

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3356 - 92 / 2017

NEMOVITÁ VĚC: Objekty výrobního areálu Kšírova 32, Brno, Objekty bez čp/če výrobního areálu na pozemcích par.č. 528/2, 528/8, k.ú. Horní Heršpice

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Horní Heršpice

Adresa nemovité věci: Kšírova, Dufkovo nábřeží, 602 00 Brno

Vlastník stavby: PORTA, a.s., Na Jezerce 1458/14, 140 00 Praha, Nusle, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: konkurzní správce, Ing. Vladimír Neznal

Adresa objednavatele: Valašská 232/7, 625 00 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Ludmila Tomašítková

Adresa zhotovitele: Šaldova 5, 615 00 Brno

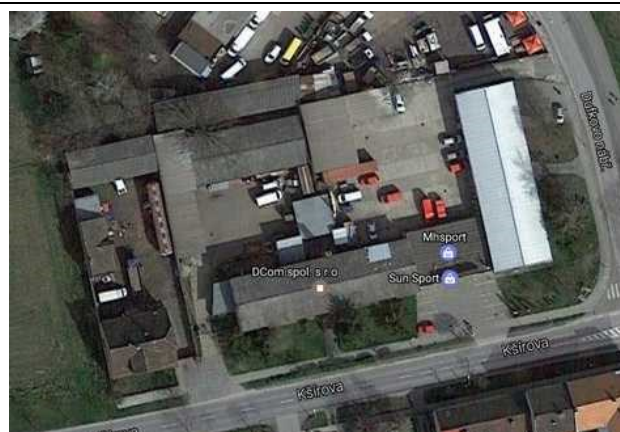
IČ: 681 30 490

telefon: 608 945 875

e-mail:

lidatomaštkova@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 110 000 Kč

Datum místního šetření: 3.4.2017

Stav ke dni :

18.4.2017

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 3

V Brně, dne 18.4.2017

Ing. Ludmila Tomašítková

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - výrobních objektů bez čp/če na pozemcích par.č. 528/2, 528/8, k.ú. Horní Heršpice, Brno, které jsou součástí výrobního areálu Kšírova 32, Brno a Dufkovo nábřeží, Brno, vše k.ú. Horní Heršpice, obec Brno, okr. Brno - město

Přehled podkladů

- výpis z KN Katastrálního úřadu
- cenová mapa stavebních pozemků města Brna
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- údaje z databází realitních internetových portálů

Celkový popis

Předmětem ocenění je část objektů výrobního areálu situovaného na rohu ulice Kšírova a Dufkovo nábřeží. Areál byl původně postaven v roce 1974 jako výrobně stavební a ubytovna fy IPS Brno. V letech 1994 až 1995 byl celý komplex zrekonstruovaný, vč. inženýrských sítí, venkovních úprav a dostavby některých nových objektů.

V roce 1997 až 1999 byl areál v rámci majetkových vypořádání zcela nelogicky majetkově rozdělen a ve vlastnictví společnosti PORTA, a.s. byly ponechány pouze objekty bez čp/če na pozemcích par.č. 528/2, 528/7, 528/8, bez vlastních pozemků, se zabezpečením přístupu věcnými břemeny. Zbývající část areálu je ve vlastnictví paní Zlaty Markové.

Část těchto objektů byla zahrnuta do majetkové podstaty společnosti PORTA, a.s. v konkurzním řízení, vedeném Ing. Vladimírem Neznalem.

Jedná se o dílny na pozemku par.č. 528/2 a ocelový skladový přístřešek na pozemku par.č. 528/8, přístupné z ulice vjezdem z ulice Kšírova.

Skladová hala na pozemku par.č. 528/7, která je také zapsaná na LV č. 1335 není předmětem ocenění. Areál je výškově rozdělen, takže objekty na pozemcích par.č. 528/2 a 528/3 jsou přístupné z vjezdem z ulice Kšírova a jsou využívány výrobou zámečnické dílny. Sklad na pozemku par.č. 528/7 je přístupný vjezdem z ulice Dufkovo nábřeží a je součástí druhé části areálu.

Oceňované objekty jsou jen nezbytně udržované. Znalecký posudek je zpracováván pro účely stanovení obvyklé ceny výrobních objektů bez pozemků.

