

Znalecký posudek č. 29/2013

Ocenění (cenou obvyklou)

zemědělského stavení č.p. 193 na pozemku parc.č. St. 188 a pozemků parc č. St. 188 a parc.č. 142/1, dle LV č. 473, k.ú. Úžice u Kralup nad Vltavou, obec Úžice.

Účel posudku: Stanovení tržní hodnoty nemovitostí pro dražbu v rámci insolvenčního řízení úpadce Tevistyr spol. s r.o.

Vlastník: Tevistyr spol. s r.o.
Štefánkova 719, Lobeček
27 801 Kralupy nad Vltavou

Objednatel: EURODRAŽBY CZ a.s.
U Pískovny 890/1
182 00 Praha 8 - Kobylisy

Vypracoval: A-Consult plus, spol. s r.o.
znalecký ústav
Palladium
Na Poříčí 3a
110 00 Praha 1

Správnost znaleckého posudku stvrzují zpracovatelé: Ing. Vladislav Valenta
Mgr. David Smejkal

V Praze, dne 20.6.2013.

Tento znalecký posudek obsahuje 28 stran (z toho 24 stran textu a 4 strany příloh),
předává se ve dvou vyhotoveních.

Obsah

1. Úkol znaleckého ústavu	3
2. Prohlídka nemovitosti	3
3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku	4
4. Nález	6
4.1 Místopis a vstupní údaje	6
4.2. Metody zjištění hodnoty	11
5. Posudek	12
5.1. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav	12
Rekapitulace nákladových cen.....	13
Pozemky	13
5.2. Stanovení hodnoty nemovitostí výnosovou metodou.....	15
5.3. Stanovení hodnoty nemovitostí srovnávací metodou	19
Rizika	22
Závěr.....	23
Znalecká doložka	24

Přílohy

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Snímek z katastrální mapy

1. Úkol znaleckého ústavu

Úkolem znaleckého ústavu bylo dle zadání ocenit určené nemovitosti.

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV č. 473, k.ú. Úžice u Kralup nad Vltavou, obec Úžice, ve vlastnictví Tevistyr spol. s r.o.:

a) budova

specifikace	využití dle LV
č.p. 193 na pozemku parc.č. st. 188	zem. stav.

b) pozemky

parc.č.	výměra m2	druh pozemku	způsob využití
st. 188	178	zastavěná pl. a nádvoří	-
142/1	480	ostatní plocha	manipulační plocha
CELKEM	658		

Tento posudek nemůže být použit k jinému účelu než je uvedeno v tomto ocenění. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelům či třetí stranou je neplatné.

Tento posudek je časově omezen horizontem nejvýše šesti měsíců od data zpracování, po uplynutí této doby je nutné provést aktualizaci.

2. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitostí se uskutečnila dne 5.5.2013 za účasti:

p. Zahradník - zástupce úpadce

Ing. Vladislav Valenta - zástupce zpracovatele A-Consult plus, spol. s r.o.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Základní podklady

- kopie výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Úžice u Kralup nad Vltavou, obec Úžice, list vlastnictví č. 473, vyhotovená dálkovým přístupem do KN, dne 13.5.2013

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Úžice u Kralup nad Vltavou, vyhotovená z veřejného přístupu do KN, dne 29.5.2013

3. Projektové podklady

- kopie stavebního výkresu půdorysu přízemí a řezu z dokumentace Rekonstr. hosp. objektu na dílny + byt v Úžicích č.p. 193 v měřítku 1:50, 1:25, č. výkresu Z-5 ze září 2005

4. Ostatní podklady

- fotodokumentace a informace zjištěné při místním šetření
- vlastní zaměření
- stavební povolení na přístavbu a stavební úpravy hospodářského objektu a změnu jeho užívání na dílny a byt, vydané Městským úřadem Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování, ze dne 22.11.2000
- výzva o doplnění žádosti o změnu stavby, vydaná Městským úřadem Kralupy nad Vltavou, stavebním úřadem, ze dne 30.5.2012

Prohlášení znaleckého ústavu

Znalecký ústav při zpracování tohoto znaleckého posudku vycházel z podkladů a informací získaných z veřejných zdrojů a dále z podkladů a informací předaných zástupci objednatele, popř. z informací získaných při místním šetření. Použité podklady znalecký ústav považuje za věrohodné, pravdivé a správné, aniž by je hloubkově zkoumal a ověřoval.

