

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 2506/113/2017

O obvyklé (tržní) ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 1071/8 jehož součástí je stavba: Vítkovice, č.p. 1480 průmyslový objekt vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 14.



Objednatel posudku:

VÍTKOVICE, a.s.
Ruská 2887/101
703 00 Ostrava-Vítkovice

Účel posudku:

Obvyklá (tržní) cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 17.7.2017 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín - Darkovičky
tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 19.7.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 1071/8 jehož součástí je stavba: Vítkovice, č.p. 1480 průmyslový objekt vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 14.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. rozumí cena, která 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupní 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečněných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 443/2016 Sb.), věcnou hodnotu dle THU, tak i srovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Hodnota nemovitosti je zpracována k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Výrobně skladovací objekt
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 1480 703 00 Ostrava
LV:	14
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Vítkovice
Počet obyvatel:	292 681

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.7.2017 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele p. Jančové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 11.7.2017 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 14;
- kopie katastrální mapy;
- informace získané od zástupce objednatele posudku - p. Jančové při místním šetření;
- skutečnosti zjištěné na místě.

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemku parc.č. 1071/8 jehož součástí je stavba: Vítkovice, č.p. 1480 průmyslový objekt vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 14.

Oceňovaná nemovitost - se nachází v zastavěné části města Ostrava, část Vítkovice, při ul. Ruská, v uzavřeném, oploceném průmyslovém areálu "Dolní oblast Vítkovice". Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je zajištěn přes zpevněné asfaltové nebo betonové vnitro-areálové komunikace pro těžkou kamionovou dopravu. Oceňovaná nemovitost je také napojena na železniční vlečku. Vlastní přístup do areálu je zajištěn z ul. Ruská, případně Místecká. Vnitro-areálové přístupové komunikace jsou ve vlastnictví Vítkovice a.s.

Objekt Vítkovice, č.p. 1480, průmyslový objekt - součást pozemku parc.č. 1071/8 - jedná se o nepodsklepenou, 16-ti lodní jednopodlažní výrobní halu. Základy objektu jsou betonové (ŽB pásy a patky s izolací), nosné svislé konstrukce jsou ocelové montované, obvodové konstrukce jsou z menší vyzdívané cihelné, střecha je z ocelové příhradové konstrukce opatřená světlíky, podlahy haly betonové nebo dřevěné kostkové, okna s jednoduchým zasklením drátosklem v kovových rámech, vrata ocelová kovová, nebo sekční vrata s el. pohonem. V hale je proveden rozvod el. energie a plynu. V části objektu pak také rozvody vody a kanalizace (v soc. zařízeních). Hala je tvořena 16-ti loděmi s označením 1 až 8 a pak A až H. Každá loď je vybavena jeřábovou dráhou a mostovými jeřáby. Loď A je vybavena 2ks mostových jeřábů 80/32t a 1 ks mostového jeřábu 20/5t. Loď č. 2 o délce 130m je vybavena 16t jeřábem z roku 1996; Loď B 32t jeřábem z roku 1952, 5t jeřábem z roku 1905, 10t jeřábem z roku 1957 a 25/5t jeřábem z roku 1958; Loď C 25t jeřábem z roku 1906; Loď D je bez jeřábu; Loď E 2,5t jeřábem z roku 1921; Loď F 3t jeřábem z roku 1961; Loď G 20/5t jeřábem z roku 1962; Loď H 5t jeřábem, dvěma 32/5t jeřábem a 8t jeřábem vše z roku 1962; Loď č.1 5t jeřábem z roku 1907; Loď č.2 4,2t jeřábem z roku 1908; Loď č.3 4,2 t jeřábem z roku 1916; Loď č.4 a loď č.5 5t jeřábem z roku 1918; Loď č.6 5t jeřábem z roku 1951; Loď č.7 25/5t jeřábem z roku 1930; Loď č.8 5t jeřábem z roku 1930. Výška jednotlivých hal je různá - světlá výška 6m - haly 1 až 8 a E, F, G; světlá výška 8m a 13m - haly A až D a H. Objekt je dále vybaven kancelářskými a sociálními prostory (zázemí pro zaměstnance). Tyto prostory jsou vytápěny. Výrobně skladovací prostory hala jsou bez vytápění.

Celková zastavěná plocha objektu je 24169m². Užitná plocha haly je 24062m².

