

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001559/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. st. 232, jehož součástí je objekt sokolovny č.p. 226 a pozemek parc.č. 430, včetně součástí a příslušenství, vše zapsáno na LV č. 2388, k.ú. Lověšice u Přerova, obec Přerov

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	NAXOS a.s.
Adresa:	Strakonická 3367, 150 00 Praha 5

OBVYKLÁ CENA

3 664 000 Kč

Počet stran: 14 a 3 přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 03.01.2024

Vyhotoveno: V Praze 05.01.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením obvyklé ceny v místě a čase souboru nemovitých věcí - pozemek parc.č. st. 232, jehož součástí je objekt sokolovny č.p. 226 a pozemek parc.č. 430, včetně součástí a příslušenství, vše zapsáno na LV č. 2388, k.ú. Lověšice u Přerova, obec Přerov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude použit jako podklad pro prodej souboru nemovitých věcí formou dobrovolné dražby.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.11.2023 za přítomnosti pana Doubravy, zástupce dražebníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z místního šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2388, k.ú. Lověšice u Přerova, obec Přerov, okres Přerov ze dne 23.01.2024

- znalecký posudek č. 7295-110-23 ze dne 21.08.2023 vypracovaný Ing. Milanem Kroupou

Znalec zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Lověšice u Přerova, obec Přerov, okres Přerov pořízený dálkovým nahlížením do KN

- Územní plán města Přerova

- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků

- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku

- informace a skutečnosti zjištěné od zástupce vlastníka při místním šetření

- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)

- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)

- www.ikatastr.cz

- www.stavebnistandardy.cz

- internetové stránky měst a obcí

- www.mistopisy.cz

- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)

- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů

- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele, zástupce vlastníka a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Zjištění administrativní ceny
- Metoda výnosová
- Metoda zjištění věcné hodnoty
- Metoda porovnávací
- Metoda střední hodnoty

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byly použity tyto metody:

Metoda zjištění věcné hodnoty: je založena na principu pojetí náhrady. Teoretickým základem při oceňování nemovitého majetku je tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten platit za tento majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Při ocenění touto metodou se zjišťují hodnoty zastavěné plochy, obestavěného prostoru objektů, průměrné ceny za příslušnou měrnou jednotku, skutečné opotřebení. Věcná hodnota, ve výsledku potom odpovídá nákladům, které je zapotřebí vynaložit na pořízení průměrně opotřebovaného majetku stejného stáří, obdobných vlastností a přiměřené intenzity užívání.

Metoda výnosová: teoretickým základem oceňování výnosovou metodou je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku plynoucích, a to v průběhu období, po které bude majetek vlastněn. Jedná se o vztah mezi tokem čistých peněžních příjmů a cenou. Případný investor nemá ve skutečnosti zájem nakupovat hmotnou podstatu, ale zajištěný tok čistých příjmů. Tento tok příjmů může být odvozen buď ze současného využití oceňovaného majetku nebo předpokládaného využití. Do nákladů jsou zahrnuty výdaje na pojištění, daňové poplatky a jiné provozní náklady.

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí. Vzhledem k tomu, že nebylo možné v místě a okolí vyhledat dostatečný počet srovnatelných víceúčelových areálů realizovaných prodejem či v nabídce na prodej nebyla porovnávací metoda použita, neboť by nebyla porovnávací hodnota dostatečně objektivní. Použita byla pro ocenění pozemků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění objektu občanské vybavenosti - sokolovny, na vlastních pozemcích v k.ú. Lověšice u Přerova je provedeno výnosovou metodou, pozemky jsou oceněny porovnáním.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Přerov, k.ú. Přerov

Adresa nemovité věci: U Sokolovny 226/5, 750 02 Přerov III-Lověšice

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2388, k.ú. Lověšice u Přerova, obec Přerov, okres Přerov ze dne 03.01.2024

oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Vlastnické právo

Česká obec sokolská, Újezd 450/40, Malá Strana, 118 00 Praha 1, IČ 00409537

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc.č. st. 232 o výměře 353 m², zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba: objekt občanské vybavenosti Přerov III-Lověšice č.p. 226 stojící na pozemku parc.č. st. 232
- pozemek parc.č. 430 o výměře 2430 m², ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Bez zápisu

oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Změna výměr obnovou operátu

Plomby a upozornění:

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena žádná projektová dokumentace, ani nebyly sděleny žádné ekonomické informace. Při ocenění bylo vycházeno z informací poskytnutých zástupcem vlastníka při místním šetření a ze skutečností zjištěných při prohlídce nemovitosti se zaměřením objektu laserovým měřidlem. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení. Vzhledem ke stavu, stáří a hlavně prodloužené životnosti některými stavebními úpravami byla, pro objektivní posouzení další životnosti a stupně opotřebení, použita analytická metoda.

