

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 8004-55/2020

NEMOVITÁ VĚC:	Areál Ford Opava		
Katastrální údaje:	Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Předměstí		
Adresa:	Jánská 1660/28, 746 01 Opava		
OBJEDNAVATEL:	MALÝ a VELKÝ, spol. s r.o.		
Adresa:	Jánská 1660/28, 746 01 Opava		
ZHOTOVITEL:	Martin Vehovský		
Adresa:	Na Kopci 158, 747 26 Rohov	IC: 63708701	telefon: 608 972 071
		DIČ: CZ7102135425	fax:
			e-mail: realvehovsky@seznam.cz
ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny		



OBVYKLÁ CENA

3 000 000 Kč

Stav ke dni: 18.2.2020

Datum místního šetření: 18.2.2020

Za přítomnosti: znalce, asistenta znalce a zástupce zadavatele p. Kelnera

Počet stran: 18 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

V Rohově, dne 24.02.2020

Martin Vehovský

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí s příslušenstvím, situovaných v obci Opava, kú Opava-Předměstí, zapsaných na LV čís. 3618. Předmětem ocenění je pozemek parc. čís. 2702/194, pozemek parc. čís. 2702/412, součástí je stavba občanské vybavenosti čp. 1660, pozemek parc. čís. 2702/413, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti bez čp/če.

Přehled podkladů

- Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV čís. 3618 ze dne 24.2.2020.
- Kopie katastrální mapy pozemků ze dne 24.2.2020.
- Smlouva o nájmu nebytových prostor, poskytnutí zástupcem zadavatele
- Údaje RK Sting Opava o obvyklých pronájmech obdobných nemovitostí v daném místě a čase.
- Údaje o stáří a provedených úpravách, poskytnuté zástupcem zadavatele.

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny v příloze znaleckého posudku.

Místopis

Město Opava je okresním městem, jsou zde veškeré služby, je zde autobusová a vlaková doprava, MHD, v místě je možnost napojení na veřejný vodovod, plynovod, elektroinstalaci a veřejnou kanalizaci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

2702/95 Statutární město Opava

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou nemovitosti v areálu Malý a Velký Ford Opava, napojené na rozvod veřejné elektroinstalace, vodovod, plynovod a veřejnou kanalizaci. Fyzický přístup a příjezd k jednotlivým budovám je přes pozemek parc. čís. 2702/469, který je ve vlastnictví cizího subjektu a přístup a příjezd k nemovitostem není právně zajištěn.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Fyzický přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je přes cizí pozemek parc. čís. 2702/95, který je ve vlastnictví MALÝ a VELKÝ, spol. s r.o.. Přístup a příjezd není k oceňovaným nemovitostem právně zajištěn.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Nemovitosti jsou pronajaty na dobu určitou 40 let a to od 1.12.1994. Nájemné za stavby a pozemky dle posledního dodatku činí 400.580,-- Kč/rok.

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova čp. 1660

1.2. Budova pro skladování

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Výnosová hodnota

3.1. Areál Ford Opava

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova čp. 1660

Věcná hodnota dle THU

Je užívána od roku 1969, jako nepodsklepená, o 2.NP, je součástí pozemku parc. čís. 2702/412. Stavba sestává ze 2 samostatně přístupných traktů, dispozičně obsahuje po pohledově levém vstupu v 1.NP zádveří se schodištěm, chodbu, další chodbu se schodištěm, 2x kancelář a sociální zařízení (4x záchod, 2x umývadlo, výlevka), ve 2.NP je po výstupu sklad (plynový kotel ÚT), chodba, kuchyňka (dřez v lince) a 3x kancelář, prostřední část je jednopodlažní a je zde mycí box, olejárna a 3x garáž. Stavební a technický stav objektu je podprůměrný.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	300,00 m ²
2.NP	75,00 m ²
	375,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP (8,17*11,33)+(11,33*4,60)-(2,49*1,41)+(28,32*8,17)-(2,80*2,07) =	366,75	3,02 m
2.NP (8,17*11,33) =	92,57	3,91 m
	459,32 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	Celkový	(92,32*6,75)+(48,61*4,33)+(225,58*4,11) =	1 760,78
Obestavěný prostor - celkem:			1 760,78 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 40 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	pultová střecha
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitov
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
10. Schody	betonové s PVC
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Vrata	
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	dlažba, koberce, betonové
15. Vytápění	ústřední, plynovým kotlem
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, studená i teplá voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	el. ohřívače
22. Vybavení kuchyní	dřez v lince
23. Vnitřní hygienické vyb.	záchody, umývadla, pisoáry
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	5 000 Kč/m ³
Množství	1 760,78 m ³
Reprodukční cena	8 803 876 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	721 918	721 918	8,85
2. Svislé konstrukce	17,40	1 531 874	1 531 874	18,77

3. Stropy	9,30	818 760	818 760	10,03
4. Krov, střecha	7,30	642 683	642 683	7,87
5. Krytiny střech	2,10	184 881	184 881	2,27
6. Klempířské konstrukce	0,60	52 823	52 823	0,65
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	607 467	607 467	7,44
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	290 528	290 528	3,56
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	158 470	158 470	1,94
10. Schody	2,90	255 312	255 312	3,13
11. Dveře	3,10	272 920	272 920	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	457 802	457 802	5,61
14. Povrchy podlah	3,20	281 724	281 724	3,45
15. Vytápění	4,20	369 763	369 763	4,53
16. Elektroinstalace	5,70	501 821	501 821	6,15
17. Bleskosvod	0,30	26 412	26 412	0,32
18. Vnitřní vodovod	3,20	281 724	281 724	3,45
19. Vnitřní kanalizace	3,10	272 920	272 920	3,34
20. Vnitřní plynovod	0,20	17 608	17 608	0,22
21. Ohřev teplé vody	1,70	149 666	149 666	1,83
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	264 116	264 116	3,24
24. Výtahy	1,40	123 254	0	0,00
25. Ostatní	5,90	519 429	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			8 161 193 Kč	
Množství			1 760,78 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 635 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	367
Užitná plocha (UP)	[m ²]	375
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 760,78
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 635
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 635
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 161 193
Stáří	roků	51
Další životnost	roků	49
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 672 537

