

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4414-34/14

o obvyklé ceně nemovitosti - objektu č.p.380 s příslušenstvím, stavební plocha p.č.st567 v obci Vizovice, k.ú.Vizovice.



Objednavatel posudku:

LARYNEX s.r.o.
Přívrat 12
616 00 Brno

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle zákona č.151/1997 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.1.2014.

Oceněno ke dni:

24.února 2014

Posudek vypracoval:

Ing. Aleš Janásek
Benešovo nábř.3742
760 01 Zlín

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 15 stran včetně příloh.

Ve Zlíně, dne 26.února 2014

1. NÁLEZ

1.1 Blíže údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá poblíž centra města Vizovice (4691 obyv.), v ul. Štěpské a je přímo přístupná z místní komunikace. V obci se nachází městský úřad s rozšířenou působností, mateřské, základní a střední školy, pobočky bank, pošta, ubytovací a restaurační zařízení a další služby v rozšířeném sortimentu. Dopravní dostupnost center : se Zlínem (sídlo krajského úřadu) a dalším okolím jsou spojeny silniční komunikací č. I/49 spojující Zlín se Slovenskem a železniční tratí Vizovice-Zlín-Otrokovice, dostupnost hromadnou dopravou do 30 min. Nejbližší zastávka HD (vlak, autobus) je vzdálena do 0,5 km. Oceňovaný majetek je součástí smíšené zóny, okolní zástavbu tvoří výrobní objekty, objekty občanské vybavenosti a obytné domy.

Nemovitost je tvořena objektem č.p.380 užívaným pro průmyslovou výrobu a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav (tj. přípojek vodovodu, kanalizace, elektro a plynu a dále zpevněných ploch, oplocení, rampy).

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Vizovice, obec Vizovice, list vlastnictví č.1870, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 26.2.2014.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú.Vizovice v měř.1:1000.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 24.2.2014.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.1870 pro k.ú.Vizovice, obec Vizovice zapsán :

Eurotrend, spol. s r.o., IČ 47917024 Vizovice, Říčanská 989, 763 12

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Budova
- 2) Pozemek-obvyklá cena

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Použité metody ocenění

Pro odhad tržní ceny je užíváno těchto základních metod:

- metoda věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda komparativní

Rozsah použitých metod je závislý na charakteru oceňovaných nemovitostí, a to zejména na skutečnosti zda možno nemovitost nebo její významnou část pronajmout za přijatelné nájemné nebo zda je možno zjistit dostatečné množství porovnatelných cen. V takovýchto případech je rozsah použitých metod omezen.

Na základě uvedených metod je stanovena obvyklá cena jako cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V daném případě znalec ke stanovení obvyklé ceny použil všechny shora uvedené metody s důrazem na cenu výnosovou. Hodnocená nemovitost umožňuje svým charakterem použití všech uvedených metod, neboť nemovitost je možno běžně pronajmout za přijatelné nájemné, znalec však nemá k dispozici dostatek srovnatelných prodejů a nabídek k prodeji. Věcná hodnota je použita jako pomocná hodnota při stanovení hodnoty výnosové.

2.1 Výpočet věcné a reprodukční hodnoty

Cena je stanovena nákladovým způsobem v souladu s vyhláškou MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění

zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.1.2014 bez použití koeficientu prodejnosti.

2.1.1 Budova

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Objekt č.p.380 umístěný na pozemku p.č.st567 užívaný pro průmyslovou výrobu. Objekt je podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími s plochou střechou, nosná konstrukce monolitický železobetonový skelet s cihelnými vyzdívkami.

Dispozičně objekt zahrnuje :

1.PP - sklady a výrobní prostory, kotelnu, kompresorovnu, chodbu, nákladní výtah

1.NP - vstup, kanceláře, výrobní prostory, chodba, sklady, šatny, hyg.zázemí M+Ž, nákladní výtah, rampa

2.NP - sklady, výrobní dílny, chodba, šatna, hyg.zázemí, výtah

Popis použitých konstrukcí a vybavení je uveden v odst.2.1.5.

Objekt je užíván v současném stavu od 30.let 20.st, průběžně modernizován a udržován, v technickém stavu odpovídajícím stáří a prováděné údržbě.

