

ZNALECKÝ POSUDEK č. 070-2011/3100

**O ceně areálu č.p. 478 s příslušenstvím, součástmi a pozemky v a k.ú. Vyškov,
okres Vyškov**

Vlastník:

Na listu vlastnictví číslo 6729 pro k.ú. Vyškov je/bylo v části "A" k datu ocenění zapsáno:

PROMA CZ s.r.o. Sezemice, IČ: 25250671

Objednavatel posudku:

Ing. David Jánošík

**Insolvenční správce dlužníka PROMA CZ s.r.o.
Gočárova 1105, 500 02 Hradec Králové**

Posudek vypracoval dne 7. srpna 2011:

Petr Brodský, Třebřichy 5, 531 01 Chrudim, tel.: 469687221

Posudek obsahuje 12 listů včetně obálky a byl vypracován ve čtyřech vyhotoveních.
Vyhotovení číslo 1 - 3 obdrží objednavatel, vyhotovení číslo 4 je přílohou znaleckého deníku.

1.0 ÚVODNÍ ČÁST POSUDKU

- 1.1 **Účel** posudku: Posudek byl vypracován jako podklad pro zpeněžení nemovitého majetku v insolvenční věci dlužníka **PROMA CZ s.r.o. Sezemice**, č.j.: KSPA 48 INS 6473/2009, konkurs prohlášen dne 3.3.2010
- 1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:
- údaje z katastru nemovitostí
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- 1.3 **Prohlídka** a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 04.08.2011. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění
- 1.4 **Stručný popis:** Předmětem ocenění je prodejna náradí č.p. 478 se sklady, vedlejšími budovami, příslušenstvím a pozemky v obci a k.ú. Vyškov, okres Vyškov.
- 1.5 **Ocenění** je provedeno obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

ke dni 7. srpna 2011

2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

2.1 Hala č.p. 478 na ppč. 2119/7

Nález: Původní halový kravín postavený kolem roku 1965 byl po roce 1990 částečně přestavěn a upraven ke skladování průmyslových výrobků a k prodeji. V přední části se nachází prodejna s kanceláří, skladem a sociálním zařízením pro zaměstnance, ve zděném spojovacím krčku směrem k původnímu prasečáku na ppč. 2119/8 jsou další kanceláře a dílna s kotelnou, v původní stáji se nacházejí celkem tři další skladovací nebo dílenské prostory. Půdní prostor bez možnosti využití (pro zastřešení použity příhradové vazníky), střecha plechová. Obvodové zdivo původně dřevěnné výplňové panely částečně nahrazeny lehkým zdivem. Prodejna náradí a kanceláře jsou vytápěny plynovým kotlem, rovněž jsou zde provedeny podlahy, v převažující části však původní betonové podlahy značně poškozené. U vstupu do prodejny přistavěno zádveří. Objekt je napojen na rozvod vody, elektřiny a plynu, srážkové vody svedeny do dešťové kanalizace, sociální zařízení napojeno na vyvážecí odpadní jímku. U vstupu do prodejny parkovací a příjezdové plochy. Stav objektu dobrý.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží			
Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	$51,3 \times 19,0 + 8,01 \times 9,05 + 5,03 \times 1,92 =$	1.056,85 m ²	3,06 m

Obestavěný prostor:

$$\begin{aligned} &45,32 \times 19,0 \times (0,1 + (3,0 + 5,55) / 2) + \\ &5,98 \times 19,0 \times (0,1 + (4,46 + 7,01) / 2) + \\ &8,01 \times 9,05 \times (0,1 + (3,87 + 4,32) / 2) + \\ &5,03 \times 1,92 \times (6,3 + 7,69) / 2 = \end{aligned} \quad 4.801,85 \text{ m}^3$$

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: hala
Účel užití: obchod
Konstrukce: kovové