Obecná kritéria pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Zpracovatel znaleckého posudku považuje za potřebné uvést skutečnosti, týkající se metodiky tvorby ceny a možností zjištění obvyklé ceny nemovitostí.

Pokud se týká tvorby ceny v tržním hospodářství, základním vlivem, působícím ve volném tržním prostředí na cenu majetku, je působení zákona nabídky a poptávky.

Specifikem nemovitostí oproti jiným věcem je skutečnost, že jsou pevně vázány na určité místo. Tím je také dána komplikovanost jejich oceňování, zejména pokud se týká obvyklé (obecné, tržní) ceny. Není problémem vypočítat náklady na pořízení stavby (její reprodukční resp. pořizovací cenu), problémem je však zájem o daný druh stavby v daném místě. I stavba, pořízená za vysoké stavební náklady, pokud pro ni není využití, může mít cenu nízkou, případně i nulovou.

V tržním hospodářství je důležitým ukazatelem pro rozhodování o koupi stavby její eventuelní výnosnost. Přitom je zřejmé, jako u každého zboží, že při převažující nabídce podobných nemovitostí

nad poptávkou budou jejich ceny klesat a naopak.

Úkolem znalce (odhadce) je stanovit hodnotu jako hypotetickou cenu, za kterou by bylo možno v daném místě a čase koupit resp. prodat, a to takovým způsobem a tak přesně, aby se od budoucí možné dosažené ceny co nejméně lišila. K tomu musí využít všech dostupných, pro daný účel ocenění přiměřených metod.

Je třeba konstatovat, že pro její stanovení neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, např. ÚSI VUT v Brně, který však nebyl vydán tiskem pro obecné použití. Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, jež je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Vlastní ocenění nemovitosti

Pro stanovení obvyklé ceny pozemku je využito více metod ocenění, jednak nákladové ceny dle aktuálního cenového předpisu, porovnávací ceny dle aktuálních nabídek na trhu s nemovitostmi a výnosové ceny dle aktuálního nájemného..

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Hala zámečnické dílny
2. Zámečnická dílna 2
3. Skladový přístřešek

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Výnosová cena
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Porovnávací cena

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Objekty bez čp/če výrobního areálu na pozemcích par.č. 528/2, 528/8, k.ú. Horní Heršpice
 Adresa předmětu ocenění: Kšírova , Dufkovo nábřeží
 602 00 Brno
 Kraj: Jihomoravský
 Okres: Brno-město
 Obec: Brno
 Katastrální území: Horní Heršpice
 Počet obyvatel: 377 028

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - pozemky jiného vlastníka	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,928}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,884}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - objekt se nachází na rozhraní obytné a výrobní lokality, je dobře dostupný městskou dopravou	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,408}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,379}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,361}$$

1. Hala zámečnické dílny

Objekt na pozemku par.č. 528/2, původní z roku 1974.

Halový objekt, jehož nosnou konstrukci tvoří příhradové sloupy se siporexovým zdivem, střecha ocelové příhradové vazníky, zateplená, krytina vlnitý plechu, podlaha betonová, okna jednoduchá, vrata plechová, topení elektrické lokální, elektroinstalace 220 i 380 V. V hale je vestavěná kancelář, vybavení jen umývadlo.

V roce 1995 byla provedena kompletní oprava objektu - podlahy, omítky, elektroinstalace. Od této doby je však na objektu prováděna jen nezbytná údržba, což se projevuje na jeho celkovém technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
---------	--------	-------------------

$$1.NP \quad 25,8 \cdot 10,25 \quad = \quad 264,45$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	264,45 m ²	4,30 m	1 137,14
Součet	264,45 m²		1 137,14

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,137,14 / 264,45 = 4,30 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $264,45 / 1 = 264,45 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$(25,8 \cdot 10,25) \cdot (4,30)$	=	1 137,14 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 137,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 137,14 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 včetně zemních prací:	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé nosné konstrukce:	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech:	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody:	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění:	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace:	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace:	P	0,80	100	0,46	0,37
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00

21. Ohřev vody:	P	0,40	100	0,46	0,18
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení:	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy (u více podlažních hal):	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní:	C	6,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,45
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8945