2.1.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1251
 SKP: 46.21.13.1..1
 Typ podle účelu užití: L - budovy pro průmysl
 Druh konstrukce: Zděné

2.1.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	(12.30*10.65+11.40*8.00+19.20*8.50+12.50*6.90+11.80*9.50+15.05*8.05+10.50*9.00+11.00*2.10)*2.85	=	2344.12 m ³
Vrchní stavba	(12.30*10.65+11.40*8.00+19.20*8.50+12.50*6.90+11.80*9.50+15.05*8.05+10.50*9.00+11.00*2.10+5.50*6.20)*4.20	=	3597.71 m ³
Vrchní stavba	(12.30*10.65+11.40*8.00+19.20*8.50+11.80*9.50)*4.07	=	2024.80 m ³
		celkem =	7966.63 m ³

2.1.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.PP	12.30*10.65+11.40*8.00+19.20*8.50+12.50*6.90+11.80*9.50+15.05*8.05+10.50*9.00+11.00*2.10 822.50 m ²	2.85 m
1.NP	12.30*10.65+11.40*8.00+19.20*8.50+12.50*6.90+11.80*9.50+15.05*8.05+10.50*9.00+11.00*2.10+5.50*6.20 856.60 m ²	4.20 m
2.NP	12.30*10.65+11.40*8.00+19.20*8.50+11.80*9.50 497.50 m ²	4.07 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 725.53 m² a prům.výška podlaží je 3.66 m.

2.1.1.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací			
	Patky, pasy z betonu, železobetonu, s izolací proti vlhkosti. standard	0.08300	100%	
2.	Svislé konstrukce			
	Železobetonový monolitický skelet doplněný zdívkem standard	0.21400	100%	
3.	Stropy			
	železobetonové stropy s podhledem rovným i členitým. standard	0.11300	100%	
4.	Zastřešení mimo krytinu			
	Převažuje plochá střecha doplněná v části půdorysu sklonitou střechou s dřevěným krovem. standard	0.06200	100%	
5.	Krytiny střech			
	živičná svařovaná vícevrstvá, osinkocementové šablony standard	0.02200	100%	
6.	Klempířské konstrukce			
	Úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby a svody, komíny průrníky), parapety. standard	0.00600	100%	
7.	Úpravy vnitřních povrchů			
	Vápenné omítky. standard	0.05800	100%	
8.	Úpravy vnějších povrchů			
	Vápenné omítky. standard	0.03200	100%	
9.	Vnitřní obklady keramické			
	Běžné obklady záchodů, umýváren, koupelen apod. standard	0.00800	100%	
10.	Schody			
	železobetonová konstrukce. standard	0.03100	100%	
11.	Dveře			
	Hladké plné nebo prosklené. standard	0.03200	100%	
12.	Vrata			
	Kovová. standard	0.00300	100%	
13.	Okna			
	Dřevěná zdvojená i dřevěná dvojitá. standard	0.05200	100%	
14.	Povrchy podlah			
	Cementový potěr, drátkobeton, keramická dlažba, PVC. standard	0.02900	100%	
15.	Vytápění			
	Ústřední s plynovým kotlem. standard	0.03800	100%	
16.	Elektroinstalace			
	Světelná a třífázová. standard	0.06400	100%	
17.	Bleskosvod			
	Ano. standard	0.00300	100%	
18.	Vnitřní vodovod			
	rozvod studené a teplé vody. standard	0.02200	100%	

19. Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí. standard	0.02000	100%
20. Vnitřní plynovod	Zemní plyn. standard	0.00000	100%
21. Ohřev vody	Centrální ohřev teplé vody. standard	0.01700	100%
22. Vybavení kuchyní	Neuvažuje se. neuvažuje se	0.00000	100%
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC	Umyvadla, WC splachovací, pisoáry. standard	0.02900	100%
24. Výtahy	nákladní výtah 1000 kg. standard	0.01000	100%
25. Ostatní	Např.rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrávání prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty, okenice, mříže. standard	0.05200	100%
26. Instalační prefabrik.jádra	neuvažuje se	0.00000	100%
			0.00

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

2.1.1.6 Opotřebenění stavby

Při stáří 80 let a životnosti 125 let činí celkové opotřebenění stavby při použití lineární metody výpočtu 64%.

2.1.1.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.786,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 725.53 m ² PZP)		x 0.9291
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.66 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.8738
K4: podle vybavení stavby		x 1.0000
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0950
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0000
pp = It x Ip = 1.000 x 1.000		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	4.449,44
Cena za celý obestavěný prostor 7966.63 m ³	= Kč	35.447.042,19
Cena stavby bez opotřebenění	= Kč	35.447.042,19
Snížení ceny za opotřebenění 64%	- Kč	22.686.107,-
Cena stavby po započtení opotřebenění	= Kč	12.760.935,19
Budova	Cena celkem Kč	12.760.935,-

2.1.2 Pozemek-obvyklá cena

2.1.2.1 Popis

Pozemek : p.č.st567, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1343 m².

