

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 2676/72/2018

O obvyklé (tržní) ceně nemovitosti - pozemku parc.č. St. 235 jehož součástí je stavba: Jistebník, č.p. 230, občanská vybavenost a pozemku parc.č. 389/2 vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Jistebník, obec Jistebník, okres Nový Jičín, zapsáno na LV č. 982.



Objednatel posudku:

NADACE MACHINERY FUND
Výstavní 80/99
703 00 Ostrava-Vítkovice

Účel posudku:

Obvyklá (tržní) cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 27.3.2018 vypracoval:

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 15 stran textu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 6.4.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. St. 235 jehož součástí je stavba: Jistebník, č.p. 230, občanská vybavenost a pozemku parc.č. 389/2 vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Jistebník, obec Jistebník, okres Nový Jičín, zapsáno na LV č. 982.

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 obliby. 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.

Stručná charakteristika metod:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

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

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). V tomto případě byla obvyklá cena stanovena pro jednotku obestavěného prostoru, podle dostupných a citovaných podkladů. Výchozí cena byla zjištěna jako násobek jednotky zjištěnou cenou. Od této výchozí ceny je odečteno přiměřené opotřebení.

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých. Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nebo nabízenými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **nákladová, výnosová a porovnávací.**

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Občanská vybavenost
Adresa předmětu ocenění: Jistebník 230
742 82 Jistebník
LV: 982

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Jistebník
Katastrální území: Jistebník
Počet obyvatel: 1 546
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **641,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{292,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.3.2018 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele Ing. Krettkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- částečný výpis z katastru nemovitostí ze dne 14.3.2018 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 982;
- kopie katastrální mapy;
- informace získané od zástupce objednatele posudku - Ing. Krettkové při místním šetření;
- informace získané na OÚ v Jistebníku;
- skutečnosti zjištěné na místě.

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. St. 235 jehož součástí je stavba: Jistebník, č.p. 230, občanská vybavenost a pozemek parc.č. 389/2 vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Jistebník, obec Jistebník, okres Nový Jičín, zapsáno na LV č. 982.

Oceňovaná nemovitost - se nachází v zastavěné části obce Jistebník, okr. Nový Jičín. v širším centru obce. Okolní zástavbu tvoří především objekty rodinných domů. Jedná se o klidnou ničím nerušenou lokalitu. Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je přímo z veřejné asfaltové komunikace - pozemku parc.č. 392/1 (ostatní plocha-ostatní komunikace, ve vlastnictví obce Jistebník), nebo také z pozemku parc.č. 1416 (ostatní plocha-ostatní komunikace, ve vlastnictví obce Jistebník). Objekt č.p. 230 a pozemky parc.č. St. 235 a 289/2 spolu tvoří jednotný funkční celek. Vzdálenost k nájedu na dálnici D1 je od oceňované nemovitosti cca 4km. Autobusová zastávka v obci je vzdálena cca 350m.

Objekt Jistebník č.p. 230, občanská vybavenost - součást pozemku parc.č. St. 235 - jedná se o objekt školy. Objekt je částečně podsklepen, má členitý půdorys se zastavěnou plochou 807m².

Část objektu má tři nadzemní podlaží, menší část dvě nebo jedno nadzemní podlaží. Střecha je šikmá valbová s půdními prostory. Dle získaných informací se jedná o předválečný objekt, stáří cca 80 let. Objekt je celkově ve velmi zanedbaném technickém stavu. Běžná údržba dlouhodobě není prováděna, rekonstrukce neprováděny. V současné době není objekt užíván. Prvky krátkodobé životnosti (instalace, podlahy, dveře, okna, omítky, atd.) jsou velmi poškozené. Vnitřní i vnější omítky poškozené (místně opadlé, plísň), poškozené krytiny podlah (z části demontované), nefunkční nebo chybějící vnitřní instalace (elektro, voda, odpady), z části demontováno vytápění, zbylá část vytápění je nefunkční, poškozeny jsou okna a dveře, poškozeny jsou zbylá vybavení soc. zařízení. Hlavní konstrukce objektu (základy, zdivo, stropy) jsou bez zjevných závad. Celková zastavěná plocha objektu je cca 807m². Podlahová plocha je cca: 1800m².