Znalecký ústav prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově či personálně propojen s objednatelem či s ostatními zúčastněnými stranami. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu oceňovatele.

Znalecký ústav nepřijímá žádnou odpovědnost za případné následné změny v právních podmínkách, ani za případné změny v tržních a celospolečenských podmínkách, které by mohly následně zakládat důvod k přezkoumání tohoto znaleckého posudku. Znalecký ústav nepředpokládá, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události a podmínky, které se mohou vyskytnout po tomto datu.

4. Nález

4.1 Místopis a vstupní údaje

Všeobecné místopisné údaje

Obec Úžice s cca 800 obyvateli se nachází ve Středočeském kraji. Rozkládá se cca 14 kilometrů jihozápadně od Mělníka a šest kilometrů východně od města Kralupy nad Vltavou.

Do obce vedou silnice III. třídy, území obce protíná dálnice D8 (E55) s exitem 9.

Úžice leží na jednokolejné železniční trati Neratovice - Kralupy nad Vltavou, na území obce leží železniční stanice Úžice a železniční zastávka Netřeba. V obci je zastávka linkových autobusů.

V obci jsou dva hostince, dvě prodejny potravin, drobní živnostníci a prodejna paliv, působící v rodinných domech nebo původních hospodářských staveních. Ze základního veřejného vybavení má obec kromě pošty a školy také mateřskou školku a ordinaci lékaře včetně lékárny.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňované zemědělské stavení s pozemky se nachází nedaleko centra obce, jižně od železniční trati, při ulici Hlavní, navazující na ulici Nádražní.

Nemovitost č.p. 193 tvoří provozní objekt a příslušné pozemky dle LV č. 473. Prostory provozního objektu, typu hospodářské stavby (na LV zapsaná jako zemědělská stavba), jsou ke dni ocenění užívány jako dílna a kancelář. Jedná se o přízemní zděnou stavbu bez podsklepení, se sedlovou střechou tvořenou krovem z dřevěných vazníků a podélných dřev, krokví, s krytinou z vlnitých azbestocementových desek, s rozvodem el. proudu světelného i motorového, s lokálním vytápěním pouze kanceláře (kamna na tuhá paliva). Objekt je připojen pouze na elektro.

Na pozemku parc.č. 142/1, severně od stávajícího objektu, byly vybudovány základové pasy pro budoucí přístavbu.

Na tomto pozemku je vedena – veřejná kanalizace, obecní vodovod, elektro, plyn. Na západní straně nemovitosti protéká pozemkem parc.č. 142/1 potok s nezpevněnými břehy, na severu nemovitost sousedí se železniční dráhou, resp., s ochranným pásmem. Pozemky jsou rovinné. Nemovitost je částečně oplocena. Oplocení není na severu mezi parc.č. 142/1 a pozemkem Českých drah, a.s.

Popis staveb :

1. Budovy:

Výčet budov

1.1. Provozní objekt č.p. 193 (vlastní parcela č. St. 188, malá část na parc.č. 142/1)

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Provozní objekt č.p. 193

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 188, malá část na parcele č. 142/1 .

Pro stanovení jednotkové ceny byly použity ukazatele vypracované odborným odhadem.

Informativní obestavěný prostor: 801 m³

Zastavěná plocha 1.N.P.: 185 m²

Počet podzemních podlaží: 0 **Počet nadzemních podlaží:** 1 **Podkroví:** 0

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: betonové základové pásy.

Izolace proti zemní vlhkosti: vodorovná.

Krov: sedlová střecha - dřevěné příhradové vazníky, podélné krokve.

Krytina: vlnité azbestocementové desky.

Svislé nosné konstrukce: zděné.

Obvodové stěny: zdivo cihelné tl 30 cm, štíty krovu z prken.

Vodorovné konstrukce: bez stropu, pouze v prostoru kanceláře omítaný podhled.

Podlahy: betonové.

Vnitřní úpravy povrchů: omítka vápenocementová hrubá, v části vápenná hladká.

Vnější úpravy povrchů: omítka dvouvrstvá

Okna: dřevěné jednoduché (1x).

Dveře: dřevěné oplechované

Vrata: dřevění oplechovaná dvoukřídlová.

Elektro: rozvod světelný a motorový.

Vytápění: lokální – kamna na tuhá paliva (pouze v kanceláři)

Ostatní vybavení: okenní mříž, mříž na vstupních dveřích.