Pozemek je užíván jako zastavěná plocha, příjezd, dvůr a manipulační plocha. Na pozemku se nepředpokládá další stavební rozvoj s výjimkou úprav stávajících objektů. Pozemek je rovinatý.

Jednotková cena je stanovena porovnávací metodou s pozemky prodanými ve městech dané velikostní kategorie v okolí Zlína (Vizovice, Slušovice, Fryšták) v roce 2013 a 2013. Ceny stavebních pozemků se pohybovaly v rozmezí 500 až 1000,- Kč/m². S ohledem na polohu, tvar a míru zastavění pozemku odhadují obvyklou cenu pozemku na 500,- Kč/m².

2.1.2.2 Výpočet ceny pozemku

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	500,-
Cena za celou výměru 1343.00 m ²	= Kč	671.500,-
Pozemek-obvyklá cena	Cena celkem Kč	671.500,-

2.1.3 Rekapitulace nákladových cen

CENY BEZ VLIVU KOEFICIENTU PRODEJNOSTI K_p (věcná cena)

1) Budova	Kč	12.760.935,-
2) Pozemek-obvyklá cena	Kč	671.500,-
Zjištěná cena celkem	Kč	13.432.435,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	13.432.440,-

CENY BEZ VLIVU OPOTŘEBENÍ A KOEFICIENTU K_p (hodnota reprodukční)

1) Budova	Kč	35.447.042,-
2) Pozemek-obvyklá cena	Kč	671.500,-
Zjištěná cena celkem	Kč	36.118.542,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	36.118.540,-

2.2 Výnosová hodnota

Objekt není v současnosti pronajat. Výpočet proto vychází výnosů stanovených porovnáním a z předpokládaných nákladů při pronajímání. Náklady na energie a služby hradí nájemce.

2.2.1 Příjmy

Srovnatelné prostory se pronajímají v průmyslových zónách za cenu od 200,- (starší, technicky a morálně zastaralé objekty) do 2000,- Kč/m²/rok (nové objekty stavěné za účelem pronájmu). S ohledem na standard prostor a polohu považuje znalec za cenu obvyklou 600,- Kč/m²/rok v 1.NP budovy, 500,- Kč/m²/rok v 2.NP budovy a 400,- Kč/m²/rok v 1.PP budovy.

Ceny obvyklých nájmu jednotlivých jednotek jsou uvedeny v následující tabulce:

číslo	druh	Nájem	Výměra v m ²	Roční výnos v Kč
1.PP	sklady	400,- Kč/m ² /rok	650	260000
1.NP	Výroba	600,- Kč/m ² /rok	730	438000
2.NP	výroba	500,- Kč/m ² /rok	420	210000
Celkem				908000

2.2.2 Výdaje spojené s pronajímáním a další údaje

Náklady při pronajímání znalec odhaduje nebo stanovuje podle obecně platných principů výpočtu. V případě, že vypočtené výdaje přesahují 40 % příjmů je možno čistý výnos kalkulovat ve výši 60 % příjmů. V případě, že podíl čistého zisku na celkových výnosech je výrazně nižší, je nutno uvážit zda je použití výnosové metody pro stanovení ceny obvyklé relevantní.

Výpočet je proveden metodou věčné renty. Výnosy se uvažují ve výši před zdaněním.

Míra kapitalizace je určena dle níže uvedeného výpočtu. Takto vypočtená hodnota se blíží míře kapitalizace zjištěné porovnáním s výnosovými cenami srovnatelných objektů a lépe vyjadřuje současnou situaci na trhu s nemovitostmi než míra kapitalizace dle cenového předpisu.

Míra kapitalizace	
Porovnatelný bezrizikový výnos	0,30 %
Riziko trhu (0,5-2,5)	Střední 2,00 %
Riziko segmentu (0,5-2,5)	Střední 2,00 %
Podnikatelské riziko (0,5-2,5)	Střední 2,00 %
Finanční riziko (0,5-2,5)	Střední 2,00 %
Celkem	8,30 %
Míra kapitalizace setinná výpočtu věčné renty:	0,083

Amortizace se vypočítává podle následujícího vztahu:

$$X = \frac{C \cdot i}{Q^a - 1}$$

Kde X je amortizace, C značí věcnou (časovou) cenu objektu, i je setinná úroková míra, úročitel Q = 1+i, a je počet dalšího trvání stavby.

