídka se zaměřila zejména na rozsah prací, které vedly k zhodnocení nebytových prostor. Prohlídka byla ukončena zhruba v 10:40 hod.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- kopie půdorysu nebytových prostor (původní projektová dokumentace)
- kopie předávacího protokolu nebytu ze 7. 5. 2015
- faktura 260209 ze dne 15. 6. 2006
- faktura 10500031 ze dne 19. 5. 2006
- faktura 260208 ze dne 15. 6. 2006
- faktura 6069 ze dne 20. 1. 2006
- faktura 07022 ze dne 14. 5. 2007
- Příloha č. 3 – Orientační rozsah stavebních úprav nebytového prostoru Riegrova ul. Č. or. 24, Plzeň
- informace z Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – dálkový přístup
- informace poskytnuté objednavatelem a bývalým nájemcem nebytových prostor
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou pravdivé. Objednatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posudku jakkoli zkreslit nebo zpochybnit.

Znalecký posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakémkoliv formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Seznam vlastníků je převzat z katastru nemovitostí k aktuálnímu datu.

Kepler Petr Ing., Skrétova 731/20, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň	1/24
Pávek Jindřich, Jiráskova 313/54, Božkov, 326 00 Plzeň	2/48
Pávek Tomáš, Bedřicha Smetany 161/15, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň	2/48
Pávková Blanka, Komenského 1057/37, Bolevec, 323 00 Plzeň	4/48
Pochman Jan, Tesaříkova 1025/11, Hostivař, 102 00 Praha 10	7/256
Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň	133/256
Svoboda Miroslav, Suvorovova 2007/41, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň	16/256
Šmrha Karel Mgr., Kamýcká 944/57, Suchdol, 165 00 Praha 6	1/8
Vomela Jan Ing., Střední 1482/22, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň	1/24
Vožeh Karel, č.p. 22, 270 34 Velká Chmelištná	2/384
Vožeh Milan Ing., Mečislavova 1357/16, Nusle, 140 00 Praha 4	2/384
Vožeh Václav, Churáňovská 2692/9, Smíchov, 150 00 Praha 5	2/384

### **6. Celkový popis nebytových prostor a mobiliáře**

V době místního šetření byly nebytové prostory vyklizené. Na podlaze v prodejní místnosti byla položena dlažba, v ostatních dvou místnostech bylo na podlaze položeno PVC, které bylo na několika místech poškozeno. V prodejní místnosti byly umístěny dva radiátory pod výkladcem a čtyři radiátory u stěn prodejny. V zadní místnosti byly umístěny dva radiátory, v prostřední místnosti jeden radiátor a plynový závěsný kotel DAKON bez výrobního čísla. Radiátory jsou propojeny ocelovými trubkami, na část rozvodů je použita měď. Teplá užitková voda se připravuje v elektrickém bojleru OKCE 80, výrobní číslo 06015528. V zadní místnosti je vestavěno WC s klozetem a keramickým obložení. Na stěně v téže místnosti je u plastové stoupačky umístěno umyvadlo s baterií.

Omítky jsou ve špatném stavu, zejména v zadních místnostech jsou místy opadané, patrně vlivem zatékání (údajně prasklé vodovodní potrubí). V lepším stavu jsou kovové výkladce, u kterých je nátěr poškozen jen ve spodní části.

Vzhledem k tomu, že pro nebytový prostor byla vypnuta elektřina, nebylo možno kontrolovat funkčnost světel, elektrického ohříváče i plynového kotle. Nic však nenásvědčuje tomu, že by spotřebiče nebyly funkční. Tuto skutečnost potvrzují i bývalí nájemci.



## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Určení zůstatkové ceny zhodnocení prostorů prodejny v Plzni, Riegrova 24.**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

Ocenění je provedeno ke dni 7. 5. 2015, tj. ke dni, kdy byly nebytové prostory předány zpět pronajímateli.

### **1. Určení zůstatkové ceny zhodnocení prostorů prodejny v Plzni, Riegrova 24.**

**Práce instalatérské, Bohumil Štál, faktura 260209, částka 19 229,50 Kč (včetně DPH), stáří 9 roků**

V rámci těchto prací bylo dodáno umyvadlo LYRA 60, klozetová mísa ZETA, ohřívač vody 80 lt., dřezová baterie a instalační propojovací materiál. Fakturovaná cena odpovídá obvyklé ceně v daném místě a čase. Rozsah odpovídá zjištěné skutečnosti. Opotřebení je stanoveno s ohledem na charakter instalovaných zařízovacích předmětů. Pro stanovení životnosti byla pro tyto práce a zařízovací předměty i práce a zařízovací předměty v další části tohoto posudku podpůrně použita vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Popis prací	pořizovací cena	stanovená životnost	opotřebení	zůstatková cena
umyvadlo s baterií , ohřívač vody, WC, instalace	19 229,50	40	22,5	14 902,86
<b>celkem</b>	<b>19 229,50</b>			<b>14 902,86</b>

**Elektro práce, Václav Pech, faktura 10500031, částka 34 008,00 Kč (včetně DPH), stáří 9 roků**

Ve faktuře není specifikován rozsah prací, v adrese je nesprávně uvedena ulice Riegrova 18. Patrně se jedná o opravu stávající elektroinstalace a montáž zářivkového zavěšeného osvětlení ve třech místnostech. Předmětem opravy nebyl rozvaděč. Práci byly rozděleny na materiál ve výši 17 778,26 Kč (bez DPH), práce 10 200,00 Kč (bez DPH) a výchozí revize 600,00 Kč (bez DPH). Výchozí revize však k dispozici nebyla, dá se ale předpokládat, že elektroinstalace bude vyžadovat menší opravy. Tomu je přizpůsobena i stanovená životnost. Fakturovaná cena odpovídá obvyklé ceně v daném místě a čase. Rozsah odpovídá zjištěné skutečnosti.