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9450
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9512
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8945
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1320
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 582,42
Plná cena: 1 137,14 m ³ * 3 582,42 Kč/m ³	=	4 073 713,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 70 = 68,6 %	
Koeficient opotřebení: (1- 68,6 % / 100)	* 0,314
Nákladová cena stavby CS_N	= 1 279 145,91 Kč
Koeficient pp	* 0,379
Cena stavby CS	= 484 796,30 Kč
Hala zámečnické dílny - zjištěná cena	= 484 796,30 Kč

2. Zámečnická dílna 2

Objekt na pozemku par.č. 528/2, z roku 1995, zděný objekt navazující na objekt zámečnické dílny, v rohu areálu, slouží jako zámečnická dílna. Zdivo tl. 30 cm, střecha z prostorové příhradoviny, krytina trapézový plech. Prosvětlení luxfery, strop jen minimálně zateplený, betonové podlahy, plechová vrata. Vybavení pouze elektroinstalace.

Objekt je jen nezbytně udržovaný

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	6,5*13,25	=	86,13

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	86,13 m ²	4,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(6,5*13,25)*(4,60)	=	396,18 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	396,18 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		396,18 m ³

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	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	P	19,80	100	0,46	9,11
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	N	3,00	100	1,54	4,62
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					90,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9093

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9093
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³] = 2 882,03

Plná cena: $396,18 \text{ m}^3 * 2\,882,03 \text{ Kč/m}^3 = 1\,141\,802,65 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 80 = 27,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 27,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,725
=	827 806,92 Kč
*	0,379
=	313 738,82 Kč
=	313 738,82 Kč

Zámečnická dílna 2 - zjištěná cena

3. Skladový přístřešek

Přístřešek na par.č. 528/8, z roku 1995 navazuje na novější zámečnickou dílnu 2. Jen ocelové sloupy, střešní konstrukce z prostorové příhradoviny, krytina z tvarovaného plechu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz.

podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	4,05*13,0	=	52,65

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	52,65 m ²	4,65 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(4,05*13,0)*(4,65)	=	244,82 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	244,82 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		244,82 m ³

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	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské konstrukce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,1130</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 901,70
Plná cena: 244,82 m ³ * 1 901,70 Kč/m ³	=	465 574,19 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 50 = 44,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 44,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	<u>0,560</u>
=	260 721,55 Kč
*	<u>0,379</u>
=	98 813,47 Kč
=	98 813,47 Kč

Skladový přístřešek - zjištěná cena

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Výnosová cena

V současné době jsou objekty pronajaty za celkovou cenu 28.750,- Kč/měsíc. Objekty jsou však dlouhodobě bez údržby, zároveň provoz vyžaduje vysoké náklady vč. pronájmu pozemků.

Přehled pronajímaných plocha 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	zámečnické dílny vč. skladu	371	930	28 750	345 000	9,50
Celkový výnos za rok:						345 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	371
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	930
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	345 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	293 250
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	8 000
Pojištění	0,20 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	0,50 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	72 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	80 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	213 250
Míra kapitalizace		%	9,50
Doba úročení	n	let	15
Konstantní výnos po určitou dobu n	$C_v = N * [(q^n - 1) / (q^n * i)]$		
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 669 358
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	180 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 489 358

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací cena

Oceňovaná nemovitá věc

V současné době je na trhu s nemovitostmi omezený počet srovnatelných objektů, přesto tyto ceny více vypovídají o současných cenách na trhu s nemovitostmi. Porovnávány jsou starší výrobní a skladové objekty v rámci města Brna..

Oceňované objekty jsou využívány jako zámečnická dílna a otevřený sklad.sklad.

Objekty mají zastavěnou plochu $264,5 \text{ m}^2 + 86 \text{ m}^2 + 53 \text{ m}^2$. Užitná plocha dílen je snížena o obvodové zdivo a činí $244 \text{ m}^2 + 74 \text{ m}^2$. Sklad je v plné ploše 53 m^2 . Sklad však má pouze 2 stěny, pro výpočet je proto plocha krácena o 1/3. Užitná plocha pro stanovení porovnávací ceny je 354 m^2 .

Popis srovnatelných nemovitostí tvoří přílohu tohoto znaleckého posudku.

