

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 32/4388/2017

o ceně obvyklé nemovitosti zapsané na LV č. 204 (stavební parcela č. 168-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Výrava, č.p. 150, administrativní budova) pro obec a katastrální území Výrava, kraj Královéhradecký a příslušenství.

Oceněno ke dni: 15.června 2017

Posudek vypracoval: Ing. Bohuslav Rohlena
Nádražní 1500
Nové Město nad Metují

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 8 stran textu a 8 stran přílohy.

V Novém Městě nad Metují, dne 10.července 2017

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Předmětem zjištění ceny obvyklé je nemovitost zapsaná na LV č. 204 (stavební parcela č. 168-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Výrava, č.p. 150, administrativní budova) pro obec a katastrální území Výrava, kraj Královéhradecký a příslušenství.

Oceňovaná nemovitost se nachází v zastavěné centrální části obce Výrava cca 200 m od objektu obecního úřadu.

Součástí stavebního pozemku jsou stavby dispozičně rozdělené na administrativní budovu, skladovací zděnou budovu a ocelovou skladovací halu. Dvůr je zpevněn šterkem a je oplocen. U skladovacího objektu je betonová rampa a schody.

Nemovitost čp. 150 je napojena na veř. rozvod el. energie. Voda je čerpána z vlastní studny, kanalizace je do vlastní ČOV umístěné na dvoře. V obci je obecní vodovod. Vedení kanalizace a plynu v obci nejsou. V obci je obchod. Přístup je z komunikace.

Administrativní budova: Nepodsklepená dvoupodlažní budova s využitým podkrovím. Dle informací byla postavena kolem roku 1935. V roce 2005 byla provedena celková rekonstrukce. V přízemí se nacházejí chodba, recepce, zasedací místnost a sociální zařízení. V patře jsou 2 kanceláře, kuchyňka a 2 x sociální zařízení. V podkroví se nachází kancelář.

Objekt je založen na betonových základech s izolací, obvodové stěny zděné, stropy rovné, v podkroví sádkartonové, okna zdvojená plastová s termoizolačními dvojskly, v podkroví dřevěná střešní okna, dveře dřevěné atypické, schody betonové, část s kobercem, vnější stěny zateplené s omítkou, střecha valbová, krytina betonové tašky, klempířské kce úplné, vytápění ÚT kotlem na biomasu - umístěn ve vedlejším objektu, el. boiler, v sociálních zařízeních keramický obklad a dlažba.

Stav kcí je úměrný stáří a provedené rekonstrukci. Nejsou viditelné závady a poruchy.

Skladovací budova: Na současnou administrativní část navazuje skladovací část. Původně sloužila pravděpodobně jako sýpka. V současné době slouží jako sklady. V části objektu se nachází vestavěná kotelna pro administrativní budovu. Objekt je přízemní s využitelným podkrovím.

Obvodové kce jsou zděné, stropy dřevěné, střecha sedlová, krytina eternitové šablony (rok 2005), podlaha přízemí betonová, vnější omítky chybějí, el. 220/380 V.

Objekt byl postaven současně s nynější administrativní budovou kolem roku 1935. Stav kcí je úměrný stáří. Údržba průměrná.

Ocelová skladovací hala: V roce 1985 byla k zadní části skladu na dvoře postavena ocelová skladovací hala. Původně sloužila jako zastřešené garáže pro nákladní techniku JZD.

Na nosných ocelových sloupech jsou osazeny ocelové příhradové vazníky, krytina ocelové vlnité plechy. Ze dvou stran je provedena vyzdívka stěn, podlaha betonová, provedeno osvětlení prostor.

Stav kcí je úměrný stáří, údržba běžná.

Celý areál je zabezpečen kamerovým systémem.

Obec Výrava má dle Malého lexikonu obcí 2016 celkem 399 obyvatel. Obec se nachází cca 6 km od Hradce Králové.

V obci Výrava je obecní úřad, pošta, obchod. IS: elektro a vodovod.