Poznámka:

při výpočtu zastavěné plochy a obestavěného prostoru bylo vycházeno jednak ze získaných podkladů na obecním úřadě v Úžicích a jednak z vlastního měření.

Technický stav:

prohlídkou byly zjištěny zejména tyto závady: v části poškozená krytina střechy, v části poškozený povrch vnější omítky stěn, v části je omítka opadaná až na cihlu, chybějící nebo poškozené klempířské konstrukce (okapní žlaby, odpadní trouby); stavba nebyla rekonstruována, je prováděna jen běžná údržba.

Opotřebení: % sazba stanovena odborným odhadem ve výši 65 %

Stáří budovy: (nezjištěno) odhadem 50 roků

2. Inženýrské sítě a venkovní úpravy:

kanalizace, vodovod, elektro, plyn, konstrukce základových pasů (přesahují nad terén), oplocení (v části)

3. Pozemky:**Dle výpisu z katastru nemovitostí**

Obec: Úžice
 Katastrální území: Úžice u Kralup
 Vlastník stavby: Tevistyr spol.s. r.o. podíl: 1/1
 Vlastník pozemku: Tevistyr spol.s. r.o. podíl: 1/1

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St.188	178	zastavěná plocha a nádvoří	v LV neuvedeno
142/1	480	ostatní plocha	manipulační plocha

Výměra pozemků celkem	m²	658.00
------------------------------	----------------------	---------------

Specifikace ploch budov a jejich využití:

Označení	NP	Specifikace využití	Zastavěná plocha (m ²)	Užitná plocha (m ²)
Zemědělské. stavení, pozemek parc.č. St. 188	1.NP	skladovací prostory	185	170
Celkem m²				170

Poznámka:

- zastavěná plocha byla zjištěna z výkresové dokumentace, porovnáno s vlastním měřením
- užitná plocha byla zjištěna vlastním měřením

Přístup k nemovitostem

Přístup k zemědělskému stavení je z veřejné komunikace, z ulice Hlavní (parc.č. 472/1 - ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník Obec Úžice), přes pozemek parc.č. 137/8 (ostatní plocha, dráha - vlastník České dráhy, a.s.) - viz obrázek.

Omezení vlastnického práva



Na předloženém výpisu z katastru nemovitostí - listu vlastnictví č. 473 ze dne 13.5.2013 jsou vyznačena následující omezení:

- **Zástavní právo smluvní**

k zajištění:

- pohledávky ve výši 1 000 000,- Kč a příslušenství
- budoucích pohledávek do výše 1 000 000,- Kč, vzniklých do 20.5.2018

oprávnění pro: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha
povinnost k: parcela. St. 188, stavba: Úžice, č.p. 193, parcela: 142/1

- **Zástavní právo smluvní**

k zajištění:

- pohledávky ve výši 625 000,- Kč s příslušenstvím
- budoucích pohledávek do celkové výše 625 000,- Kč, které mohou vzniknout do 20.5.2023

oprávnění pro: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha
povinnost k: stavba: Úžice, č.p. 193, parcela. St. 188, parcela: 142/1

- **Nařízení exekuce** – povinnost k: Tavistry spol. s r.o., Štefánkova 719, Lobeček, 278 01 Kralupy nad Vltavou

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti** – povinnost k: stavba: Úžice, č.p. 193, parcela: 142/1, parcela: St. 188

Tato stávající omezení vlastnického práva vážnoucí na předmětu ocenění zapsaná nejsou ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

Jiné zápisy

- **Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen dne 20.4.2012**
- povinnost k: stavba: Úžice, č.p. 193, parcela: St. 188, parcela: 142/1

4.2. Metody zjištění hodnoty

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod:

- nákladové, výnosové a srovnávací.

Nemovitosti jsou oceňovány na základě předaných podkladů a na základě provedené prohlídky nemovitosti.

5. Posudek

5.1. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě byla obvyklá cena stanovena pro jednotku obestavěného prostoru, nebo zastavěné plochy podle dostupných a citovaných podkladů. Výchozí cena byla zjištěna jako násobek jednotky zjištěnou cenou. Od této výchozí ceny je odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

Za inženýrské sítě se považují stavby umístěné zpravidla pod povrchem země, u kterých nelze objektivně stanovit jejich opotřebení.