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,07200	100	1,00	0,07200
02 Svislé konstrukce	P	0,17100	100	0,46	0,07866
- dřevěnné výplně, lehké zdivo					
03 Stropy	S	0,06400	100	1,00	0,06400
04 Zastřešení	S	0,08000	100	1,00	0,08000
05 Krytiny střech	S	0,02800	100	1,00	0,02800
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,07200	100	1,00	0,07200
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03300	100	1,00	0,03300
09 Vnitřní obklady keram	S	0,03100	100	1,00	0,03100
10 Schody	Ch	0,01000	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,03900	100	1,00	0,03900
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05900	100	1,00	0,05900
14 Povrchy podlah	P	0,04200	100	0,46	0,01932
- převažují hrubé betonové					
15 Vytápění	S	0,05000	20	1,00	0,01000
15 Vytápění	Ch	0,05000	80	0,00	0,00000
- pouze v prodejně					
16 Elektroinstalace	S	0,05400	100	1,00	0,05400
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	S	0,03200	100	1,00	0,03200
19 Vnitřní kanalizace	S	0,03000	100	1,00	0,03000
20 Vnitřní plynovod	Ch	0,00300	100	0,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,01800	100	1,00	0,01800
22 Vybavení kuchyní	Ch	0,01600	100	0,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,04300	100	1,00	0,04300
24 Výtahy	Ch	0,01000	100	0,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,03400	100	0,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 0,7720
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Výpočet opotřebení (analytická metoda):

Konstrukce a vybavení	Podíl 100A	Stáří B	Život. C	Opotř.% 100Ax(B/C)
01 S Základy	9,327	46	150	2,860283
02 P Svislé konstrukce	10,189	41	100	4,177490
03 S Stropy	8,290	46	80	4,766750
04 S Zastřešení	10,362	46	70	6,809316
05 S Krytiny střech	3,627	46	50	3,336840
06 S Klempířské konstrukce	0,777	46	50	0,714840
07 S Úpravy vnitř. povrchů	9,327	46	50	8,580840
08 S Úpravy vněj. povrchů	4,275	46	50	3,933000
09 S Vnitřní obklady keram	4,016	21	30	2,811200
11 S Dveře	5,052	21	50	2,121840
13 S Okna	7,643	21	50	3,210060
14 P Povrchy podlah 0,80 x	2,503	46	50	1,842208
14 P Povrchy podlah 0,20 x	2,503	21	40	0,262815
15 S Vytápění	1,295	21	30	0,906500
16 S Elektroinstalace	6,995	21	30	4,896500
17 S Bleskosvod	0,389	46	50	0,357880
18 S Vnitřní vodovod	4,145	21	30	2,901500
19 S Vnitřní kanalizace	3,886	21	30	2,720200
21 S Ohřev teplé vody	2,332	21	30	1,632400
23 S Vnitřní hygien. zař.	5,570	21	30	3,899000

Opotřebení analytickou metodou 62,7415%

2.2 P.p.č. 2119/7

Nález: Pozemek zastavěný prodejnou se sklady a spojovacím krčkem. Umístění na okraji zastavěné části obce, možnost napojení na všechny sítě.

Město: Vyškov - bývalé sídlo okresního úřadu

Parcela	Výměra
2119/7 - zastavěná plocha	1.061 m ²

2.3 Hala na p.p.č. 2119/8

Nález: Původní prasečák zhruba z roku 1960 byl po roce 1990 opraven a rekonstruován. V objektu se nachází prodejna (servis) náradí a sklad náhradních dílů. Stavba je funkčně propojena se budovou č.p. 478. Provedení s ocelovou nosnou konstrukcí a vyzdívkami, okna Luxfery, podlahy betonové dosud nedokončené. V přední části se nacházejí schody do sklepa, podle sdělení uživatele je však částečně zaplaven a částečně zasypán a je nepřístupný. Podkrovní prostor sloužil původně ke skladování píce, v současnosti bez využití.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží			
Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	40,48x8,39 =	339,63 m ²	2,25 m