Místopis

Přerov III-Lověšice je obcí, místní částí nebo osadou spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Přerov. Město Přerov je jedním z významných center turistického regionu Střední Morava a leží asi 20 km od krajského města Olomouce. Je zde bohaté kulturní i sportovní vyžití. K dispozici je široká nabídka ubytovacích a stravovacích zařízení. Nejen pro turisty je k dispozici Městské informační centrum. Ve městě je kompletní občanská vybavenost. Ve městě se nachází centrální autobusové nádraží v těsné blízkosti vlakového nádraží.

Celkový popis nemovité věci

Objekt sokolovny se nachází v ulici U Sokolovny č.p. 226, Přerov III - Lověšice, na vlastních pozemcích parc.č. st. 232 a prac.č. 430 o celkové výměře 2.783 m², na jižním okraji města.

Tato občanská vybavenost je tvořena hlavní stavbou sokolovny s několika přístavky, venkovními úpravami a trvalými porosty. Přístup k oceňovaným pozemkům je z místní veřejné komunikace - ulice U Sokolovny, která je ve vlastnictví statutárního města Přerov. Pozemky jsou rovinné, nepravidelného půdorysu.

Inženýrské sítě - elektro, vodovod, kanalizace.

Pozemky se nachází dle územního plánu města Přerova v oblasti funkčního využití ploch S- plochy smíšené obytné.

Dle informací uvedených na webových stránkách ikatastr.cz je pro pozemky evidován kód 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně a záplav.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Sokolovna č.p 226

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

4. Výnosová hodnota

4.1. Sokolovna č.p. 226

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Sokolovna č.p 226

Jedná se o částečně podsklepenou budovu sokolovny v řadové zástavbě s jedním nadzemním podlažím s polovalbovou střechou a přístavbou restaurace a sociálek s pultovou střechou.

Svislé konstrukce jsou zděné, základy betonové, krov je dřevěný, střešní krytina pálené tašky, u přístavby plechová krytina. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky hladké štukové, vnější z uliční části břízlolit, ze dvora hrubá nedokončená, schody dřevěné. Okna plastová, dveře vstupní plastové prosklené, vnitřní dveře dýhované v ocelových zárubních, podlahy betonové, v tělocvičně plovoucí, na chodbě, sociálkách a v restauraci keramická dlažba. Vytápění v restauraci kamny na tuhá paliva s výměníkem a ústředním rozvodem, v tělocvičně elektrické zářiče, pro ohřev vody el. bojler.

Stáří původního objektu nebylo sděleno, dle předloženého podkladu (znaleckého posudku) je stáří objektu cca 91 roků. Stáří přístavby pak 41 roků. Dle podkladu byla před 11 roky provedena částečná rekonstrukce, kdy byla instalována nová plastová okna, nové podlahy, nové WC, nové rozvody sítí, instalována kamna s výměníkem a rozvody ÚT, elektrické zářiče v tělocvičně.

IS - elektro, vodovod, kanalizace.

Poškozené vnější omítky, ze dvorní části nejsou dokončené, vnitřní omítky v PP značně vlhké, poškozené, plíseň.

Stavebně technický stav je zhoršený.

Dispozice: chodba, WC pro invalidy, úklid, šatna trenéři, tělocvična s pódiem, restaurace, zádveří, 3x WC, v PP sklad piva pro restauraci.

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.PP	9,50*5,50	=	52,25
1.NP	19,00*9,50+9,50*5,50+18,30*5,30	=	329,74

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	52,25 m ²	2,15 m	112,34
1.NP	329,74 m ²	5,00 m	1 648,70
Součet	381,99 m²		1 761,04

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\ 761,04 / 381,99 = 4,61\ m$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $381,99 / 2 = 191,00\ m^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
spodní stavba	$(9,50*5,50)*(1,15+0,30)$	=	75,76 m ³
vrchní stavba	$(19,00*9,50)*(5,00+3,50/2)+(9,50*5,50)*(3,90+0,20/2)+(18,30*5,30)*(3,00+0,20/2)$	=	1 728,04 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	75,76 m ³
vrchní stavba	NP	1 728,04 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 803,80 m³</u>