Svislé nosné svislé konstrukce jsou zděné, stropy s rovnými podhledy, střešní krytina plechová, klempířské prvky z Pz. plechu, podlahy jsou betonové nebo dřevěné palubové s PVC, okna dřevěná, dveře dřevěné v kovové zárubni. Objekt je napojen na veřejné ing. sítě - vodu, elektro, kanalizaci. V místě je možné napojení na plyn.

Na oceňované nemovitosti vážné omezení - věcné břemeno zapsané na LV č. 982 ve prospěch obce Jistebník. Dle předložené smlouvy o věcném břemeni se jedná o umístění hodin na střeše a v podkroví objektu (hodiny jsou ve vlastnictví obce Jistebník) a v právu přístupu k nim. Toto věcné břemeno nemá dle názoru znalce vliv na stanovenou cenu obvyklou.

Na oceňované nemovitosti vážné omezení - věcné břemeno zapsané na LV č. 982 ve prospěch České telekomunikační. Dle sdělení se jedná o pozemní vedení sítě v hranici oceňovaného pozemku parc.č. 389/2. Toto věcné břemeno nemá dle názoru znalce vliv na stanovenou cenu obvyklou.

Oceňované pozemky - jsou mírně svažitě, tvoří s objektem č.p. 230jednotný funkční celek. Pozemky jsou oploceny. Na nezastavěné části pozemků se nacházejí trvalé porosty.

Rekapitulace ploch:

celková plocha pozemku 3571m² z toho 807m² je zastavěná plocha (cca 23%);
celková podlahová plocha objektu: 1800m².

6. Obsah znaleckého posudku

1) Administrativní ocenění nemovitosti - dle platného cenového předpisu

1. Objekt Jistebník, č.p. 230, občanská vybavenost - součást pozemku parc.č. St. 235
2. Pozemky

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	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,677}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,677}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,677}$$

1. Objekt Jistebník, č.p. 230, občanská vybavenost - součást pozemku parc.č. St. 235

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: C. školy, univerzity a budovy pro výzkum
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1263
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	350,00 m ²	2,80 m	980,00
1.NP	807,00 m ²	3,50 m	2 824,50
2.NP	690,00 m ²	3,50 m	2 415,00
3.NP	455,00 m ²	3,50 m	1 592,50
Součet	2 302,00 m²		7 812,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 7 812,00 / 2 302,00 = 3,39 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 2 302,00 / 4 = 575,50 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.PP	(350)*(2,80)	=	980,00 m ³
1.NP	(807)*(3,50)	=	2 824,50 m ³
2.NP	(690)*(3,50)	=	2 415,00 m ³
3.NP	(455)*(3,50)	=	1 592,50 m ³
zastřešení	(807)*(4/2)	=	1 614,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	980,00 m ³
1.NP	NP	2 824,50 m ³
2.NP	NP	2 415,00 m ³
3.NP	NP	1 592,50 m ³

zastřešení
Obestavěný prostor - celkem:

Z $\frac{1\,614,00\text{ m}^3}{9\,426,00\text{ m}^3}$

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	P	7,30	100	0,46	3,36
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy	S	11,10	100	1,00	11,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střeš	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	C	2,20	100	0,00	0,00
15. Vytápění	C	4,10	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,60	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,40	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					65,86
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6586

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9315
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9195
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6586
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1220
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 567,45
Plná cena: 9 426,00 m ³ * 2 567,45 Kč/m ³	=	24 200 783,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 100 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	4 840 156,74 Kč
*	0,677
=	3 276 786,11 Kč

Objekt Jistebník, č.p. 230, občanská vybavenost - součást pozemku = 3 276 786,11 Kč
parc.č. St. 235 - zjištěná cena

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,677$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,677 = 0,677$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	292,-	0,677		197,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 235	807	197,68	159 527,76

§ 4 odst. 1	ostatní plocha	389/2	2 764	197,68	546 387,52
Stavební pozemky - celkem			3 571		705 915,28

Pozemky - zjištěná cena = **705 915,28 Kč**

Rekapitulace administrativního ocenění

1. Objekt Jistebník, č.p. 230, občanská vybavenost - součást pozemku parc.č. St. 235	3 276 786,10 Kč
2. Pozemky	705 915,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **3 982 701,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 982 700,- Kč**

slovy: Třímilionydevětsetosmdesátdvatisícsetmset Kč

2) Výnosová hodnota

Oceňovaný objekt není pronajat. V současné době pro svůj zhoršený stavebně technický stav a celkové vysoké opotřebení ani běžné pronajmutí neumožňuje. Vzhledem k této skutečnosti, je nájemné pro výpočet výnosové hodnoty stanoveno na spodní hranici rozpětí obvyklých nájmů skladovacích prostor, které se v lokalitě se v době ke dni ocenění pohybuje v rozmezí 500,- Kč až 800,- Kč/m2/rok.