Obestavěný prostor:

$$40,48 \times 8,39 \times (3,54 + 6,58) / 2 = 1.718,51 \text{ m}^3$$

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: hala
Účel užití: obchod
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,07200	100	1,00	0,07200
02 Svislé konstrukce	S	0,17100	100	1,00	0,17100
03 Stropy	S	0,06400	100	1,00	0,06400
04 Zastřešení	S	0,08000	100	1,00	0,08000
05 Krytiny střech	S	0,02800	100	1,00	0,02800
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,07200	100	1,00	0,07200
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03300	100	1,00	0,03300
09 Vnitřní obklady keram	Ch	0,03100	100	0,00	0,00000
10 Schody	P	0,01000	100	0,46	0,00460
- hrubé betonové					
11 Dveře	S	0,03900	100	1,00	0,03900
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	P	0,05900	100	0,46	0,02714
- luxfery					

Pokračování:

14	Povrchy podlah	S	0,04200	20	1,00	0,00840
14	Povrchy podlah	Ch	0,04200	80	0,00	0,00000
	- nedokončeny					
15	Vytápění	S	0,05000	100	1,00	0,05000
16	Elektroinstalace	S	0,05400	100	1,00	0,05400
17	Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	S	0,03200	100	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	S	0,03000	100	1,00	0,03000
20	Vnitřní plynovod	Ch	0,00300	100	0,00	0,00000
21	Ohřev teplé vody	S	0,01800	100	1,00	0,01800
22	Vybavení kuchyní	Ch	0,01600	100	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zař.	Ch	0,04300	100	0,00	0,00000
24	Výtahy	Ch	0,01000	100	0,00	0,00000
25	Ostatní	Ch	0,03400	100	0,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 0,7921
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Výpočet opotřebení (analytická metoda):

Konstrukce a vybavení	Podíl 100A	Stáří B	Život. C	Opotř.% 100Ax(B/C)
01 S Základy	9,089	51	150	3,029664
02 S Svislé konstrukce	21,589	51	80	13,493125
03 S Stropy	8,079	51	80	5,049375
04 S Zastřešení	10,099	51	70	7,213574
05 S Krytiny střech	3,535	51	55	3,213637
06 S Klempířské konstrukce	0,757	51	60	0,630833
07 S Úpravy vnitř. povrchů	9,089	19	50	3,272040
08 S Úpravy vněj. povrchů	4,166	19	30	2,499600
10 P Schody	0,581	51	80	0,363125
11 S Dveře	4,923	19	50	1,772280
13 P Okna	3,426	19	50	1,233360
14 S Povrchy podlah	1,060	19	30	0,636000
15 S Vytápění	6,312	19	20	5,680800
16 S Elektroinstalace	6,817	19	30	4,090200
17 S Bleskosvod	0,379	51	60	0,315833
18 S Vnitřní vodovod	4,040	19	20	3,636000
19 S Vnitřní kanalizace	3,787	19	30	2,272200
21 S Ohřev teplé vody	2,272	19	20	2,044800
Opotřebení analytickou metodou				60,4464%

2.4 Venkovní úpravy

Nález: Venkovní úpravy tvořící příslušenství staveb na p.p.č. 2119/7 a 2119/8:

- zpevněné plochy přístupové a parkovací
- přípojka elektro
- přípojka vody
- přípojky kanalizace dešťové
- odpadní jímka a kanalizace splašková
- opěrné zdi
- původní hnojná jímka za bývalým kravínem

2.5 P.p.č. 2119/8

Nález: Pozemek zastavěný bývalým prasečákem, dnes skladová hala. Umístění na okraji zastavěné části obce, možnost napojení na všechny sítě.

Město: Vyškov

Parcela	Výměra
2119/8 - zastavěná plocha	341 m ²

2.6 P.p.č. 2119/46

Nález: Pozemek ve funkčním celku se stavbami na p.p.č. 2119/7 a 2119/8. Umístění na okraji zastavěné části obce, možnost napojení na všechny sítě.

Město: Vyškov

Parcela	Výměra
2119/46 - ostatní plocha	1.764 m ²

2.7 Ocenění

Nález: Zjištění obvyklé ceny je možné provést porovnáním s jinými obdobnými objekty. V případě, že není, jako v tomto případě, možno nalézt vhodný porovnávací soubor, je nutné použít náhradní metodiku, například výnosovou metodu, která zjišťuje hodnotu nemovitosti pomocí diskontace ročního zisku ze simulovaného nebo skutečného nájemného. Nájemné za obdobné prostory v místě nebylo v nabídce nalezeno, v okruhu do 20 km pouze jedna nabídka areálu na vesnici se všemi typy prostor včetně nezateplených oceloplechových objektů ve výši 230,00 Kč/m²/rok.