Ceny porovnávaných prostor jsou nabídkové, nikoli konečné prodejní. Nabídková cena je proto základně snížena o 10 %.

Výrazným negativem oceňovaných objektů je, že jsou umístěny na pozemku jiného vlastníka i přesto, že pozemky jsou sice zatíženy věcnými břemeny.

Užitná plocha:	354,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 778,14 m ³
Zastavěná plocha:	403,50 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej výrobní haly s pozemkem			
Popis:	Pozemek o výměře 2875 m ² s jednopodlažním objektem o výměře 220 m ²			
Pozemek:	2 875,00 m ²			
Užitná plocha:	220,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Neuvedeno			
K1 Redukce pramene ceny	0,90			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,05			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	0,10			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
6 900 000	220,00	31 364	0,08	2 371
Název:	Sklad Poděbradova			
Popis:	výrobně skladovací hala o ploše 275 m ² se 2 podlažími			
Pozemek:	275,00 m ²			
Užitná plocha:	550,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Neuvedeno			
K1 Redukce pramene ceny	0,90			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	0,90			
K6 Vliv pozemku	0,50			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05			

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	550,00	6 364	0,43	2 706
Název: Sklad Staré náměstí Popis: Unimo buňky se sociálním vybavením Pozemek: 225,00 m ² Užitná plocha: 225,00 m ² Použité koeficienty: Zdroj: Neuvedeno K1 Redukce pramene ceny 0,90 K2 Velikosti objektu 1,00 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 1,00 K6 Vliv pozemku 0,50 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,20				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 100 000	225,00	4 889	0,54	2 640
Název: Sklad Královo Pole Popis: třípodlažní objekt o zastavěné ploše 767 m ² Pozemek: 1 119,00 m ² Užitná plocha: 1 981,00 m ² Použité koeficienty: Zdroj: Neuvedeno K1 Redukce pramene ceny 0,90 K2 Velikosti objektu 1,20 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 1,10 K6 Vliv pozemku 0,50 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,10				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 500 000	1 981,00	4 291	0,65	2 804
Název: Výrobní hala Staré náměstí Popis: Provozní areál v Přízřenicích, plocha areálu vč. pozemků je 1765 m ² Pozemek: 1 765,00 m ² Užitná plocha: 1 765,00 m ² Použité koeficienty: Zdroj: Neuvedeno K1 Redukce pramene ceny 0,90 K2 Velikosti objektu 1,10 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 1,00 K6 Vliv pozemku 0,50 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 990 000	1 765,00	5 660	0,50	2 802

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	2 371 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 665 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 804 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	2 665 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	354,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	943 410 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Hala zámečnické dílny	484 796,30 Kč
2. Zámečnická dílna 2	313 738,80 Kč
3. Skladový přístřešek	98 813,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **897 348,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **897 350,- Kč**

slovy: Osmsetdevadesátsedmtisíctřistapadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku	
1. Výnosová hodnota	
1.1. Výnosová cena	1 489 358,30 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Porovnávací cena	943 410,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	
897 350 Kč	
slovy: Osmsetdevadesátsedmtisíctřistapadesát Kč	

Porovnávací hodnota	943 410 Kč
Výnosová hodnota	1 489 358 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Z uvedeného přehledu vyplývá, že vypočtená nákladová cena dle cenového předpisu v zásadě odpovídá ceně vypočtené porovnávací metodou dle aktuálních cen na trhu s nemovitostmi se zohledněním kvality oceňovaných objektů, především toho, že pozemky pod objekty jsou jiného vlastníka. Výrazně vyšší je vypočtená výnosová cena, která v současné době však nezohledňuje veškeré negativa nemovitosti. Přesto je nutné výnosovou cenu zohlednit. Jako obvyklou cenu nemovitostí proto stanovuji průměrnou hodnotu vypočtených cen, tj. 1 110.039,30 Kč, po zaokrouhlení 1 110.000,- Kč

Obvyklá cena

1 110 000 Kč

slovy: Jedenmilionjednostodesettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

Závěr

V Brně 18.4.2017

Ing. Ludmila Tomašíková
Šaldova 5
615 00 Brno
telefon: 608 945 875
e-mail: lidatomastikova@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně dne 26.11.1991, č.j. spr. 310/91 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví, stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3356 - 92 / 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 92 / 2017.