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	P	7,40	100	0,46	3,40
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	P	3,40	100	0,46	1,56
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	100	1,00	1,90
10. Schody	P	2,70	100	0,46	1,24
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,30	100	1,00	4,30
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
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	C	0,30	100	0,00	0,00
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	3,30	100	1,00	3,30
24. Výtahy	C	0,50	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,30	100	1,00	6,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,82
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9482

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	7,40	100,00	0,46	3,40	3,59	91	170	53,53	1,9217
2. Svislé konstrukce	S	18,40	55,00	1,00	10,12	10,68	91	120	75,83	8,0986
2. Svislé konstrukce	S	18,40	45,00	1,00	8,28	8,73	41	120	34,17	2,9830
3. Stropy	S	9,70	100,00	1,00	9,70	10,23	91	120	75,83	7,7574
4. Krov, střecha	S	9,00	55,00	1,00	4,95	5,22	91	110	82,73	4,3185
4. Krov, střecha	S	9,00	45,00	1,00	4,05	4,27	41	110	37,27	1,5914
5. Krytiny střech	S	2,90	55,00	1,00	1,60	1,69	91	100	91,00	1,5379
5. Krytiny střech	S	2,90	45,00	1,00	1,31	1,38	41	50	82,00	1,1316
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,63	41	50	82,00	0,5166
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,43	41	55	74,55	4,7936
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,40	55,00	0,46	0,86	0,91	91	100	91,00	0,8281
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,40	45,00	0,46	0,70	0,74	41	45	91,11	0,6742
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,00	11	40	27,50	0,5500

10. Schody	P	2,70	100,00	0,46	1,24	1,31	11	50	22,00	0,2882
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,27	11	50	22,00	0,7194
13. Okna	N	5,40	100,00	1,54	8,32	8,77	11	50	22,00	1,9294
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,27	11	30	36,67	1,1991
15. Vytápění	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,53	11	30	36,67	1,6612
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,48	11	30	36,67	2,0095
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	41	41	100,00	0,3200
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,32	11	30	36,67	0,8507
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,11	11	50	22,00	0,4642
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,00	11	30	36,67	0,7334
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,48	11	30	36,67	1,2761
25. Ostatní	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,64	41	55	74,55	4,9501

Opotřebení: **53,1 %**

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):	*	0,9546
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7555
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9482
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 410,31
Plná cena: 1 803,80 m ³ * 5 410,31 Kč/m ³	=	9 759 117,18 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 53,1 % /100)	*	0,469

Sokolovna č.p 226 - věcná hodnota = **4 577 025,96 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Jedná se o venkovní úpravy tvořící příslušenství oceněné zjednodušeným přístupem z ceny objektu vč. přístaveb. Příslušenství tvoří tyto venkovní úpravy: dřevěná kůlna, přípojky IS, zpevněné plochy a trvalé porosty - 12x lípa, 4x bříza, 2x jírovec.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	4 577 025,96
Procento příslušenství	%	5,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	228 851,30

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o rovinné pozemky tvořící ucelený areál o celkové výměře 2 783 m². Pozemek parc.č. st.232 je zastavěný objektem sokolovny a částečně zpevněnou plochou, pozemek parc.č. 430 je veden jako sportoviště a převážnou část výměry pozemku tvoří travní porost.

Pozemky se nachází v ulici U Sokolovny č.p. 226, Přerov III - Lověšice. Jedná se o stavebně stabilizovanou lokalitu, v okolí se nachází převážně rodinné domy.

Pozemky jsou připojeny na inženýrské sítě - elektro, vodovod, kanalizace.

Pozemky se nachází dle územního plánu města Přerova v oblasti funkčního využití ploch S - plochy smíšené obytné.

Dle informací uvedených na webových stránkách ikatastr.cz je pro pozemky evidován kód 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně a záplav.