2.2.3 Výpočet hodnoty

Zadání	
Úroková míra setinná pro amortizaci	0,03
Míra kapitalizace setinná výpočtu věčné renty:	0,083
Příjmy	
Příjmy celkem	908000 ,- Kč/rok

Náklady	
Daň z nemovitosti (odhad zpracovatele)	7000 ,- Kč/rok
Pojištění (odhad zpracovatele)	35447 ,- Kč/rok
Opravy a údržba (0,5% reprodukční ceny)	177235 ,- Kč/rok
Správa nemovitostí (3% vybraného nájemného)	27240 ,- Kč/rok
Amortizace ($C \cdot i / q^n - 1$)	137628 ,- Kč/rok
Ztráta z nepron. prostor/nespl. nájmu (10% z nájmu)	90800 ,- Kč/rok
Náklady na energie a služby (hradí nájemce)	0 ,- Kč/rok
Náklady celkem	475350 ,- Kč/rok
Čisté roční nájemné (N)	432650 ,- Kč/rok

Výnosová hodnota = čisté roční nájemné / míra kapitalizace setinná

Výnosová hodnota (N/0,083) - hrubá	Kč 5.212.650,-
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu	Kč 0,-
Náklady na cizí pozemek	Kč 0,-
Výnosová hodnota - čistá	Kč 5.212.650,-

2.3 Hodnota stanovená porovnáním

Použití této metody omezuje malé množství převáděných a nabízených nemovitostí v relevantním období.

2.4 Věcná břemena a další omezení

Oceňovaný majetek je zatížen zástavními právy, úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou bez ohledu na toto omezení vlastnického práva.

Objekt se nachází v zóně záplavy potoka Bratřejůvky.

2.5 Celkové hodnocení nemovitosti

Výše uvedenou analýzou byly znalcem stanoveny jednotlivé dílčí hodnoty vedoucí ke stanovení ceny obvyklé v následujících výších:

Věcná cena	Kč	13.432.440,-
Reprodukční cena	Kč	35.447.040,-
Výnosová hodnota	Kč	5.212.650,-

Zpracovatel se při stanovení obvyklé ceny přiklonil k ceně stanovené výnosovou metodou. Metoda je obvykle preferována při stanovení obvyklé ceny u nemovitostí obdobného charakteru.

Hodnocený objekt se nachází v lokalitě s průměrnou dostupností z pohledu širšího regionu, s nadprůměrnou dostupností v rámci obce. Kladem nemovitosti je především poloha v centru obce, vlastní parkovací místa a technický stav umožňující okamžité užívání. Nedostatkem je omezení dalšího rozvoje dané polohou mezi komunikací a recipientem.

3. ZÁVĚR

Obvyklá cena předmětných nemovitostí ve smyslu ceny, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku, mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, bez vlivu zvláštní obliby, je stanovena jako cena stanovená metodou výnosovou po zaokrouhlení.

Obvyklá cena je stanovena ve výši

Kč 5.210.000,-

Slovy:

pět milionů dvě sta deset tisíc Kč

Ve Zlíně, dne 26.února 2014

.....
vypracoval

Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Výřez katastrální mapy
3. Situace širších vztahů
4. Fotodokumentace

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 12.4.1996, č.j. Spr.3727/95, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4414-34/14.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing.Aleš Janásek
Benešovo náměstí.3742
760 01 Zlín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2014 15:55:02

Okres: CZ0724 Zlín	Obec: 585939 Vizovice
Kat.území: 783196 Vizovice	List vlastnictví: 1870
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor
Vlastnické právo	
EUROTREND, spol. s r.o., Štěpská 380, 76312 Vizovice	47917024
B Nemovitosti	
Pozemky	
Parcela	Výměra[m2] Druh pozemku
St. 567	1343 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Vizovice, č.p. 380, rod.dům	
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 567	
B1 Jiná práva - Bez zápisu	
C Omezení vlastnického práva	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

- o Zástavní právo smluvní
ve výši Kč 4 000 000,-
a budoucí pohledávky, které vzniknou do 31.12.2017 až do celkové výše Kč 6 000 000,-
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 567 V-1821/2005-705
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 45244782
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.03.2005. Právní účinky
vkladu práva ke dni 01.04.2005. V-1821/2005-705
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo z rozhodnutí
správního orgánu
ve výši 357.287,- Kč
Okresní správa sociálního zabezpečení Zlín, třída Tomáše Bati Parcela: St. 567 Z-18140/2012-705
3792, 76261 Zlín
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 47014/220/9010/6.12.12/2738 ze dne 10.12.2012.
Právní moc ke dni 29.01.2013. Z-18140/2012-705
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.07.2004. Právní účinky
vkladu práva ke dni 30.07.2004. V-5132/2004-705
Pro: EUROTREND, spol. s r.o., Štěpská 380, 76312 Vizovice RČ/IČO: 47917024

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2014 15:55:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585939 Vizovice

Kat.území: 783196 Vizovice

List vlastnictví: 1870

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 26.02.2014 16:17:22

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:







