

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5950-50/2018

NEMOVITÁ VĚC: provozní objekt na LV 161

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Most, obec Bělušice, k.ú. Bělušice u Mostu

Adresa nemovité věci: Bělušice 12, 434 01 Bělušice

Vlastníci stavby: SJM Tatiček Jaroslav a Tatičková Radka, vlastnictví: 1 / 1
Tatiček Jaroslav, Trnková 77, 251 01 Říčany
Tatičková Radka Bělušice 64, 434 01

Vlastníci pozemku: SJM Tatiček Jaroslav a Tatičková Radka, vlastnictví: 1 / 1
Tatiček Jaroslav, Trnková 77, 251 01 Říčany
Tatičková Radka Bělušice 64, 434 01

OBJEDNAVATEL: LARYNEX s.r.o.

Adresa objednavatele: Přívrat 1454, 61600 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****800 000 Kč**

Stav ke dni : 10.3.2018

Datum místního šetření: 10.3.2018

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 12.3.2018 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit provozní objekt zapsaný na LV 161 v k.ú. Bělušice u Mostu jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

1) ZP č.0361_2017 ze dne 7.8.2017 - znalec Marie Ježková

Místopis

Obec Bělušice asi 10 km JV od Mostu. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktúra. Oceňovaný objekt - bývalá prodejna Jednoty - neužívaný v centru obce v sousedství věznice.

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

úzké centrum - jiný typ zástavby

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Přízemní objekt s plochou střechou po rekonstrukci z roku 2005 ale delší dobu neužívaný ve špatném ST stavu

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- převis nabídky
- objekt k rekonstrukci
- sousedství věznice

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: vše viz. výše cit. posudek

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Ostatní rizika:

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

OBSAH**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. provozní objekt na LV 161

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky

3. Výnosová hodnota

3.1. provozní objekt na LV 161

4. Porovnávací hodnota

4.1. provozní objekt na LV 161

OCENĚNÍ**1. Věcná hodnota staveb****1.1. provozní objekt na LV 161****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.NP	15,00*19,60+17,50*2,05+11,00*1,80	=	349,68

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	349,68 m ²	4,00 m	1 398,72
Součet	349,68 m²		1 398,72

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 398,72 / 349,68	= 4,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	349,68 / 1	= 349,68 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní část	349,68*4,00	=	1 398,72 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část	NP	1 398,72 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

1 398,72 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	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
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	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
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	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9870

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9389
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8250
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 705,56
Plná cena: 1 398,72 m ³ * 3 705,56 Kč/m ³	=	5 183 040,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 100 = 48,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 48,0 \% / 100)$

* 0,520

Provozní objekt na LV 161 - zjištěná cena

= **2 695 181,26 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků v místě a čase: do 300,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	101	348	300,00	104 400
ostatní plocha	461/17	55	300,00	16 500
Celková výměra pozemků		403	Hodnota pozemků celkem	120 900

3. Výnosová hodnota

3.1. provozní objekt na LV 161

Obvyklé nájemné: od 300,- do 500,- Kč/m²,rok

Přehled pronajímaných ploch 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.	Výrobní prostory		280	400	9 333	112 000	7,50
Celkový výnos za rok:						112 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	280
Reprodukční cena	RC	Kč	5 183 041
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	400
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	112 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	106 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3 000
Pojištění	0,20 % * RC	Kč/rok	10 366
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	77 746
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0

Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	91 112
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	15 288
Míra kapitalizace		%	7,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	C_v	Kč	203 840

4. Porovnávací hodnota

4.1. provozní objekt na LV 161

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK .

Užitná plocha:	279,74 m ²
Obestavěný prostor:	1 398,72 m ³
Zastavěná plocha:	349,68 m ²
Plocha pozemku:	403,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	provozní objekt Obrnice			
Popis:	Prodej výrobní haly, prostoru 1 338 m ² Obrnice - České Zlatníky, okres Most 2 499 000 Kč Nabízíme k prodeji provozní objekt v obci České Zlatníky u Mostu. Jedná se o novostavbu, kde právě proběhla kolaudace. Zavedený autoservis, pneuservis a lakovna o zastavěné ploše 330 m ² se nachází na rovinatém pozemku o výměře 433 m ² a na pozemku o výměře 905 m ² , který je v pronájmu od pozemkového fondu za 100,-Kč ročně. Možnost ponechání celého vybavení včetně kanceláře. Pozemek je oplocený a vjezd na pozemek je z hlavní obecní silnice. Vytápění objektu na tuhá paliva, napojení na obecní řád a kanalizaci.			
Pozemek:	1 338,00 m ²			
Užitná plocha:	300,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80			
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00			
K3 Poloha - v horší poloze	0,80			
K4 Provedení a vybavení - v horším provedené a St stavu	0,80			
K5 Celkový stav	0,80			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedené a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 499 000	300,00	8 330	0,41	3 412