Míra kapitalizace je vzhledem k technickému stavu a po posouzení výkonnosti stanovena ve výši 12%.

č.	plocha - účel	Užitná plocha	čistý nájem [Kč/m2/rok]	nájem [Kč/měsíc]
1	Celková podlahová plocha objektu	1800m2	500,-	900 000
4	Celkový nájem za rok			900 000
Hrubý výnos za rok celkem:				900 000

Ztráta nájemného: 15,00 %	135 000 Kč
Hrubý výnos celkem:	765 000 Kč
Roční výdaje celkem (40%):	360 000 Kč
Čistý výnos za rok celkem:	405 000 Kč
Uvažovaná míra kapitalizace:	12,00 %
VÝNOSOVÁ HODNOTA CELKEM:	3 375 000 Kč

Výnosová hodnota nemovitosti celkem:

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

3.380.000,- Kč

3) Srovnávací hodnota

1. srovnatelná nemovitost



Prodej objektu z roku 1812, která se nachází v blízkosti centra města Příbora, okr. Nový Jičín. Budova má sedlovou střechu a tři podlaží. Zastavěná plocha budovy je 795m². Nemovitost je plně oplocena. Objekt po dokončení rekonstrukce je vhodný pro bydlení, hotelovou činnost, sociální služby, obchodní činnost, výrobní činnost, veškeré služby, skladování. Budova prošla v roce 2005 rozsáhlou rekonstrukcí střechy včetně nové kvalitní krytiny a opravy 4 komínů. Byla provedena sanace obvodových a vnitřních zdí, izolace podlah. Provedena byla také vodovodní přípojka a nové odpady. Objekt je připojen na elektrickou a plynovou síť. Provedena příprava sociálního zázemí na jednotlivých patrech.

Zastavěná plocha objektu je 795m², podlahová plocha je: 2400m², pozemky 1000m².

Nabídková cena RK: 4.900.000,- Kč (2.042,- Kč/m² podlahové plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; technický stav objektu je srovnatelný; realitní inzerce - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90, menší plocha pozemků - úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 2.042,- Kč/m² podlahové plochy.

2. srovnatelná nemovitost



Realitní inzerce - na prodej administrativní a skladovací budovy v provozním areálu v Ostravě, Přívozu, ul. Křišťanova. Jedná se o pětipodlažní budovu, která je rozdělená na dva samostatné celky. Půdorysný rozměr je 50 x 16 m². Konstrukční výška podlaží je 3,6 m. Celková výměra pozemku činí cca 2.500 m². Objekt má 2 výtahy a rampu do 2.NP. Nemovitost je napojena na dálkový přívod tepla, elektřinu a vodu. Přístup je zajištěn po zpevněné komunikaci Objekt v původním stavu.

Zastavěná plocha: 800m², podlahová plocha je: 3200m², pozemky 2500m².

Nabídková cena RK: 7.500.000,- Kč (2.344,- Kč/m² podlahové plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; technický stav objektu je lepší (celkově nižší opotřebení) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90, realitní inzerce - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 1.899,- Kč/m² podlahové plochy.

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 04/2017, Ul. Máchova, Kopřivnice. Objekt je užíván jako administrativní budova se zázemím - 2.NP, ke skladování a jako drobná provozovna v 1.NP. Dispozice:1.NP - využíváno především jako drobná provozovna, sklady a zázemí zaměstnanců - 2xsklad, prodejna, expedice, laboratoř (výrobní prostor), sociální zařízení a zázemí zaměstnanců (šatny, koupelny, WC). Podlahová plocha 1.NP: 552m². 2.NP - využíváno především jako kancelářské prostory se zázemím - 7xkancelář, školící sál, sociální zařízení (koupelny, WC), chodba, schodiště. Podlahová plocha 2.NP: 397m². Objekt zděný po částečných průběžných rekonstrukcích. Přístavba 1.NP v roce 2001.

Zastavěná plocha: 690m². Podlahová plocha 950m², plocha pozemků 2099m².