Objekt byl postaven v roce 1896. Postupně rozšiřován a upravován do roku 1965. Celkově je objekt v průměrném technickém stavu. Sociální zařízení v lodi B a D byly v roce 2013 rekonstruovány (rozvody, ker.obklady a dlažby, sanita). Výrobně skladovací prostory jsou převážně původní. V posledních 20-ti letech byla prováděna jen menší běžná údržba bez větších rekonstrukcí. Objekt bude pro jeho další dlouhodobější využití vyžadovat nutné stavební úpravy a investice většího rozsahu. Objekt je napojen na vnitro-areálové inženýrské sítě - elektro, voda, plyn, kanalizace.

Na oceňované nemovitosti vážnou omezení - věcná břemena zapsána na LV č. 14. Tato věcná břemena nemají dle názoru znalce vliv na stanovenou cenu obvyklou.

Oceňovaný pozemek parc.č. 1071/8 - je zcela zastavěn stavbou haly bez čp/če. Pozemek se nachází ve skupě parcel, kterým je dle platné cenové mapy města Ostravy přiřazena cena 800,- Kč/m².

Rekapitulace ploch:

celková plocha pozemků 24169m² z toho 24169m² je zastavěná plocha (100%);
celková užitná plocha haly (výroba a skladování): 24062m².

6. Obsah znaleckého posudku

1) Administrativní ocenění nemovitosti - dle platného cenového předpisu

1. Objekt Vítkovice č.p. 1480, průmyslový objekt - součást pozemku parc.č. 1071/8
2. Pozemek parc.č.č 1071/8

2) Výnosová hodnota

3) Srovnávací hodnota

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1) Administrativní cena dle platného cenového předpisu - nákladový způsob ocenění

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: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
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: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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 pro nákladní dopravu vlečka nebo železnice	IV	0,12
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,11
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,500}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,475}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,475}$$

1. Objekt Vítkovice č.p. 1480, průmyslový objekt - součást pozemku parc.č. 1071/8

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: F. průmysl s jeřábovými drahami
 Svislá nosná konstrukce: kovová
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	24 169,00 m ²	6,00 m	145 014,00
Součet	24 169,00 m²		145 014,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 145 014,00 / 24 169,00 = 6,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 24 169,00 / 1 = 24 169,00 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží Obestavěný prostor

$$1.NP \quad (24169) \cdot (6,00) + (4488,30 + 3278 + 3696,7) \cdot (2) = 167\,940,00 \text{ m}^3$$

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	167 940,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		167 940,00 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 vč. zemních prací	S	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	S	21,30	100	1,00	21,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,80	80	0,46	2,50
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	20	1,00	1,36
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Vnitřní obklady	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	5,10	100	1,00	5,10
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	C	1,30	100	0,00	0,00
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	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,56
Koeficient vybavení K₄:					0,8956

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 731,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9203
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8956
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]	=	2 653,03
Plná cena: 167 940,00 m ³ * 2 653,03 Kč/m ³	=	445 549 858,20 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: roků		
Opotřebení: 50,000 %	-	222 774 929,10 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	222 774 929,10 Kč
Koeficient pp	*	0,475
Cena stavby CS	=	105 818 091,32 Kč

Objekt Vítkovice č.p. 1480, průmyslový objekt - součást pozemku parc.č. 1071/8 - zjištěná cena = 105 818 091,32 Kč

2. Pozemek parc.č.č 1071/8

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1071/8	24 169,00	800,00	19 335 200,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			24 169,00		19 335 200,-

Pozemek parc.č.č 1071/8 - zjištěná cena = 19 335 200,- Kč

Rekapitulace administrativního ocenění

1. Objekt Vítkovice č.p. 1480, průmyslový objekt - součást pozemku parc.č. 1071/8 105 818 091,30 Kč
2. Pozemek parc.č.č 1071/8 19 335 200,- Kč

Výsledná cena - celkem: 125 153 291,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 125 153 290,- Kč

2) Výnosová hodnota

Oceňovaný objekt je z části pronajat. K ocenění byly předloženy nájemní smlouvy vč. dodatků. Výše obvyklého (tržního) nájemného byla získána z realitní inzerce a vlastní databáze srovnatelných objektů z dané lokality. Obvyklé nájemné srovnatelných výrobně skladovacích prostor v dané lokalitě se v době ke dni ocenění pohybují v rozmezí 600,- Kč až 1000,- Kč/m2/rok. Sjednané nájemné odpovídá místně obvyklým nájmům. Vzhledem k nutným stavebním úpravám a investicím většího rozsahu (pro další dlouhodobější využití oceňovaného objektu) je výsledné obvyklé nájemné pro výpočet (pro nepronajaté výrobně skladovací prostory) stanoveno na spodní hranici rozpětí ve výši 600,- Kč/m2/rok.