Pozemky jsou oceněny porovnáním srovnatelných pozemků v místě, kde dle databáze Asociace certifikovaných odhadců, realitních kanceláří a inzertních serverů se prodejní cena pozemků pro komerční využití či pro výstavbu domů dle velikosti a vybavení pohybuje v intervalu 500,- Kč/m² až 3000,- Kč/m², pozemky zahrad se nabízejí od 245,- Kč/m². Vzhledem k výměře pozemků, možnosti napojení na IS, dostupnosti a s ohledem na funkční využití ploch dle územního plánu odhaduji cenu stavebního pozemku ve výši 1500,-Kč/m², cenu sportoviště odhaduji ve výši 800,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 232	353	1 500,00		529 500
ostatní plocha, sportoviště	430	2 430	800,00		1 944 000
Celková výměra pozemků		2 783	Hodnota pozemků celkem		2 473 500

4. Výnosová hodnota

4.1. Sokolovna č.p. 226

Pro stanovení výnosové hodnoty nebyly objednatelem ani zástupcem vlastníka při místním šetření poskytnuty údaje o výnosech z pronájmu tělocvičny ani náklady spojené s nemovitostí. Z tohoto důvodu byla výše výnosů z nájemného stanovena na úrovni obvykle dosažitelného nájemného v dané lokalitě pro daný typ užitných ploch na základě průzkumu lokálního trhu.

Dle sdělených informací je tělocvična využívána sporadicky, využívána (pronajímána) byla restaurace. V blízkém okolí se nenachází škola ani školka, takže využití pro tato zařízení v dopoledních či brzkých odpoledních hodinách je možné zcela minimálně. Později odpoledne až do večera mohou využívat tělocvičnu i další nájemníci. Pro stanovení výnosů a je proveden odhad možnosti využití tělocvičny od pondělí do pátku, a to celkem 10 hodin. Využití o víkendech uvažuji průměrně 4 hodiny týdně z důvodu, že ne každý víkend se tělocvična pronajímá. Celkové využití uvažuji v rozsahu 14 hodin za týden. Využití tělocvičny uvažuji pouze 10 měsíců za rok (40 týdnů), kdy v tomto procentu využití je zohledněno znatelně nižší využití přes letní prázdniny a jiné státní svátky.

Obvyklé nájemné za pronájem tělocvičny v místě a okolí se dle zjištění pohybuje v dopoledních hodinách od 200,- Kč/hod a v odpoledních hodinách od 300,- Kč/hod až po 690,- Kč/hod. S ohledem na umístění, technický stav a velikost uvažují pronájem ve výši 200,- Kč/hod.

V objektu se nachází restaurace, která v současné době není pronajímána. Pro dopočet očekávaného výnosu z pronájmu bylo použito obvyklé nájemné v místě srovnatelných komerčních prostor, které se v této lokalitě pohybuje intervalu 150,- až 200.-Kč/m²/měsíc. Restaurace má výměru 36,50 m², zázemí (sklep, sociální zařízení a vstup) má výměru celkem 53,76 m². Výměry místností byly odměřeny laserovým měřidlem při místním šetření. Plochu k pronájmu restaurace uvažují takto:

restaurace = 36,50 m²

zázemí uvažují s koeficientem využití ve výši 0,50, užitná plocha = 53,76 * 0,50 = 26,88 m² celková užitná plocha = 36,50 + 26,88 = 63,38

Vzhledem ke stavu a umístění na okraji města uvažují nájemné na spodní hranici intervalu, a to ve výši 150,- Kč/m²/měsíc, tj. 150 * 63,38 = 9 507, po zaokrouhlení 9.500,- Kč/měsíc, tj. 114.000,- Kč/rok.

Výpočet výnosů:

počet hodin využití za týden 14 hod

využití 40 týdnů za rok

nájemné 200,-Kč/hod

pronájem restaurace 114.000,- Kč za rok

celkový výnos = 14 hod * 40 týdnů * 200,- Kč/hod + 114.000,- Kč = 112.000,- Kč + 114.000,- Kč = 226.000,-Kč za rok

Tyto výnosy v sobě zahrnují průměrné roční využití nemovitosti, z tohoto důvodu bylo ve výpočtu dále uvažováno se 100 % dosahovaným pronájmu prostor.

Pro zpracování výnosové hodnoty nebyly vlastníkem nemovitosti poskytnuty žádné informace o nákladech spojených s vlastnictvím a pronájmem oceňovaných nemovitostí. Roční výše těchto nákladů, které zahrnují zejména daň z nemovitosti, pojištění, náklady na správu, údržbu, rekonstrukce a modernizace staveb, byla proto odhadnuta v úrovni 50 % z tržního nájemného. Takto stanovené náklady vlastníka nemovitosti činí 113.000,- Kč ročně.