Proto pro tyto stavby je taxativně stanovena jejich plánovaná životnost a z toho vyplývající jejich roční procento opotřebení.

Za venkovní úpravy se považují stavby, umístěné zpravidla nad povrchem země, u kterých lze objektivně stanovit jejich opotřebení.

LV č. 473

1. Budovy:

Výčet budov

1.1. Provozní objekt č.p. 193 (vlastní parcela č. St.188)

Poznámka:

Pro stanovení jednotkové ceny byly použity ukazatele vypracované odborným odhadem.

Stáří budovy: odhadem 50 roků

Výpočet ceny

Budova (801 m ³ * 2500 Kč/m ³)	Kč	2 002 500
Výchozí cena CÚ 2013	Kč	2 002 500
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena CÚ 2013	Kč	2 002 500
Rok uvedení do provozu		1963
Plánovaná životnost roků		70
Opotřebení	%	65
Cena k roku 2013	Kč	700 875.00
Zaokrouhlení	Kč	25.00
Cena zaokrouhlená	Kč	700 900.00

Rekapitulace

1.1. Provozní objekt č.p. 193	Kč	700 900.00
1. Budovy	Kč	700 900.00

2. Inženýrské sítě a venkovní úpravy:**Výčet inženýrských sítí a venkovních úprav:**

vodovod, elektro, kanalizace, základový pás z prostého betonu, oplocení

Inž. sítě a ven. úpr. tvoří 20% z nákladové ceny staveb celkem	Kč	400 500
opotřebení	%	30
Inženýrské sítě a venkovní úpravy po opotřebení	Kč	280 400

Poznámka:

Cenu inž. sítí a venkovních úprav stanovujeme odborným odhadem ve výši 20% z nákladu stavebních objektů bez opotřebení (výše % sazby byla stanovena zejména s ohledem na provedení základového pásu na parcele 142/1). Opotřebení stanovujeme odborným odhadem (v závislosti na stáří a životnosti konstrukcí zejména provedeného základového pásu) ve výši 30%.

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy	Kč	700 900.00
2. Inženýrské sítě a venkovní úpravy	Kč	280 400.00
Stavby celkem	Kč	981 300.00

Pozemky**Použitá metodika**

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus, spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	658.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	300.00
Výchozí cena pozemku	Kč	197 400.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

REKAPITULACE:

1. Stavby (budova + inž. sítě a venkovní úpravy)	Kč	981 300.00
2. Pozemky	Kč	197 400.00
Celkem	Kč	1 178 700.00

Hodnotu nemovitostí stanovenou nákladovou metodou s pozemky stanovujeme ve výši:

1 200 000,- Kč

5.2. Stanovení hodnoty nemovitostí výnosovou metodou

Úvodem

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného nájemného.

Obecně k metodice ohodnocení

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé ceny (resp. tržní hodnoty).

Zavedené předpoklady, úvodní informace

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "strádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypoteční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztahený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme, na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2013 do 30.6.2013 v rozpětí 6 - 13 %.

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace **12 %**.

Nájemné pro výpočet výnosů

Pro zjištění odčerpitelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady

- požadované nájemné v dané lokalitě uvedené v inzerci
- vlastní databáze cen pronájmů obdobných prostor
- posouzení situace na trhu s nemovitostmi a konkrétních podmínek

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY

Při výpočtu výnosové metody bylo vycházeno z výše ceny nájmu za m² pronajímaných ploch (která je považována za obvyklou) dle předložených podkladů. U ostatních (nepronajatých) ploch bylo stanoveno obvyklé nájemné na základě analýzy trhu, s přihlédnutím k výši nájmu za pronajaté prostory.

Zdrojem výnosů jsou následující plochy:

Typy užitných ploch	Výměra m ²	Nájemné Kč/m ² / měsíc	Nájemné celkem Kč/rok
Skladové plochy nevytápěné	170	20	34 000
CELKEM	170		34 000

Z dlouhodobého hlediska musíme uvažovat s rizikem možné občasně změny nájemce a eventuálním nevyužitím celkového objemu ploch na 100 %, tzn. možné ztráty vzniklé po dobu neobsazení nemovitosti nebo při občasných změnách nájemců.

Z pohledu dlouhodobého pronájmu budeme v tomto případě uvažovat ztrátu nájemného ve výši 5%.