Realizovaný prodej 04/2017:: 4.000.000,- Kč. (4.210,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází v lepší lokalitě než oceňovaná nemovitost (město Kopřivnice s vyšší občanskou vybaveností) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; uvedená nemovitost je ve výrazně lepším technickém stavu - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,70, menší podlahová plocha objektu - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,70.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 1.857,- Kč/m² užitné plochy.

Vyhodnocení srovnávací metody:

Srovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 1.857,- až 2.042,- Kč/m² užitné plochy

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 1.933,- Kč/m² užitné plochy.

1800m² (podlahové plochy oceňovaného objektu) x 1.933,- Kč/m² = 3.479.400,- Kč

Srovnávací hodnota nemovitosti celkem:

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

3.480.000,- Kč

C. ZÁVĚR

Rekapitulace

Administrativní cena nemovitosti nákladová metoda	3.982.700,- Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	3.380.000,- Kč
Srovnávací hodnota nemovitosti	3.460.000,- 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. St. 235 jehož součástí je stavba: Jistebník, č.p. 230, občanská vybavenost a pozemku parc.č. 389/2 vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Jistebník, obec Jistebník, okres Nový Jičín, zapsáno na LV č. 982, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín, podle tohoto odhadu k datu ocenění 27.3.2018 po zaokrouhlení na:

Obvyklá (tržní) cena nemovitosti
3.480.000,-Kč

slovy: třimilonyčtyřistaosmdesát tisíc Kč

V Hlučíně, 6.4.2018

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.

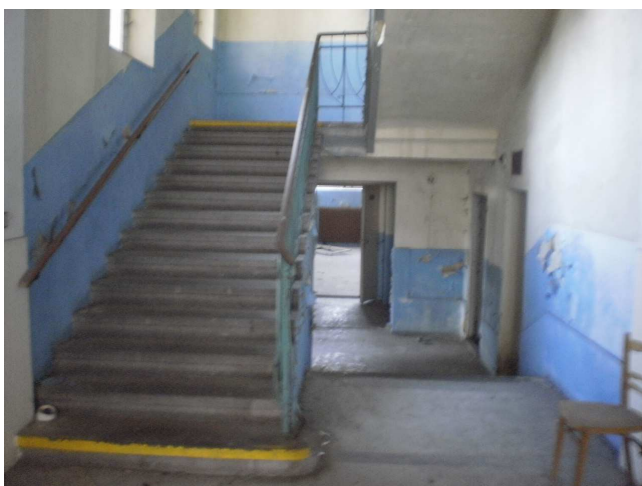
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2676/72/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2676/72/2018.

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 27.3.2018





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2018 10:55:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599506 Jistebník

Kat.území: 661236 Jistebník

List vlastnictví: 982

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
NADACE MACHINERY FUND, Výstavní 80/99, Vítkovice, 70300 Ostrava	27825051	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 235	807	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jistebník, č.p. 230, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 235				
389/2	2764	ostatní plocha	zeleně	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo umístění hodin a právo přístupu za účelem oprav a údržby hodin

Obec Jistebník, č.p. 149, 74282

Parcela: St. 235

V-8324/2007-804

Jistebník, RČ/IČO: 00298018

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. ze dne 05.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2007.

V-8324/2007-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

zřízení, provozování, údržby a oprav Podzemního komunikačního vedení

Česká telekomunikační

Parcela: 389/2

V-6426/2015-804

infrastruktura a.s., Olšanská
2681/6, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 04084063

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2012.

V-8444/2012-804

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2015. Zápis proveden dne 10.07.2015; uloženo na prac. Nový Jičín