Vzhledem k tomu, že část objektu je pronajata za částku 390,00 Kč/m²/rok, lze tuto částku pokládat za obvyklou cenu pronájmu.

Náklady jsou s ohledem na provedené opravy a údržbu uvažovány ve výši 55 % ročního zisku a zahrnují odpisy, náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění, bylo-li sjednáno.

Výpočet pronajmutelné plochy pracuje s redukcí ve výši 10 % na pokrytí rizika pronájmu všech prostor. Pronájem pozemku ke skladování je problematický s ohledem na jeho částečnou devastaci stavebním odpadem, cena pronájmu cca 35,00 Kč/m²/rok

Stanovení ročního nájemného:

Objekt: Kanceláře, sklady a prodejní prostory			
Podlaží:		Nájemné	Celkem
Část	Výměra MJ	Kč/MJ/rok	Kč/rok
<hr/>			
1267,4			
riziko pronajmutí x 0,9	= 1.140,66 m2	390,00	444.857,00
Objekt: pozemek			
Podlaží:		Nájemné	Celkem
Část	Výměra MJ	Kč/MJ/rok	Kč/rok
<hr/>			
	250,00 m2	35,00	8.750,00

Obvyklé nájemné celkem

453.607,00 Kč/rok

Ocenění výnosovým způsobem:

Roční nájemné	453.607,00 Kč
Náklady snižující nájemné (paušálně 55%)	
V tom zahrnuto:	
- roční odpisy	
- náklady na údržbu a opravy	
- náklady na správu	
- daň z nemovitosti	
- částka pojistného, je-li placeno	
<hr/>	
Náklady celkem	249.480,00 Kč
Upravené roční nájemné	204.127,00 Kč
Míra kapitalizace	7,500 %
<hr/>	
Zjištěná cena - výnosový způsob	2.721.693,33 Kč

Rekapitulace

Ocenění výnosovým způsobem	2.721.693,33 Kč
Zaokrouhlení	-1.693,33 Kč
<hr/>	
Zjištěná cena celkem	2.720.000,00 Kč

Výsledná zjištěná cena 2.720.000,00 Kč

Slovy: =Dvamiliónysedmsetdvacetisíckorunčeských=

3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU

- 3.1 Obvyklá cena areálu č.p. 478 s příslušenstvím, součástmi a pozemky v a k.ú. Vyškov, okres Vyškov, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 7. srpna 2011

2.720.000,00 Kč

Slovy: =Dvamiliónysedmsetdvacettisíckorunčeských=

V Třebřichách, dne 7. srpna 2011



The image shows a circular official stamp of Petr Brodský, a sworn appraiser. The stamp contains the text "PETR BRODŠKÝ", "Znalecký úřad", "Odbor stavebnictví, státní", "a obecní nemovitosti", and "Členská organizace". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

