

Znalecký posudek č. 2702-10/18

*O ceně nemovitosti pozemku parc.č. 508/2 se stavbou skladu
v kat. úz. Opava-Město na ul. Praskova*

Objednatel posudku:



747 06 Opava

Účel posudku:

k prodeji

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 12. 10. 2018 posudek vypracoval:

Ing. Ivanka Kokotková
E. Krásnohorské 15
746 01 Opava

747 870 434

Posudek obsahuje 9 stran a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Opava, 18. 10. 2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je ocenit pozemek se stavbou skladu. Ocenění bude použito jako příloha pro finanční úřad při převodu nemovitosti. Neslouží ke stanovení prodejní ceny. Prohlídka a zaměření nemovitosti zadavatele .

2. Podklady pro vypracování posudku

Informace o budovách a pozemcích z internetu
znalecký posudek z roku 2007
Informace na místě samém

3. Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Drápela Jiří František, Věnceslava Hrubého 1105/19, Opava	1/6
Drápelová Vlastimila, Věnceslava Hrubého 1105/19, Opava	1/6
Kaštovský Jiří, Vančurova 34, Háj ve Slezsku- Smolkov,	2/6
Ing. Tkadleček Lubomír, Vrbova 1281/13, Opava	1/6
Tkadlečková Alena, Vrbova 1281/13, Opava	1/6

4. Dokumentace a skutečnost

Výměry převzaty z podkladů, stáří sděleno zadavatelem. Roční nájem sdělen zadavatelem.

5. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost stojí v centru města u jedné z hlavních komunikací v rovině.

6. Obsah posudku

Oddíl 1

- a) Sklad
- b) Požární schody
- c) Pozemek
- d) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Oddíl 2

- a) Pozemek

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,45
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	-0,03

6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,437$$

Oddíl 1

a) Sklad – § 12

Stavba z roku 1906

Zděná stavba tl. zdiva přes 45cm, vnitřní nosný systém tvoří ocelové nosníky, základy bez izolací, stropy jsou ve třech podlažích s rovným podhledem jinde s viditelnými trámy, pultová střecha, krytina titaninek vč. oplechování a okapů, vnitřní omítky vápenné, vnější břizolit, vnitřní obklady soc. zařízení, schody dřevěné a betonové, okna zdvojené, dveře standardní, podlahy keram. dlažba, PVS, v 5ti podlažích jen dřevěné fošny, el. instalace úplná, bleskosvod, rozvody vody, odpad do kanalizace, ÚT na plyn, někde podlahové, umyvadla, WC.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,116

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. NP	3,07 m	12,75×29,3–2,1×0,55/2	=	373,00 m ²
1. PP	2,55 m	12,75×29,3–2,1×0,55/2	=	373,00 m ²
2. NP	3,07 m	12,75×29,3–2,1×0,55/2	=	373,00 m ²
3. NP	2,75 m	12,75×29,3–2,1×0,55/2	=	373,00 m ²
4. NP	2,62 m	12,75×29,3–2,1×0,55/2	=	373,00 m ²
5. NP	2,62 m	12,75×29,3–2,1×0,55/2	=	373,00 m ²
6. NP	2,69 m	12,75×29,3–2,1×0,55/2	=	373,00 m ²
7. NP	2,65 m	12,75×29,3–2,1×0,55/2	=	373,00 m ²
Součet:	22,02 m			2 984,00 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	2,75 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	373,00 m ²

Obestavěný prostor OP:

$$\text{celý objekt } (12,75 \times 29,3 - 2,1 \times 0,55/2) \times (3,17 + 2,55 + 3,07 + 2,75 + 2,62 + 2,62 + 2,69 + 3) + 2 \times 2 \times 2 + 2,5 \times 2 \times 2 = 8\,399,25 \text{ m}^3$$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací	13,20 %	Podstandardní	
2. Svislé konstrukce	30,40 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
3. Stropy	13,80 %	Podstandardní	75 %
		Standardní	25 %
4. Krov, střecha	7,00 %	Standardní	
5. Krytiny střech	2,90 %	Nadstandardní	
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nadstandardní	
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody	1,80 %	Podstandardní	75 %
		Standardní	25 %
11. Dveře	2,40 %	Standardní	
12. Vrata	3,00 %	Standardní	
13. Okna	3,40 %	Nadstandardní	
14. Povrchy podlah	2,90 %	Podstandardní	75 %
		Nadstandardní	10 %
		Standardní	15 %
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní	
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se	
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se	
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní	0,00 %	Neuvažuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	5,20 %	Nadstandardní	
	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
1. Základy včetně zemních prací	$-0,54 \times 13,20 \%$	- 0,0713
3. Stropy	$-0,54 \times 13,80 \% \times 75 \%$	- 0,0559
5. Krytiny střech	$0,54 \times 2,90 \%$	+ 0,0157
6. Klempířské konstrukce	$0,54 \times 0,70 \%$	+ 0,0038
10. Schody	$-0,54 \times 1,80 \% \times 75 \%$	- 0,0073
13. Okna	$0,54 \times 3,40 \%$	+ 0,0184
14. Povrchy podlah	$-0,54 \times 2,90 \% \times 75 \%$	- 0,0117
	$0,54 \times 2,90 \% \times 10 \%$	+ 0,0016
25. Ostatní	$0,54 \times 5,20 \%$	+ 0,0281
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,9214

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 231,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1 :	×	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$:	×	0,9377
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$:	×	1,0636
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,9214

Polohový koeficient K_s :	×	1,1000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1160	
Základní jednotková cena upravená:	=	4 480,89 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 8 399,25 m ³ × 4 480,89 Kč/m ³	=		37 636 115,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 112 roků