V-6426/2015-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

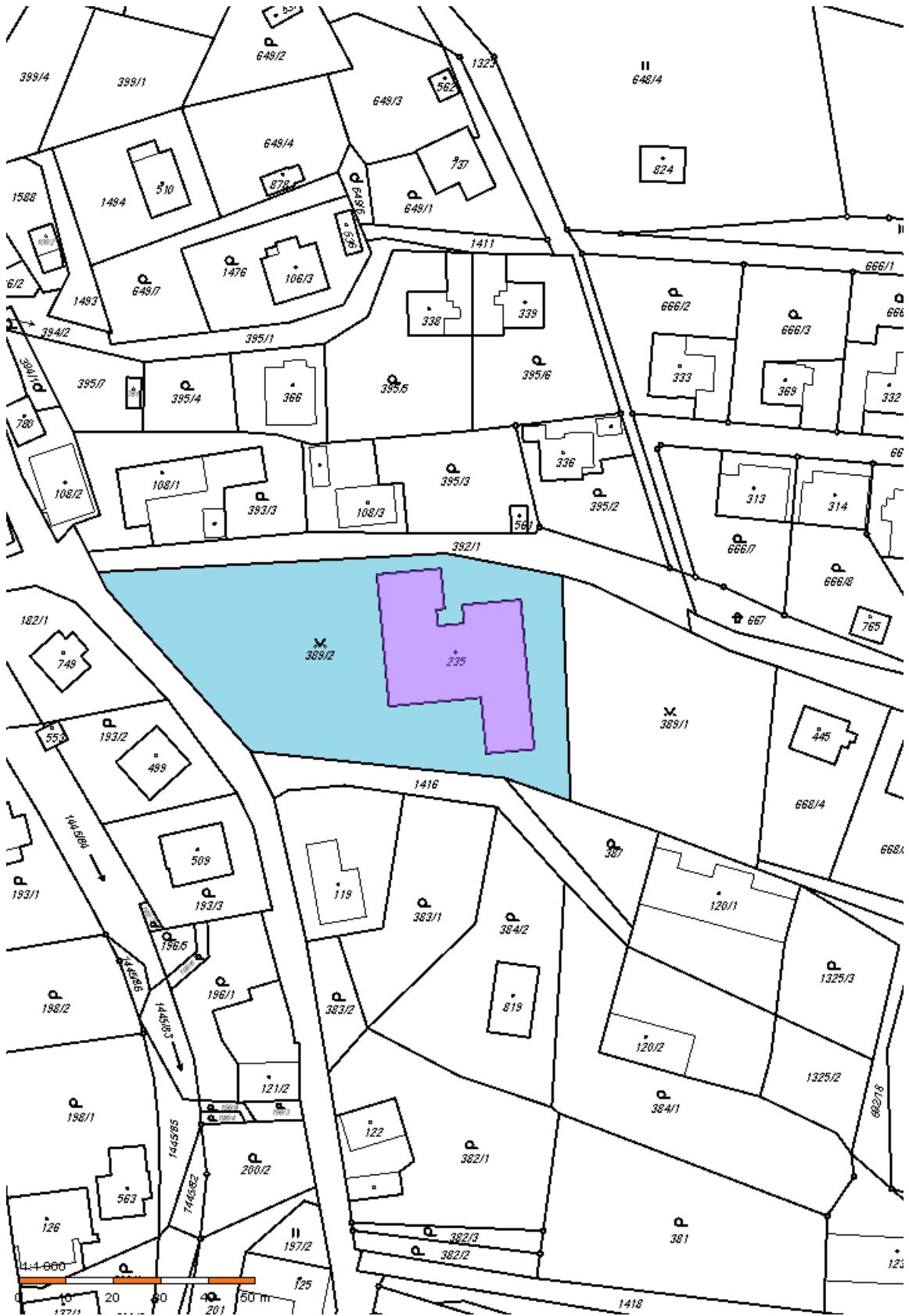
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