č.	plocha - účel	Podlahová plocha podlaží	čistý nájem [Kč/m2/rok]	nájem [Kč/rok]
1	Výrobně skladovací prostory	50m2	1200,-	60 000,-
2	Skladovací prostory	1875,33m2	600,-	1 125 198,-
3	Sociální zařízení	388,67m2	1100,-	427 537,-
4	Ostatní (komunikační) prostory	57,81m2	600,-	34 686,-
5	Kolárna	89m2	300,-	26 700,-
6	Skladovací prostory	4427m2	600,-	2 656 200,-
7	Nájem mostových jeřábů			128 000,-
8	Nájem střechy haly			3 000,-
9	Výrobně skladovací prostory (v současnosti nepronajaté)	17174,19m2	600,-	10 304 514,-
	Celkový nájem za rok	24062m2		14 765 835,-
Hrubý výnos za rok celkem:				14 765 835,-

Ztráta nájemného: 15,00 %	2 214 875,- Kč
Hrubý výnos celkem:	12 550 960,- Kč
Roční výdaje celkem (30%):	4 429 751,- Kč
Čistý výnos za rok celkem:	8 121 209,- Kč
Uvažovaná míra kapitalizace:	10,00 %
VÝNOSOVÁ HODNOTA CELKEM:	81 212 090,- Kč

Výnosová hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti na (zaokrouhлено):

81.200.000,- Kč

3) Srovnávací hodnota

1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 03/2017 - ul. Novoveská, Ostrava-Mariánské Hory - výrobně skladovací areál sestávající z objektu výrobně skladovacího s administrativní částí se zázemím pro zaměstnance. Převážná část objektu je tvořena výrobně skladovacími prostory. Objekt proveden z montovaných železobetonových tyčových konstrukcí se zděnými vyzdívkami. Objekt je nepodsklepený, výrobně skladovací část je jednopodlažní s šikmou nízkou sedlovou střechou bez podhledů, administrativní část je dvoupodlažní s plochou střechou. Objekt byl postaven a dán k užívání v roce 1995. Objekt je převážně v dobrém technickém stavu pravidelnou běžnou údržbou a menšími rekonstrukcemi - zateplení administrativní části, kazetové podhledy, plastová okna. Ostatní konstrukce a vybavení jsou původní bez závad. Dispozičně je výrobně skladovací část užívána především k výrobě a kompletaci nábytku (prostor dřevovýroby, brusárna, lakovna, kovovýroba, expedice, kompletace, příruční sklady, sklady materiálů). V administrativní části se nachází kanceláře, sociální zařízení (sprchy, WC - zvláště muži/ženy), jídelna, kuchyně, zasedací místnosti, archivy, apod). Podlahové plochy administrativní části jsou cca 1834m², podlahové plochy výrobně skladovacích ploch jsou cca 5297m². Objekt je napojen na veřejné ing. sítě - elektro, voda, kanalizace, dálkový teplovod.

Zastavěná plocha: 6171m², užitná plocha 7131m², plocha pozemků: 15090m².

Realizovaná cena 03/2017: 40.000.000,- Kč (5.609,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě (srovnatelná část města Ostravy); technický stav objektu je výrazněji lepší (mladší objekt s výrazně nižším opotřebením, dobrá běžná údržba a rekonstrukce) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80, výrazně menší velikost uvedeného objektu s výrazně menší podlahovou plochou - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,85.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 3.814,- Kč/m² užitné plochy.

2. srovnatelná nemovitost



Realitní inzerce - ul. 1. máje, Ostrava-Moravská Ostrava - K prodeji průmyslová a skladovací dvou-lodní hala s dobrou komunikační dostupností. Hala je spojena se sociálně-správní budovou a tento objekt má zastavěnou plochu 6 407 m². Objekt napojen na horkovodní vytápění, vodovod a elektřinu. V objektu jsou 4 mostové jeřáby - 2 x 10 t, 1 x 12,5 t a 1 x 20,5 t. Vybaveno hydranty i hasicími přístroji. Haly mají vlastní trafostanici, dílenské i sociální zázemí. Vedle hal je pozemek tvořený parkovištěm a vlastní příjezdovou komunikací přímo dostupný z obecní komunikace.