1.2. Budova pro skladování

Věcná hodnota dle THU

Je užívána asi od roku 1935, jako nepodsklepená, dvoupodlažní a jednopodlažní, je součástí pozemku parc. čís. 2702/413. Pohledově levá část je dvoupodlažní, v 1.NP je chodba, sklad, šatna, koupelna s WC (2x záchod, pisoár, umývadlo) a další koupelna (3x sprcha, 2x umývadlo), ve 2.NP je sklad, v pohledově jednopodlažní pravé části je sklad pneumatik, kotelna (plynový kotel ÚT), trafostanice, WC a 2x sklad. Stavební a technický stav objektu je podprůměrný.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	225,00 m ²
	225,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$(17,41*10,03)+(9,43*5,24)+(10,03*5,37) =$	3,72 m
	277,90 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Celkový	$(224,04*4,82)+(53,86*7,74) =$
		1 496,75 m³

Obestavěný prostor - celkem:

1 496,75 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy
2. Svislé konstrukce	zděné o tl. 30 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	pultová střecha
5. Krytiny střeš	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky
9. Vnitřní obklady keramické	
10. Schody	betonové s PVC
11. Dveře	hladké plné
12. Vrata	plechová
13. Okna	dřevěná zdvojená, luxvery
14. Povrchy podlah	dlažba, betonové
15. Vytápění	
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, studená i teplá voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	
21. Ohřev teplé vody	
22. Vybavení kuchyní	

23. Vnitřní hygienické vyb.	
24. Výtahy	
25. Ostatní	topení, sociální zařízení
26. Instalační pref. jádra	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	278
Užitná plocha (UP)	[m ²]	225
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 496,75
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 986 997
Stáří	roků	85
Další životnost	roků	35
Opotřebení	%	70,80
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 748 203

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků z databáze odhadce.

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2702/194	790	1 000,00	790 000,00
zastavěná plocha a nádvoří	2702/412	387	1 000,00	387 000,00
zastavěná plocha a nádvoří	2702/413	302	1 000,00	302 000,00
Celkem		1 479		1 479 000,00

Výsledná cena = **1 479 000,- Kč**

3. Výnosová hodnota

3.1. Areál Ford Opava

Výnosová hodnota nemovitostí je součtem diskontovaných předpokládaných budoucích čistých příjmu z jejího pronájmu. Oceňovaná budova je pronajímána na dobu určitou a to za cenu 400.580,-- Kč/rok, dle sdělení zástupců RK Sting a dle vlastní databáze obvyklých cen za pronájem obdobných prostor v dané lokalitě, je sjednané nájemné vzhledem ke stavebnímu a technickému stavu budov spíše na horní hranici obvyklých cen, v ocenění s ním ale budeme uvažovat jako s tržním nájemným. Dosahované procento pronajmutí budeme uvažovat 90 %, s náklady na údržbu, provoz a amortizaci budeme uvažovat s částkou ve výši 150,-- Kč/m²/rok podlahové plochy, pojištění ve výši 8.000,-- Kč/rok, náklady na správu činí 6.000,-- Kč/rok, daň z nemovitosti 10.000,-- Kč/rok, míru kapitalizace budeme vzhledem k typu stavby a lokalitě uvažovat ve výši 8,00 %.

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.	Provozní prostory	areál	600	668	33 382	400 580	8,00
Celkový výnos za rok:						400 580	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	600
Reprodukční cena	RC	Kč	14 148 190
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	668
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	400 580
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	360 522
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	10 000
Pojištění		Kč/rok	8 000
Opravy a údržba		Kč/rok	90 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	6 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	114 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	246 522
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 081 525
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	100 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 981 525

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova čp. 1660	3 672 537,- Kč
1.2. Budova pro skladování	1 748 203,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	5 420 740,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky	1 479 000,- Kč
--------------	----------------

3. Výnosová hodnota

3.1. Areál Ford Opava	2 981 525,- Kč
-----------------------	----------------

Věcná hodnota	6 899 740 Kč
----------------------	---------------------

Výnosová hodnota	2 981 525 Kč
-------------------------	---------------------

Silné stránky

Dobrá lokalita.

Slabé stránky

Zhoršený stavební a technický stav budov, právně nezajištěný přístup a příjezd k nemovitostem.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu stanovuji na základě výnosové hodnoty, s přihlédnutím k poptávce po obdobných nemovitostech v daném místě a čase. Nemovitosti jsou ve zhoršeném stavebním a technickém stavu, bez prováděné údržby, nevýhodou rovněž právně nezajištěný přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem.

Obvyklá cena

3 000 000 Kč

slovy: Třímiliony Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

V Rohově 24.02.2020

Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov
telefon: 608 972 071
e-mail: realvehovsky@seznam.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j.Spr. 1306/2000, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 8004-55/2020 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3618.	2
Snímek katastrální mapy + ortofoto.	2