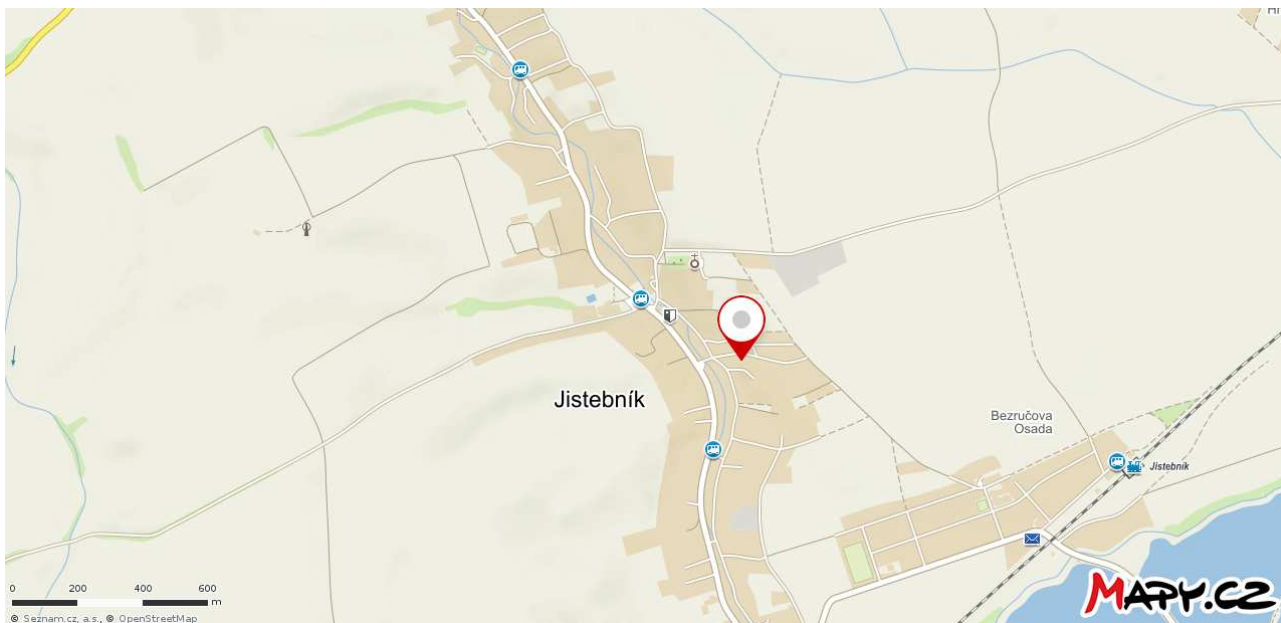
Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

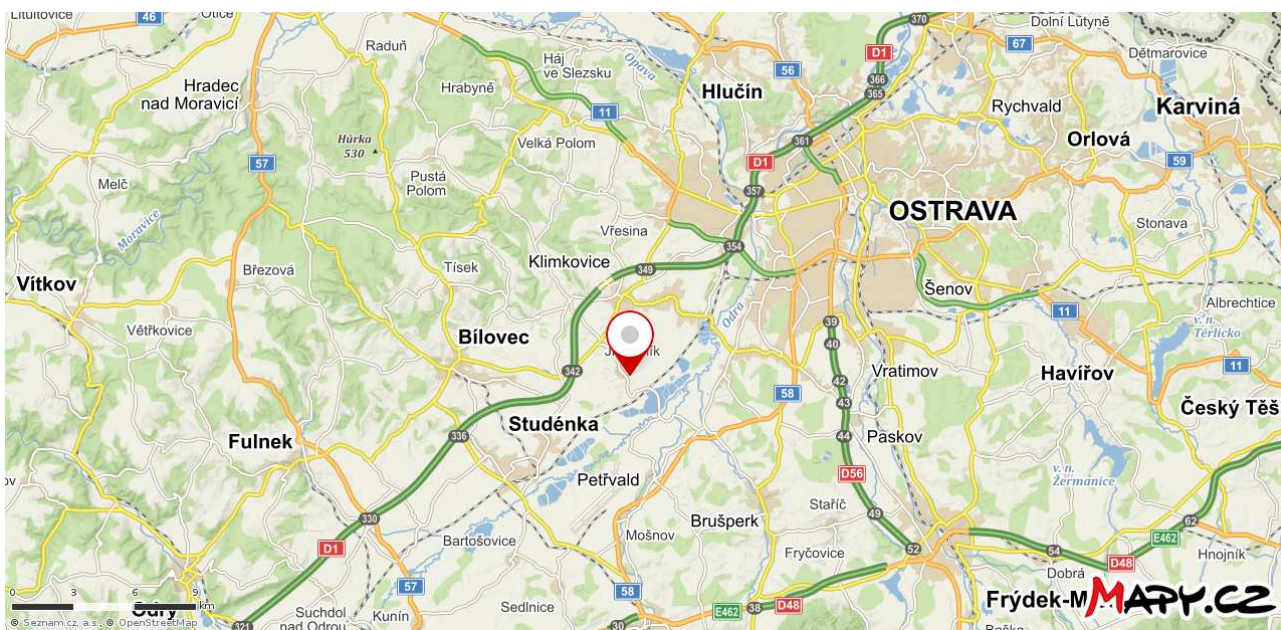
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 1





OZN.: Jistebník č.p. 230, okr. Nový Jičín.



OZN.: Jistebník č.p. 230, okr. Nový Jičín.