

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 8124-175/2020

NEMOVITÁ VĚC:	Hala pro skladování		
Katastrální údaje:	Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Předměstí		
Adresa:	Vančurova, 746 01 Opava		
OBJEDNATEL:	NOVUS BIKE s.r.o.		
Adresa:	Vančurova 2985/20, 746 01 Opava		
ZHOTOVITEL:	Martin Vehovský		
Adresa:	Na Kopci 158, 747 26 Rohov		
IČ: 63708701	telefon: 608 972 071	e-mail: realvehovsky@seznam.cz	
DIČ: CZ7102135425			
ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny		



OBVYKLÁ CENA

1 600 000 Kč

Stav ke dni: 4.9.2020

Datum místního šetření: 4.9.2020

Za přítomnosti: znalce, asistenta znalce

Počet stran: 13 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

V Rohově, dne 09.09.2020



NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit tržní cenu nemovitostí s příslušenstvím, situovaných v obci Opava. Předmětem ocenění je pozemek parc. čís. 2202/4, jehož součástí je stavba pro skladování bez čp/če.

Základní pojmy a metody ocenění

V ocenění byla použita metoda věcné hodnoty a výnosová hodnota.

Přehled podkladů

- Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV čís. 3618 ze dne 9.9.2020.
- Kopie katastrální mapy pozemků ze dne 9.9.2020.
- Údaje o stáří stavby a provedených opravách, poskytnuté na archívu MMO.
- Údaje zástupců RK Sting o výši obvyklých pronájmů za obdobné prostory v daném místě a čase.

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny v příloze znaleckého posudku.

Místopis

Obec Opava je okresním městem, jsou zde veškeré služby, je zde autobusová doprava, vlaková doprava, MHD, v místě 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"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input 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 - ostatní			
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky:

2202/27 NOVUS BIKE s.r.o.

Celkový popis

Předmětem ocenění je hala pro skladování, situovaná v bývalých kasárnách, původně sloužila ke garážování a opravě vojenské techniky, dnes je užívána ke skladování a garážování. Stavba je napojena na rozvod veřejné elektroinstalace, veřejný vodovod, dešťová a splašková voda jsou svedeny do veřejné kanalizace. Ke dni místního šetření není právně zajištěn příjezd do haly osobními či nákladními vozidly, tento je nyní fyzicky možný pouze přes pozemek parc. čís. 2202/27, který je ve vlastnictví jiného subjektu (NOVUS BIKE s.r.o.).

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 příjezd k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: 1. Příjezd pro motorová vozidla ke stavbě není 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: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Hala bez čp/če

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek pč. 2202/4

3. Výnosová hodnota

3.1. Hala bez čp/če

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Hala bez čp/če

Je užívána od roku 1975, jako nepodsklepená, o 1.NP, je součástí pozemku parc. čís. 2202/4. Stavba je užívána ke skladování a garážování, dispozičně obsahuje skladovací prostory a kotelnu. Stavební a technický stav haly je průměrný až podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	(45,28*15,53)	= 703,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	703,20 m ²	6,17 m	4 338,74
Součet	703,20 m²		4 338,74

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 338,74 / 703,20	= 6,17 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	703,20 / 1	= 703,20 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	=	[m ³]
Celkový	703,20*(4,80+1,37/2)	=	3 857,05 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	3 857,05 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 857,05 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové s vyzdívkou	S	100
3. Stropy	chybí	C	65
3. Stropy	s rovným podhledem	S	35
4. Krov, střecha	sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100

8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plechové	S	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	65	0,00	0,00
3. Stropy	S	8,90	35	1,00	3,12
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
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	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,32
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8732

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9294
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7538
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8732
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 214,-
Plná cena: 3 857,05 m ³ * 2 214,- Kč/m ³	=	8 539 509,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 75 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 75 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

* 0,400

Hala bez čp/če - zjištěná cena

= **3 415 804,- Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek pč. 2202/4

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků z databáze odhadce.

Pozemek zastavěný halou pro skladování.

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2202/4	703	1 500,00	1 054 500,00
Celkem		703		1 054 500,00

Výsledná cena

= **1 054 500,- Kč**

3. Výnosová hodnota

3.1. hala bez čp/če

Stavba není pronajímána, její stavební a technický stav to však umožňuje, nájemné bylo stanoveno ve výši obvyklého nájmu obdobných prostor v daném místě a čase. Náklady na údržbu, opravy a amortizaci byly stanoveny ve výši 160,- Kč/m²/rok podlahové plochy, náklady na správu byly stanoveny ve výši 12.000,- Kč/rok, pojištění bylo stanoveno ve výši 8.000,- Kč/rok, daň z nemovitosti ve výši 7.500,- Kč/rok, náklady na uvedení do pronajímatelného stavu bylo uvažováno ve výši 100.000,- Kč, míra kapitalizace byla u stavby stanovena ve výši 9,50 %.

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.	Skladovací prostory	hala	620	677	35 000	420 000	9,50
Celkový výnos za rok:						420 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	620
Reprodukční cena	RC	Kč	8 539 509
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	677
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	420 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	88 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	369 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	7 500
Pojištění		Kč/rok	8 000
Opravy a údržba		Kč/rok	100 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	12 000
Ostatní náklady (zajištění příjezdu)		Kč/rok	80 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	207 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	162 100
Míra kapitalizace		%	9,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta			
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 706 316
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	100 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 606 316

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Hala bez čp/če	3 415 804,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemek pč. 2202/4	1 054 500,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. Hala bez čp/če	1 606 316,- Kč

Věcná hodnota	4 470 304 Kč
z toho hodnota pozemku	1 054 500 Kč
Výnosová hodnota	1 606 316 Kč

Silné stránky

Nejsou.

Slabé stránky

Nezajištěný příjezd pro motorová vozidla, zhoršený stav stavby.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu stanovuji na základě výnosové hodnoty, s přihlédnutím k poptávce po obdobných nemovitostech v dané lokalitě. Stavba je ve zhoršeném stavu, ke dni místního šetření bez možnosti příjezdu motorovými vozidly do objektu.

Obvyklá cena

1 600 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

V Rohově 09.09.2020

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. 8124-175/2020 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	1
Kopie katastrální mapy.	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2020 18:55:03

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
Kat.území: 711578 Opava-Předměstí List vlastnictví: 3618
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2202/4	703	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2202/4				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				

Listina

o Smlouva darovací ze dne 09.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.01.2008.

V-926/2008-806

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601
Opava

RČ/IČO: 00300535

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.09.2020 19:07:23

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