Dokumentace



Čelní pohled - stavba na p.p.č. 2119/7



Stavba na p.p.č. 2119/8

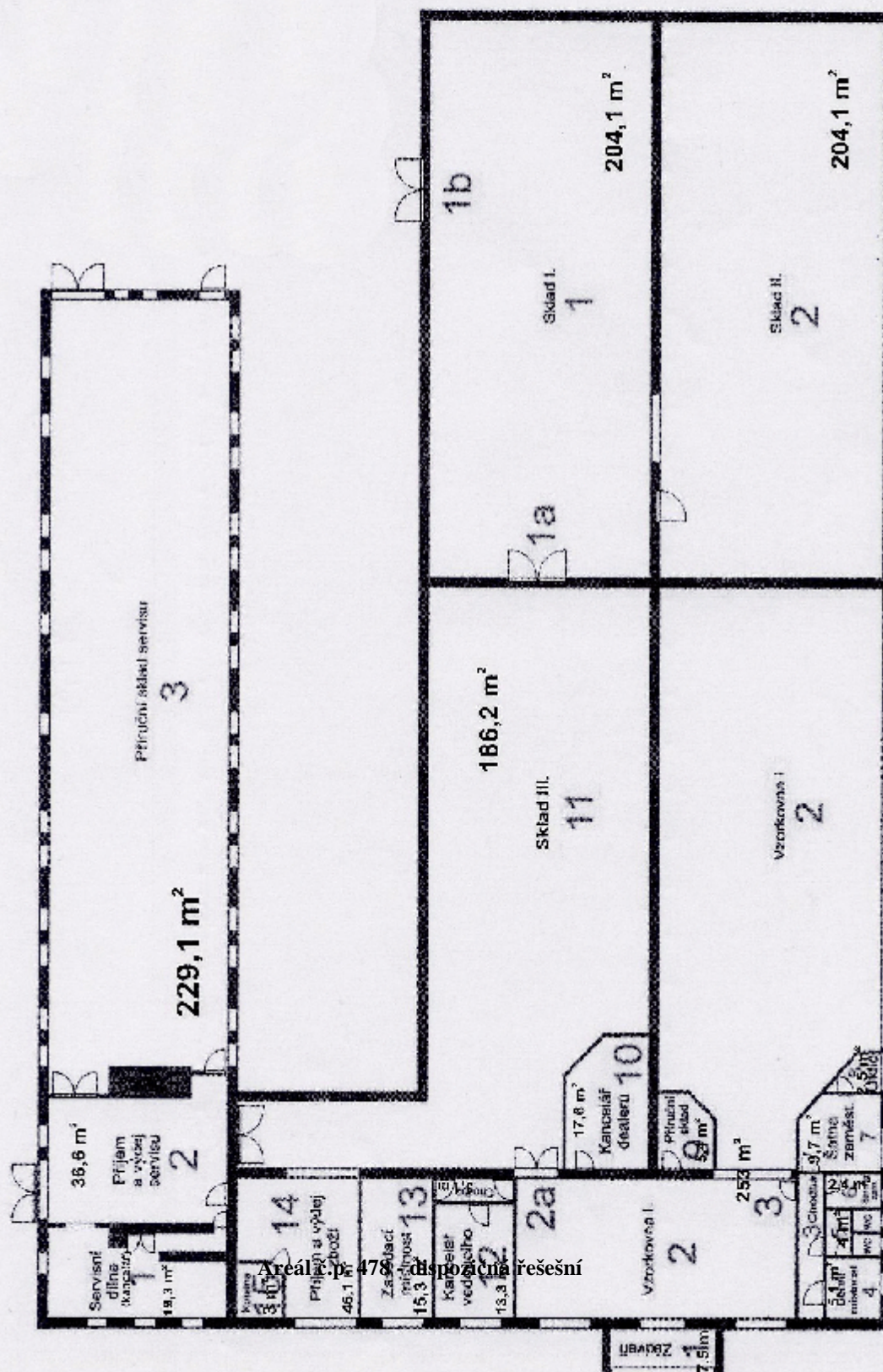


Letecký snímek s katastrální mapou



Vyškov - základní mapa

Celkem 1.267,40 m² podlahové plochy



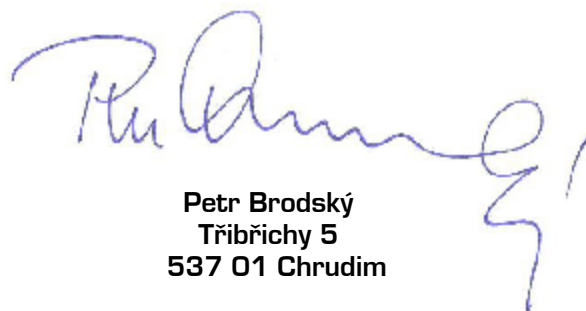
4. O ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 070-2011/3100

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2011070

V Třebřichách, dne 7. srpna 2011



Petr Brodský
Třebřichy 5
537 01 Chrudim