Zdroj: RK

Název:	provozní objekt Korozluky		
Popis:	Prodej výrobní haly, prostoru 1 063 m ² Korozluky - Sedlec, okres Most		

3 800 000 Kč (3 575 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji samostatný oplocený areál, celková plocha 1373 m². Na pozemku podsklepená dvoupodlažní budova. V přízemí objektu prostor pro lehkou průmyslovou výrobu, vč. částečného vybavení a nakládací kladkou, sociální zázemí pro zaměstnance. Ve sklepě kotel na tuhá paliva se zásobníkem. V patře byt a administrativní zázemí firmy. V celé budově nové rozvody médií, nová střecha, střešní okna, plastová okna.

Pozemek: 1 373,00 m²

Užitná plocha: 1 063,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,80

K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt 1,00

K3 Poloha - v horší poloze 0,80

K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu 0,90

K5 Celkový stav 0,90

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt 1,00



Zdroj: nabídka RK

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 800 000	1 063,00	3 575	0,52	1 853

Název: provozní objekt Želenice

Popis: Prodej skladového prostoru 376 m² Želenice, okres Most Panorama
3 500 000 Kč (9 309 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji obchodní prostor: prodejna + sklad v Želenicích. Objekt je umístěn uprostřed obce Želenice 1,5 km od rychlostní silnice Most-Bílina. Nyní využíván jako velkoobchodní sklad a prodejna kadeřnických potřeb. Nemovitost po celkové rekonstrukci. Přízemí 206 m² - obchod a skladové prostory. Horní patro 170 m² - sklad + kanceláře, lze využít také pro bydlení. Rampa, lamelové dveře pro manipulaci s paletovým vozíkem. Celý objekt klimatizován, vytápění plynem

Užitná plocha: 376,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,80

K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt 1,00

K3 Poloha - v horší poloze 0,80

K4 Provedení a vybavení - v hotším provedení a St stavu 0,80

K5 Celkový stav 0,80

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší objekt 0,90



Zdroj: Nabídka RK

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v hotším provedení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - horší objekt;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	376,00	9 309	0,37	3 432

Minimální jednotková porovnávací cena	1 853 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 899 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 432 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	2 899 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	279,74 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	810 966 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. provozní objekt na LV 161	2 695 181,30 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. pozemky	120 900,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. provozní objekt na LV 161	203 840,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. provozní objekt na LV 161	810 966,- Kč

Porovnávací hodnota	810 966 Kč
Výnosová hodnota	203 840 Kč
Věcná hodnota	2 816 081 Kč
z toho hodnota pozemku	120 900 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu provozního objektu zapsaného na LV 161 v k.ú. Bělušice u Mostu včetně pozemků p.č.st.1101 a 461/17 odhaduji na částku 800 000,- Kč. Z této částky odhaduji obvyklou cenu pouze pozemků p.č.st.101 na částku 100 000,- Kč a pozemku p.č.461/17 na částku 20 000,- Kč

Obvyklá cena
800 000 Kč
slovy: Osmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

V Bystřici pod Hostýnem 12.3.2018

Ing. Jaroslav Fojtů
 Bílavsko 31
 768 61 Bystřice p. Hostýnem
 telefon: 602 750 463
 e-mail: j.fojtu@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5950-50/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5950.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