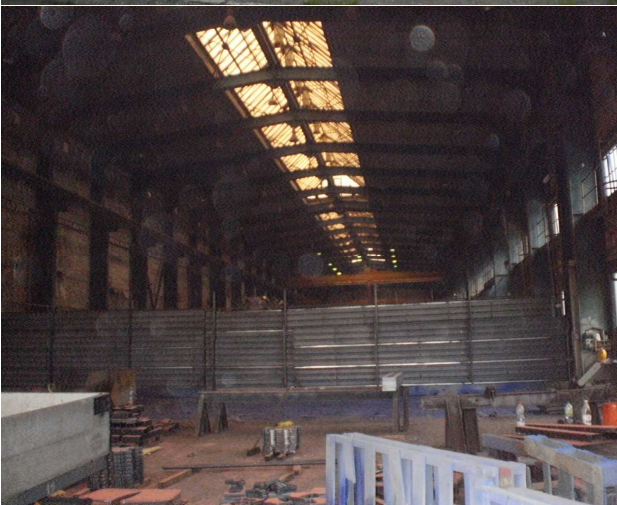
Zastavěná plocha: 6800m², užitná plocha 6407m², pozemky 8800m².

Nabídková cena RK: 55.000.000,- Kč (8.584,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě (srovnatelná část města Ostravy); technický stav objektu je lepší (mladší objekt s celkovým nižším opotřebením) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; realitní inzerce - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; výrazně menší velikost uvedeného objektu s výrazně menší podlahovou plochou - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,85.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 5.910,- Kč/m² užitné plochy.

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 07/2015 - Jedná se o dvě provozně propojené haly obdélníkových půdorysů o rozměrech 152,36 x 25,16m a 111,55 x 20,68m s ocelovou nosnou konstrukcí s ŽB panelovým opláštěním. Zastřešení je nízkou sedlovou střechou ve dvou výškových úrovních, krytina je z plechových šablon. Na střeše je situován světlík. Podlahy betonové, okna plastová, zateplená střecha. V roce 2010 provedeny stavební úpravy: Provedeny nové rozvody elektro, instalovány dva mostové jeřáby o nosnosti 12,5 t, vyměněny klempířské konstrukce, osazeny nové vrata a dveře. Pozemky o celkové výměře 37.782m² umožňující další výstavbu.

Zastavěná plocha: 6140m²; obestavěný prostor: 99085m³; užitná plocha: 6049m²; Pozemky 37 782m²..

Realizovaná cena 07/2015: 50.000.000,- Kč (8.266,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě (srovnatelná část města Ostravy); technický stav objektu je lepší (částečné stavební úpravy a drobnější rekonstrukce) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,85; výrazně větší plocha pozemků umožňující další výstavbu - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,70, výrazně menší velikost uvedeného objektu s výrazně menší podlahovou plochou - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,85.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 4.181,- Kč/m² užitné plochy.

4. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 12/2015 na ul. Slovenská, Ostrava-Přívaz - Oceňovaný areál je situován na okraji zastavěné části města do lokality s funkčním využitím dle platného územního plánu města Ostravy pro průmyslovou výrobu a sklady - zóna lehkého průmyslu. Příjezd k oceňovanému areálu je zajištěn z dvouproudé veřejné komunikace ul. Slovenská. Příjezd k oceňovanému areálu je možný i pro těžkou nákladní nebo kamionovou dopravu. Přístupová komunikace má zpevněný asfaltový povrch. Vzdálenost areálu k nájzdu na dálnici D1 je cca 700m. Oceňovaný areál sestává z administrativní budovy a dvou výrobně skladovacích objektů, a přilehlých pozemků s manipulačními a skladovacími asfaltovými plochami.

Zastavěná plocha: 8115m²; užitná plocha: 7963m²; Pozemky 26122m²..

Realizovaný prodej 12/2015: 45.000.000,- Kč. (5.651,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě (srovnatelná část města Ostravy); technický stav objektu je výrazněji lepší (mladší objekt s výrazně nižším opotřebením, dobrá běžná údržba a rekonstrukce) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80, bez mostových jeřábů - úprava jednotkové ceny koeficientem 1,20, výrazně větší plocha pozemků umožňující další výstavbu - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80, výrazně menší velikost uvedeného objektu s výrazně menší podlahovou plochou - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,85.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 3.689,- Kč/m² užitné plochy.