Nájemné za celý objekt celkem ročně	Kč	34 000
Ztráta z nájmu	%	5
Nájemné za objekt celkem po odečtení ztrát	Kč	32 300

Roční výdaje (náklady):

vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy (objednavatelem nebyly poskytnuty přesnější informace, proto jsou náklady stanoveny odborným odhadem) ve výši cca 10 000 Kč.

Celkem	Kč	10 000
---------------	-----------	---------------

Výpočet ročních výnosů:

Příjmy z nájemného	Kč	32 300
Výdaje (náklady)	Kč	10 000
Roční výnos	Kč	22 300

Výnosová hodnota nemovitosti:

t.j. budovy a pozemku, dosažitelná kapitalizováním tohoto odčerpitelného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 12 % :

$$\text{výnosová hodnota} = 22\,300 * \frac{100\%}{12\%} = 185\,833,- \text{ Kč}$$

Hodnotu nemovitostí stanovenou výnosovou metodou odhadujeme ve výši:

190 000,- Kč

5.3. Stanovení hodnoty nemovitostí srovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je **obchodovatelná**. Pro srovnávací metodu čerpáme údaje z nabídek obdobných nemovitostí v inzertních novinách a časopisech.

Při současné situaci na trhu s nemovitostmi je velmi obtížné získávat objektivní údaje o realizovaných prodejích obdobných nemovitostí v dané lokalitě v množství dostatečném pro kvalitní užití srovnávací metody. Údaje o cenách obdobných nemovitostí pro srovnávací metodu čerpáme z nabídek realitních novin, časopisů a serverů.

U nemovitostí, jenž jsou inzerovány realitními kanceláři v nabídkových cenách a které jsou velmi často oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnocené, počítáme s cenami upravenými adekvátně k jejich nadhodnocení. Z našich zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitostí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou a tedy i obvyklou.

Z nabídky vybíráme:**Prodej, výrobní areál, 1 900 m², Stříbrná Skalice**

Datum aktualizace: 13.5.2013



Prodej průmysl.výrobního areálu ve Stříbrné Skalici. Objekt obč.vybavenosti v současné době využit jako truhlářství, píla a pneuservis. V areálu dílny, sklad.prostora, kanceláře, tech.budova, parkovací a odstavné plochy. Možnost komerč. využití, ideální pro podnikání, prům.výrobu, zahradnictví apod. Zast.plocha 1 900 m², na pozemcích 10 000 m² (nejsou součástí prodeje). Dálnice D1 12km.

Nabídková cena: 4 550 000 Kč, tj. cca 2 400 Kč/m² užitné plochy
Cena 1m² UP redukována (x 0,85) : 2 000,- Kč/m² užitné pl.

Prodej, sklad, 1 500 m², Mšeno

Datum aktualizace: 2.6.2013

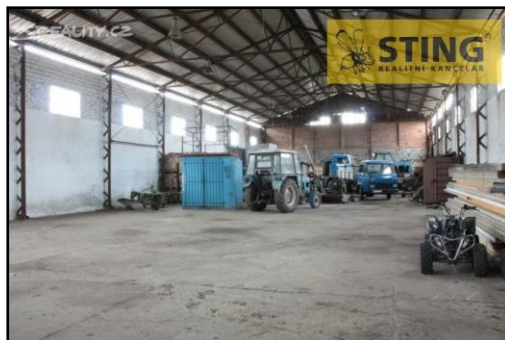


Prodej zděné haly s kanceláří, dílnou a garážemi. Užitná plocha cca 1 500 m², pozemek 5 266 m². Okraj obce Mšeno. V bývalém areálu JZD. V budově je skladovací hala s manipulačním prostorem cca 1 200 m², na ni navazuje oddělený (proti tepelným ztrátám zabezpečený) manipulační prostor, kde jsou kamna a vchází se odtud do samostatné kanceláře a dílny. Jsou zde nová velká vrata, nové rozvody elektřiny (32A), nové osvětlení po celé hale, k dispozici cca 400 m² trapézových střešních plechů pro případnou údržbu. Z venku se nachází 11 samostatně přístupných garáží o výměrách 8x4 m. Mají pevná vrata v dobrém stavu a v některých je rozvedena elektřina. Vzdálenost do centra Prahy 58 km, k D8 32 km, k R10 27 km.

Nabídková cena: 2 900 000 Kč, tj. cca 1 900 Kč/m² užitné plochy
Cena 1m² UP redukována (x 0,85) : 1 600,- Kč/m² užitné pl.