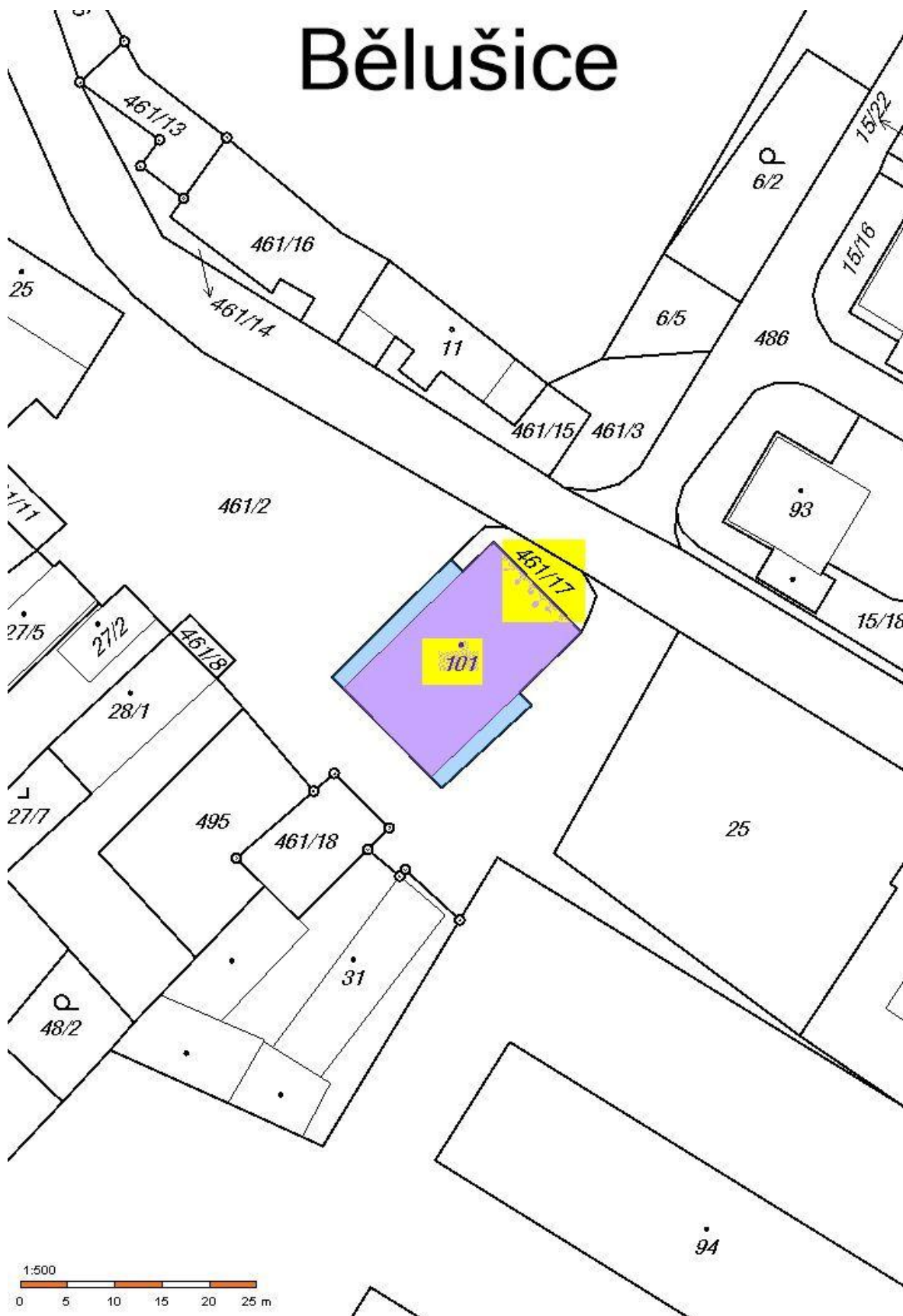
počet stran A4 příloze

snímek z PM + situování

3

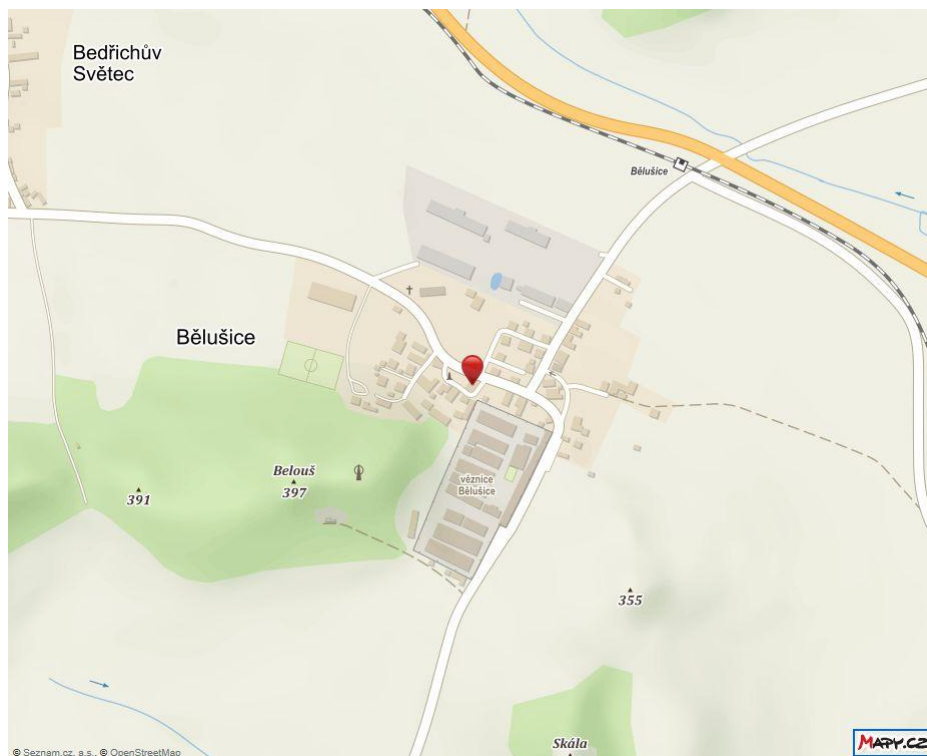
Kopie katastrální mapy ze dne 11.3.2018

Bělušice

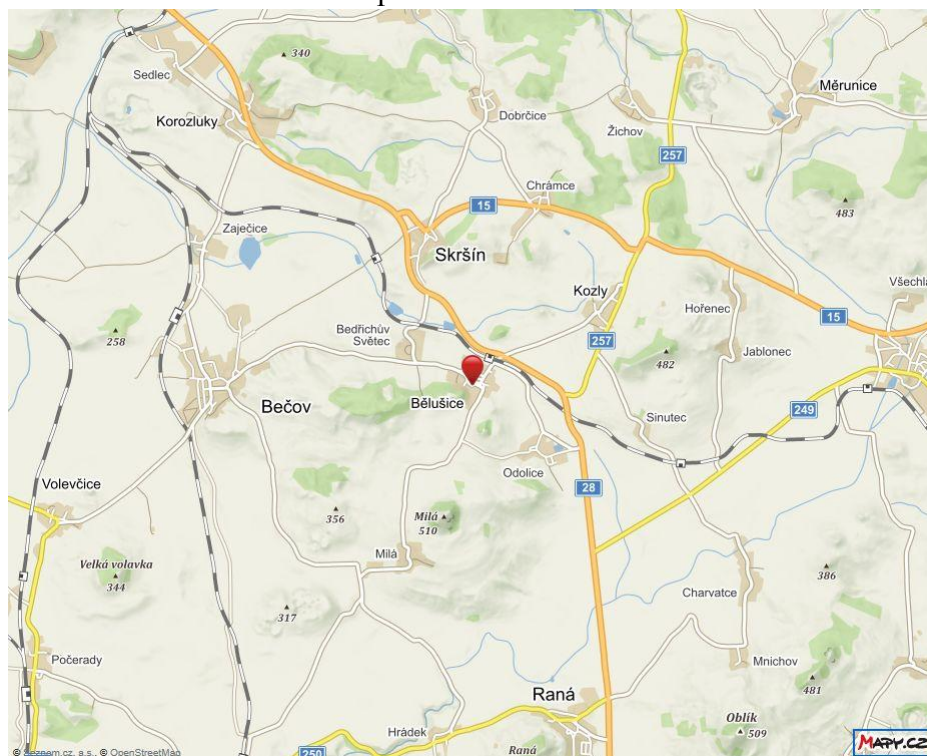


Pozemek p.č. 101 v k.ú. č. 602043

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 101 v k.ú. č. 602043



Pozemek p.č. 101 v k.ú. č. 602043

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 101 v k.ú. č. 602043

Pozemek p.č. 101 v k.ú. č. 602043