Vyhodnocení srovnávací metody:

Srovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 3.689,- až 5.910,- Kč/m2 užitné plochy

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 4.399,- Kč/m2 užitné plochy

24062m2 (užitné plochy oceňovaného objektu) x 4.399,- Kč/m2 = 105.848.738,- Kč

Srovnávací hodnota nemovitosti celkem:

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti na (zaokrouhleno):

105.800.000,- Kč

C. ZÁVĚR

Rekapitulace

Administrativní cena nemovitosti nákladová metoda	125.153.290,- Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	81.200.000,- Kč
Srovnávací hodnota nemovitosti	105.800.000,- Kč

Stanovení obvyklé ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji

současnou obvyklou, tržní hodnotu nemovitosti

pozemku parc.č. 1071/8 jehož součástí je stavba: Vítkovice, č.p. 1480 průmyslový objekt vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 14, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava, podle tohoto odhadu k datu ocenění 17.7.2017 po zaokrouhlení na:

Obvyklá (tržní) cena nemovitosti 105.800.000,-Kč

slovy: stopětmilionůosmsettisíc Kč

V Hlučíně, 19.7.2017

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín – Darkovičky
tel.: 731 645 931

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.4.2006, č.j.Spr. 1790/06 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2506/113/2017 znaleckého deníku.

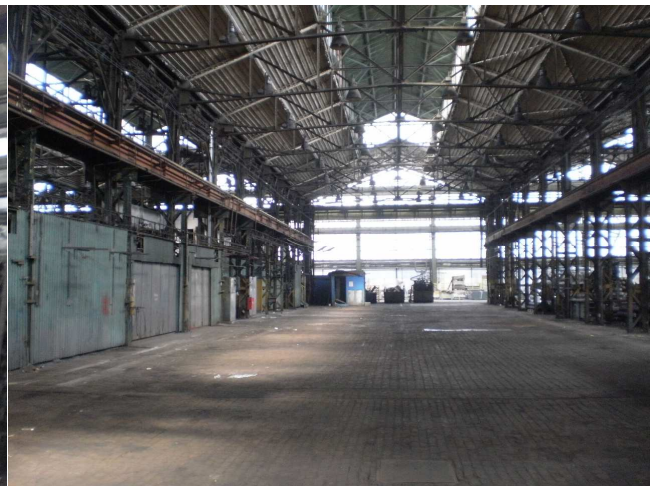
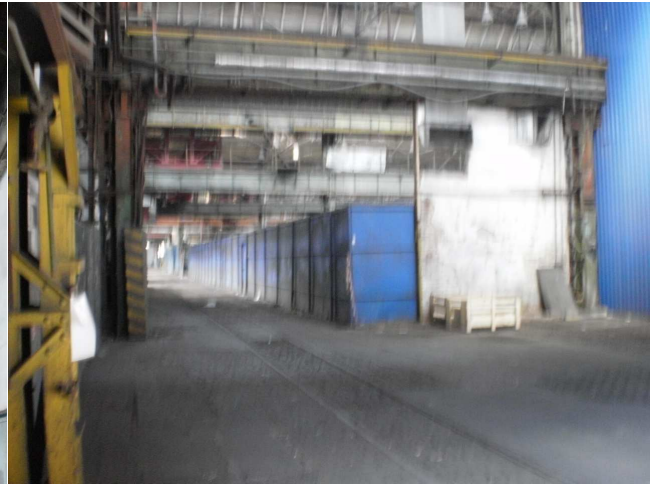
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2506/113/2017.