Prodej, sklad, 840 m², Přívory

Datum aktualizace: 22.4.2013



Velké skladové prostory 840 m² s dílnou a dalším venkovním pozemkem 1232 m² v obci Všetaty - Přívory. Objekt se nachází v areálu bývalého zemědělského družstva a je oplocen. Příkon elektřiny je 70 A. Voda, odpad, plyn u objektu. Střechy celého objektu jsou ve výborném stavu, podlaha beton. Venkovní plochy jsou zpevněné dlažbou a betonem. Objekt by byl vhodný jak na sklad, tak i na výrobu atd.

Nabídková cena: 2 700 000 Kč, tj. cca 3 200 Kč/m² užitné plochy
Cena 1m² UP redukována (x 0,85) : 2 700,- Kč/m² užitné pl.

Vyhodnocení získaných informací:

Z vyhodnocení tohoto segmentu trhu, tj. skladová nebo výrobní hala, lze vyvodit závěr, že s obdobnými nemovitostmi se na trhu obchoduje, nikoli však přímo v dané lokalitě. Při stanovení hodnoty tedy vycházíme z porovnatelných nemovitostí ze širšího okolí okresu Mělník.

Požadovaná cena m² užitné plochy se u nabízených nemovitostí pohybuje v rozmezí cca 1 900 – 3 200 Kč/m².

Po redukcii nabídkových cen se hodnota 1 m² užitné plochy budov pohybuje v rozmezí cca 1 600 – 2 700 Kč.

Námi oceňovaný objekt je v horším technickém stavu než nabízené nemovitosti a je i hůře vybaven (v objektu není voda, kanalizace ani sociální zařízení - jedná se o bývalé zemědělské stavení), k objektu náleží pouze malý pozemek, sousedící s pozemkem Českých drah.

V tomto konkrétním případě, s ohledem na výše uvedené nedostatky, stanovujeme odborným odhadem cenu m² užitných ploch pod spodní hranici uvedeného intervalu: ve výši 1 400 Kč/m².

Výpočet ceny

Označení	Užitná plocha (m ²)	Specifikace využití	Cena Kč / m ²	Cena Kč celkem
Skladová hala na pozemku parc.č. St. 188	170	skladové prostory, nevytápěné	1 400	238 000
CELKEM				

Poznámka:

Hodnota pozemků je zahrnuta do hodnoty stavby, pozemky nejsou samostatně obchodovatelné.

Hodnotu nemovitostí stanovenou srovnávací metodou odhadujeme ve výši (zaokrouhleno):

240 000,- Kč

Rizika

Přístup k zemědělskému stavení je možný pouze přes pozemek parc.č. 137/8 (ostatní plocha, dráha - vlastník České dráhy, a.s.).

→ *Tato skutečnost není řešena v KN.*

Doporučení: situaci řešit např. věcným břemenem přístupu.

Závěr

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitostí:

Nákladová metoda – areál s příslušnými pozemky	Kč	1 200 000
Výnosová hodnota – areál s příslušnými pozemky	Kč	190 000
Srovnávací hodnota – areál s příslušnými pozemky	Kč	240 000

Každá z metod hodnotí nemovitost z určitého hlediska, má určitou vypovídací schopnost a je podkladem pro stanovení odhadu tržní hodnoty.

V tomto konkrétním případě se při stanovení ceny obvyklé areálu s pozemky přikláníme k metodě srovnávací, která má větší vypovídací schopnost.

Na základě výše uvedených skutečností, stanovujeme obvyklou cenu **oceňovaných nemovitostí** ve výši:

240 000,- Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek byl proveden:

znaleckým ústavem jmenovaným Ministerstvem spravedlnosti ČR a zapsaným podle ust. §21, odst. 3 zák. č.36/1997 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/67Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, nerostných surovin, movitého majetku včetně dopravních prostředků, strojů, technologických zařízení, cenných papírů, kapitálových účastí a podniků, oceňování nepeněžitých vkladů - hmotných i nehmotných při zakládání společností, popř. zvyšování základního jmění ve smyslu obchodního zákoníku, posuzování v oblasti účetnictví ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, kapitálových účastí v jiných společnostech.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 1060/29/2013.

V Praze, dne 20.6.2013.

A-Consult plus, spol. s r.o.
znalecký ústav
Palladium, Na Poříčí 3a
110 00 Praha 1