Dále s ohledem objektivního posouzení očekávaného výnosu z pohledu analýzy trhu s nemovitostmi s ohledem nabídky a poptávky segmentu trhu s nemovitostmi s využitím pro sport, byla obecně užívaná míra kapitalizace pro tento typ nemovitostí ve výši 7 %, zvýšena o riziko ve výši 2,5 % na 9,5 %, která, jak se domnívám, vystihuje současnou situaci poptávky po podobných areálech srovnatelných parametrů a pokrývá tím případná rizika s dosažením předpokládaného očekávaného výnosu či prodeje.

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.Ostatní prostory	sokolovna			18 833	226 000	9,50
Celkový výnos za rok:						226 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	
Reprodukční cena	RC	Kč	9 759 117
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	226 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	226 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	113 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	113 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	113 000
Míra kapitalizace		%	9,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 189 474

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věčná hodnota staveb

1.1. Sokolovna č.p 226 4 577 026,- Kč

2. Věčná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem 228 851,30 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky 2 473 500,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Sokolovna č.p. 226 1 189 473,70 Kč

Výnosová hodnota	1 189 474 Kč
Věčná hodnota	7 279 377 Kč
z toho hodnota pozemku	2 473 500 Kč

Obvyklá cena	3 664 000 Kč
slovy: Třimilionyšestsetšedesátčtyřtisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná obvyklá cena je stanovena v úrovni výnosové hodnoty sokolovny zaokrouhlené na částku 1 190 000,-Kč, ke které je přičtena cena pozemku = 1 190 000,- Kč + 2 473 500,- Kč = 3 663 500,- Kč.

Obvyklá cena po zaokrouhlení 3 664 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Posouzením jednotlivých dílčích hodnot je zřejmé, že věcná hodnota je pro odhad ceny obvyklé hodnotou informativní o stavu nemovitosti z pohledu stáří a případné nutnosti modernizace.

Výnosová hodnota je hodnotou vycházející z očekávaného užitku, která většinou dobře vypovídá o hodnotě komerční nemovitosti, ale v tomto případě je ovlivněna relativně nízkým výnosem z pronájmu pro sportovní činnosti.

Výsledná obvyklá cena je stanovena v úrovni výnosové hodnoty sokolovny, ke které přičtena cena pozemku.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením obvyklé ceny v místě a čase souboru nemovitých věcí - pozemek parc.č. st. 232, jehož součástí je objekt sokolovny č.p. 226 a pozemek parc.č. 430, včetně součástí a příslušenství, vše zapsáno na LV č. 2388, k.ú. Lověšice u Přerova, obec Přerov.

Obvyklá cena

3 664 000 Kč

slovy: Třimilionyšestsetšedesátčtyřitisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užité argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitostí podobných parametrů v místě není
- b) parametry povyšující cenu - po částečné rekonstrukci, plastová okna, nové dlažby a WC
- c) parametry ponižující cenu - žádné parkovací plochy v okolí
 - nezateplený objekt, zvýšené provozní náklady
 - vložení investic do opravy skladu, venkovních omítek atd.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 03.01.2024 cenu obvyklou oceňované nemovité věci v úrovni výnosové hodnoty sokolovny s přičtením ceny pozemku, a to ve výši 3.664.000,- Kč.

Odměna a prohlášení znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

Prohlašuji, že jako znalec jsem si vědom následků nepravdivě podaného znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001559/2024.

V Praze 05.01.2024

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 1/24.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 2388, k.ú. Lověšice u Přerova, obec Přerov, okres Přerov ze dne 03.01.2024
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Lověšice u Přerova, obec Přerov, okres Přerov pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotonávrh

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2024 14:55:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 511382 Přerov

Kat.území: 735001 Lověšice u Přerova

List vlastnictví: 2388

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká obec sokolská, Újezd 450/40, Malá Strana, 11800 Praha 1	00409537	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 232

353 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Přerov III-Lověšice, č.p. 226, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 232

430

2430 ostatní plocha

sportoviště a rekreační plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 232, Parcela: 430

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Dohoda o navrácení majetkových práv (zák.č.232/1991 Sb.) ze dne 02.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.08.2007.**

V-2849/2007-808

Pro: Česká obec sokolská, Újezd 450/40, Malá Strana, 11800 Praha 1 RČ/IČO: 00409537

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2024 14:55:02

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 511382 Přerov

Kat.území: 735001 Lověšice u Přerova

List vlastnictví: 2388

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 03.01.2024 15:02:54

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 51/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

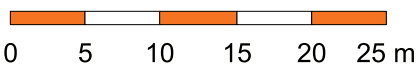
V dne

Podpis Razítko

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



1:500



0 5 10 15 20 25 m