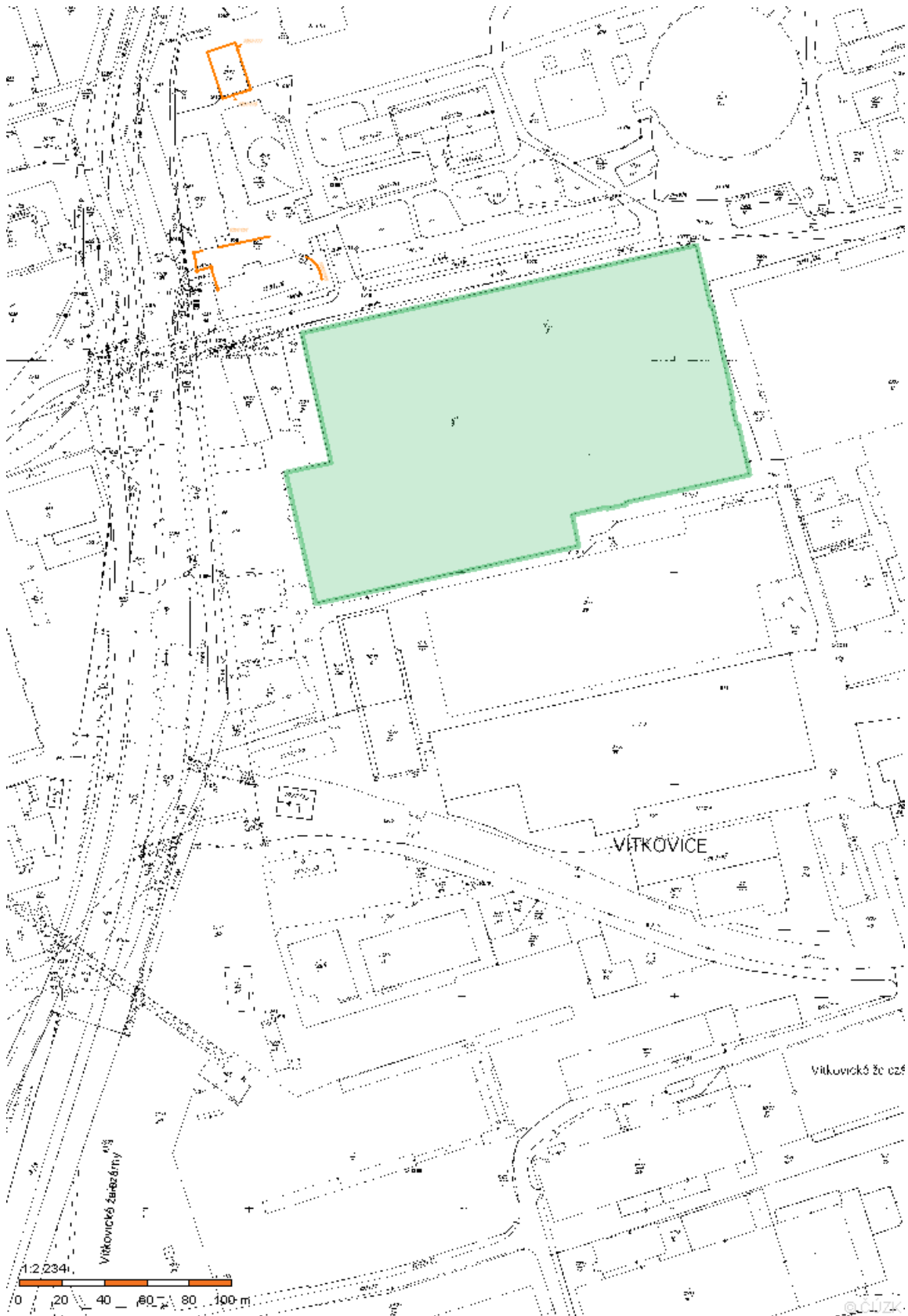
E. Seznam příloh

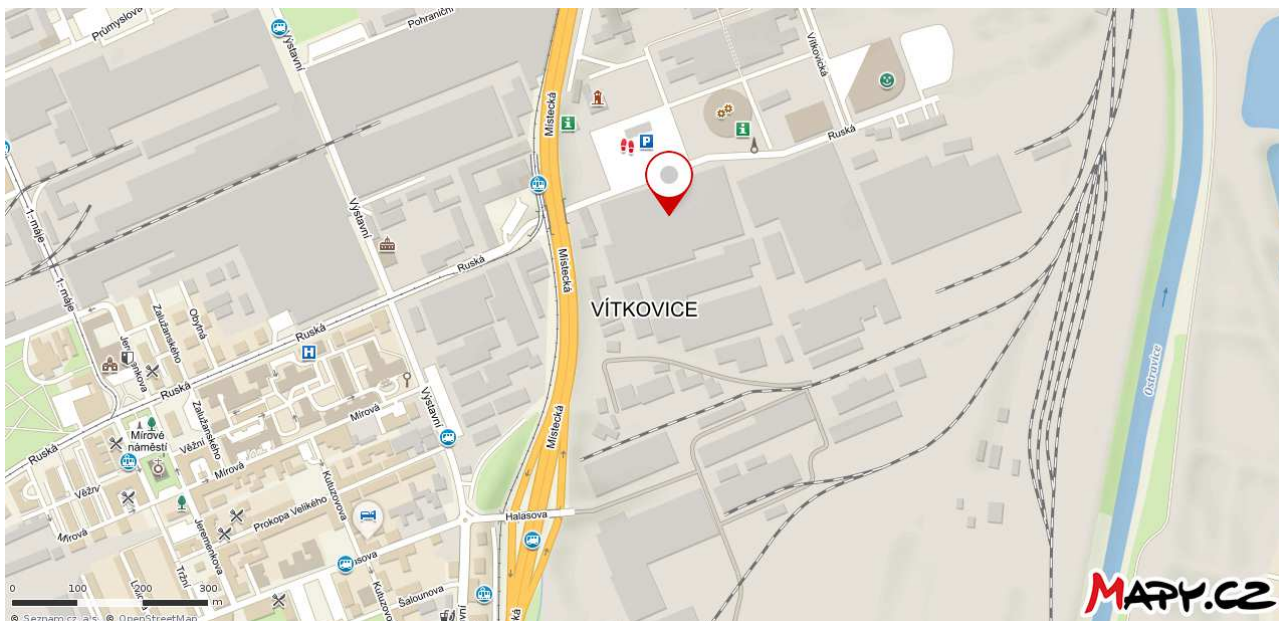
1. Fotodokumentace - 2 strany;
2. Výpis z katastru nemovitostí - 2 strany;
3. Kopie katastrální mapy - 1 strana;