Popis prací	pořizovací cena	stanovená životnost	opotřebení	zůstatková cena
oprava elektroinstalace, osvětlení	34 008,00	20	45,0	18 704,40
<b>celkem</b>	<b>34 008,00</b>			<b>18 704,40</b>

**Topenářské práce, Bohumil Štál, faktura 260208, částka 73 934,50 (včetně DPH), stáří 9 roků**

V rámci těchto prací byla provedena montáž plynového kotle DAKON, devíti plechových radiátorů a rozvodů ústředního topení. Fakturovaná cena odpovídá obvyklé ceně v daném místě a čase. Rozsah odpovídá zjištěné skutečnosti.

## Příloha č. 7 – kopie znaleckého posudku č. 2493-030/2015

2493-030/2015, strana 5

Popis prací	pořizovací cena	stanovená životnost	opotřebení	zůstatková cena
plynový kotel, radiátory, rozvody ÚT	73 934,50	30	30,0	51 754,15
<b>celkem</b>	<b>73 934,50</b>			<b>51 754,15</b>

### **Podlahářské práce, Vladimír Jurčo, faktura 6069, částka 17 438,00 Kč (včetně DPH), stáří 9 roků**

Podlahářské práce spočívaly v částečném odstranění stávající krytiny, vyrovnání podkladu a položení PVC včetně soklu. Fakturovaná cena odpovídá obvyklé ceně v daném místě a čase. Rozsah provedených prací odpovídá zjištěné skutečnosti. Opotřebení je stanoveno vyšší s ohledem na stav podlahové krytiny a místní poškození krytiny.

Popis prací	pořizovací cena	stanovená životnost	opotřebení	zůstatková cena
podlahové krytiny	17 438,00	10	90,0	1 743,80
<b>celkem</b>	<b>17 438,00</b>			<b>1 743,80</b>

### **Malířské a lakýrnické práce, Jaromír Chládek, faktura 07022, částka 38 770,00 Kč (včetně DPH), stáří 8 roků**

Malířské a lakýrnické práce zahrnovaly opravu a nátěr fasády, nátěr výloh a dveří, olejové nátěry a malby interiéru Primalexem. Fakturovaná cena odpovídá obvyklé ceně v daném místě a čase. Rozsah provedených prací odpovídá zjištěné skutečnosti. Opotřebení je stanoveno vyšší s ohledem na zhoršený stav omítek hlavně v obou zadních místnostech a relativně dobrý stav nátěrů výkladců.

Popis prací	pořizovací cena	stanovená životnost	opotřebení	zůstatková cena
malířské a lakýrnické práce	38 770,00	9	88,9	4 303,47
<b>celkem</b>	<b>38 770,00</b>			<b>4 303,47</b>

Celkem tedy došlo k zhodnocení majetku pronajímatelů o:

№	Popis prací	pořizovací cena	zůstatková cena
	Bohumil Štál, fa 260209	19 229,50	14 902,86
	Václav Pech, fa 10500031	34 008,00	18 704,40
	Bohumil Štál, fa 260208	73 934,50	51 754,15
	Vladimír Jurčo, fa 6069	17 438,00	1 743,80
	Jaromír Chládek, fa 07022	38 770,00	4 303,47
	<b>celkem</b>	<b>183 380,00</b>	<b>91 408,68</b>

Výsledná zhodnocení je zaokrouhleno na celé tisíce, tedy na částku 91 000,00 Kč. Vzhledem k způsobu výpočtu je tato částka uvedena včetně DPH ve výši 19%.

### **C. REKAPITULACE**

Po zohlednění všech známých podkladů a skutečností je závěr znaleckého posudku následující:

**Úkol:** Určení zůstatkové ceny zhodnocení prostorů prodejny o celkové výměře 118,00 m<sup>2</sup>, která se nachází v prvním nadzemním podlaží domu v Plzni, Riegrova 24. Zhodnocení těchto prostor, stavební práce včetně pořízení zařizovacích předmětů provedl vlastním nákladem původní nájemce, tj. Milan Kadava, IČ 18714170. Určení zůstatkové ceny zhodnocení bude provedeno ke dni 7. 5. 2015, tj. ke dni předání těchto prostorů pronajímateli nájemcem, který vše zatím v těchto prostorech pro tento účel ponechal.

**Závěr:** Zhodnocení majetku (nemovitosti) pronajímatelů, které provedl nájemce Milan Kadava v letech 2006 a 2007 činí 91 000,00 Kč (včetně DPH ve výši 19 %), slovy devadesátjedentisíkorunčeských.

V Plzni 2. 7. 2015

Ing. Vlastimil Outlý  
Doudlevecká 495/22  
301 00 Plzeň



### **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 2.1.1991, č.j. Spr. 3294/90 pro základní obory stavebnictví, odvětví stavby obytné a ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti a použité zboží.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2493-030/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2493030.



**E. FOTODOKUMENTACE**



Pohled na výkladce prodejny



Pohled do prodejní místnosti



Pohled do prostřední místnosti s kotlem ÚT



Pohled do zadní místnosti s WC, umyvadlem a elektrickým bojlerem (viditelné poškození omítek)