Předpokládaná další životnost: 38 roků

Opotřebení: $100 \times 112 / (112 + 38) = 74,667 \%$

Odpočet opotřebení: 37 636 115,33 Kč × 74,667 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: - 28 101 758,23 Kč
= **9 534 357,10 Kč**

Sklad – zjištěná cena: **9 534 357,10 Kč**

b) Požární schody – § 18

ocelové

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.1. Jiné - počet: 1 ks

Ocenění

Základní cena: 1 ks × 110 000,- Kč/ks

Cena stavby: 110 000,- Kč
= **110 000,- Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 40,000 %

Odpočet opotřebení: 110 000,- Kč × 40,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: - 44 000,- Kč
= **66 000,- Kč**

Požární schody – zjištěná cena: **66 000,- Kč**

c) Pozemek – § 4

kat. úz. Opava-Město

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Opava 1

Základní cena pozemku: ZC = 1 859,- Kč/m²

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00

5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy: $I_P = 0,437$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,437$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 812,3830 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
508/2	zastavěná plocha	373	303 018,86

Pozemek – zjištěná cena: 303 018,86 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

a) Sklad	9 534 357,10 Kč
b) Požární schody	66 000,- Kč
Nákladová cena všech staveb – celkem:	<u>9 600 357,10 Kč</u>
c) Pozemek	303 018,86 Kč
Rekapitulace nákladových cen – celkem:	<u>9 903 375,96 Kč</u>

d) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – § 31 a § 32

roční nájem

Roční nájemné: $0,00 \text{ m}^2 \times 0,- \text{ Kč/m}^2 = 2 600 000,- \text{ Kč}$

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %: 1 040 000,- Kč

Stavba i pozemek má stejného vlastníka – nájemné se sníží o 5 % ceny pozemku

Cena zastavěné části pozemku: 303 019,- Kč

Snížení nájemného ve výši 5 % z ceny pozemku: + 15 150,95 Kč

Odpočet ročního nájemného celkem: 1 055 150,95 Kč

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné: $2 600 000,- \text{ Kč} - 1 055 150,95 \text{ Kč} = 1 544 849,05 \text{ Kč}$

Účel užití stavby: Budovy pro skladování

Míra kapitalizace: 6 %

+0,5 % na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením

pronájmu celkové podlahové plochy u staveb

oceňovaných podle § 31 odst. 1 písm. b) a c)

/ 6,50 %

Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV): 23 766 908,46 Kč

Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Skupina nemovitosti: D – bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,

nemovitost nemá rozvojové možnosti

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CN): = 9 903 375,96 Kč

Vzorec pro výpočet ceny: $CV \times 1,05$

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: 24 955 253,88 Kč

Oddíl 2

a) Pozemek – § 4

kat. úz. Opava-Město

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Opava 1

Základní cena pozemku: $ZC = 1\,859,-$ Kč/m²

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,437$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,437$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 812,3830$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
508/2	zastavěná plocha	373	303 018,86

Pozemek – zjištěná cena: 303 018,86 Kč

C. Rekapitulace

Oddíl 1

Cena za oddíl zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu

Oddíl 1 – cena činí ke dni odhadu celkem:

24 955 253,88 Kč

Oddíl 2

Výsledné ceny:

a) Pozemek

303 018,86 Kč

Oddíl 2 – výsledná cena činí celkem:

303 018,86 Kč

Součet cen nemovitosti

Výsledné ceny:

Cena po zaokrouhlení podle § 50:

25 258 272,74 Kč

25 258 270,- Kč

Určená cena: 25 258 270,- Kč

Cena slovy: dvacetpětmilionůdvěstěpadesátosmtisícdevětšedesát Kč

Opava, 18. 10. 2018

Ing. Ivanka Kokotková
E. Krásnohorské 15
746 01 Opava



D. Znalecká doložka

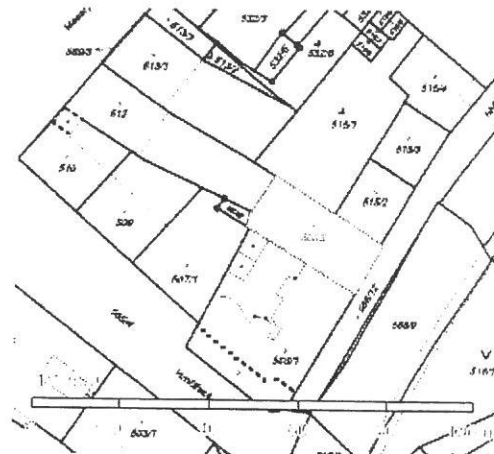
Znalecký posudek jsem podala jako soudní znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999 pod č.j. Spr.2913/99 v oboru

1) Ekonomika-ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2702-10/18 znaleckého deníku.

Parcela a pozemky

Parcelní číslo: 111/1
Obec: Mladá Boleslav
Katastrální území: Mladá Boleslav - město
Číslo LV: 111/1
Výměra [m²]: 376
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Stavba

Budova s číslem popisným: 457; č. p. 457; jiná stavba
Stavba stojí na pozemku: p. č. 111/1
Stavební objekt: 111/1
Ulice: Mladoboleslavská
Adresní místa: 111/1

Stavba před stavbou

[Redacted]	1/6
	1/6
	2/6
	1/6
	1/6

Uzemní a technická zónovost

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Uzemní zónovost

Parcela nemá evidované BPEJ.

Uzemní zónovost - omezení

Nejsou evidována žádná omezení.

Uzemní zónovost - jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.10.2018 09:00:00.