4. Místopis - 1 strana.

Fotodokumentace pořízená dne 17.7.2017

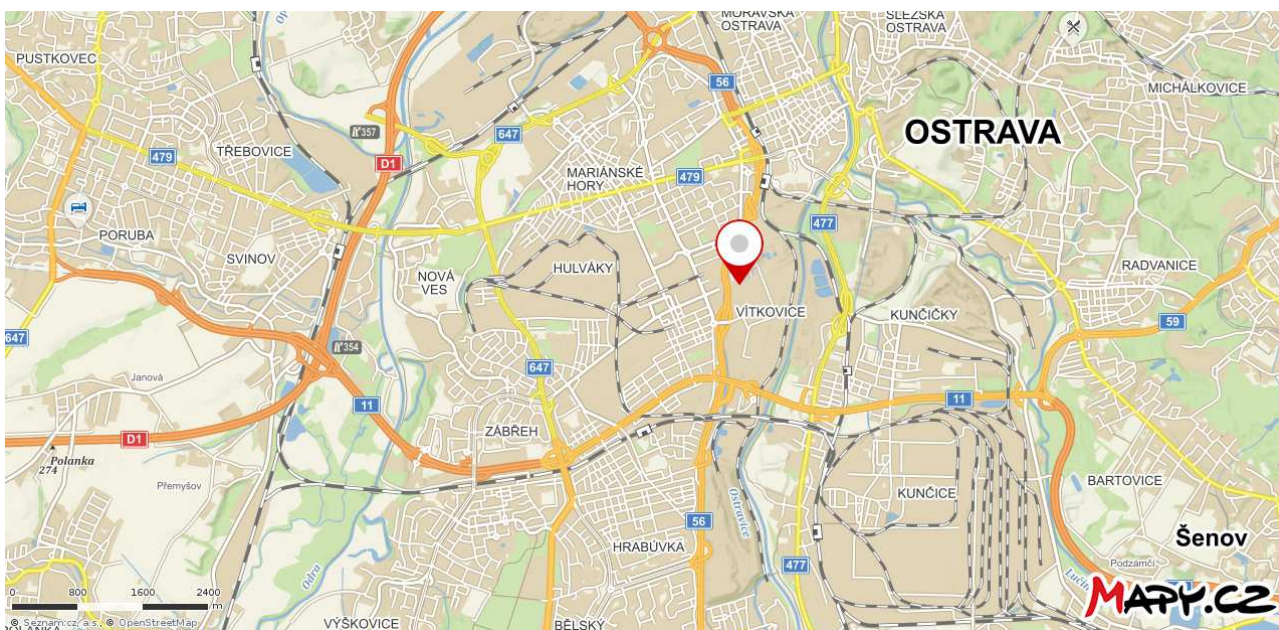








OZN.: Průmyslový objekt Vítkovice č.p. 1480, Ostrava.



OZN.: Průmyslový objekt Vítkovice č.p. 1480, Ostrava.