Obcí neprochází železniční trať. Autobusové spojení je dobré.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení č.j. 083 EX 628/16 - 27. ze dne 26.4.2017
- Výpis z KN, LV č. 204 vypracovaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 25.4.2017 dálkovým přístupem, prokazující stav evidovaný k datu 25.4.2017
- kopie katastrální mapy
- údaje sdělené na OÚ ve Výravě
- údaje sdělené jednatelem vlastníka nemovitosti
- Odhad obvyklé ceny nemovitosti vypracovaný Jiřím Danielisem dne 28.června 2005
- kupní smlouva ze dne 10.8.2004 zapsaná pod V-4689/2004-602, s právními účinky vkladu dne 16.8.2004
- vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí
- realitní server sreality.cz
- údaje sdělené realitními kanceláři působícími v regionu
- Google Street View z průjezdu vozidla Google car
- fotodokumentace ze dne 15.6.2017
- prohlídka a zaměření dne 15.6.2017

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 204 pro katastrální území a obec Výrava zapsán:

PELLETIA - TEC s.r.o., čp. 150, 50303 Výrava, IČ 26006880

1.4 Předmětem zjištění ceny obvyklé je:

Nemovitost zapsaná na LV č. 204 (stavební parcela č. 168-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Výrava, č.p. 150, administrativní budova) pro obec a katastrální území Výrava, kraj Královéhradecký a příslušenství tj. studna, venkovní úpravy (přípojka vody, přípojka kanalizace, objektová ČOV, zpevněné plochy, brána, oplocení, rampa, venkovní schody).

2. OBVYKLÁ CENA

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ (TRŽNÍ CENY - V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÉ)

Pro zjištění výše obvyklé ceny nemovitostí jsou všeobecně užívány tři skupiny metod – porovnávací, nákladová a výnosová.

Porovnávací metoda je obvykle tou nejlepší a nejvhodnější, protože „mapuje“ trh v místě a čase. Pro použití této metody je ale nutné, aby se se srovnatelnými nemovitostmi obchodovalo a údaje o realizovaných obchodech musejí být informace dostupné. Ze všech metod bývá porovnávací metoda nejpřesnější.

Nákladová metoda hledá vztah mezi investovanými náklady a jejich uplatnění na trhu.

Výnosová metoda hledá vztah mezi výnosem z majetku a jeho cenou. Zde rozlišujeme vztah nákladové nájemné a ekonomické nájemné. Používá se hlavně při stanovení obvyklé ceny nemovitostí pro převod.

DEFINICE:

- Tržní hodnota:

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitý majetek směňoval k datu oceňování mezi potencionálním prodávajícím a kupujícím při zájmu jednotlivé nemovitosti prodat a druhou stranou koupit bez osobních vlivů po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

- Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. rozumí cena, která by 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 kupujícího, 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.

Citace: porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným, nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Předmětem zjištění ceny obvyklé je nemovitost zapsaná na LV č. 204 (stavební parcela č. 168-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Výrava, č.p. 150, administrativní budova) pro obec a katastrální území Výrava, kraj Královéhradecký a příslušenství (tj. studna, venkovní úpravy (přípojka vody, přípojka kanalizace, objektová ČOV, zpevněné plochy, brána, oplocení, rampa, venkovní schody).

Pro objektivní stanovení **ceny tržní (obvyklé v čase a místě)** jsem čerpal informace z vlastní databáze realizovaných prodejů, informace z obecních a městských úřadů, informace z katastrálních pracovišť a od realitních kanceláří působících v regionu)

POROVNÁVACÍ METODA:

A) Realizované prodeje (R1):

1) V roce 2017 (červenec) byla předmětem dražby v EX nemovitost čp. 51 v Černilově. Jednalo se o hostinec se sálem a třemi byty. Cenu obvyklou jsem stanovil na částku 4.560 tis. Kč. Nemovitost byla vydražena za „vyvolávací cenu“ tj. za částku 3.040 tis. Kč. Na nemovitosti nevázlo žádné věcné břemeno.

2) Nabídky výrobních apod. nemovitostí (N1-N4) v Královéhradeckém kraji:

1) České Meziříčí – Skršice, Dvoupodlažní víceúčelový objekt o celkové ploše 1.700 m², zastavěná plocha 1.035 m², v průmyslovém areálu, v současné době užíván jako truhlárna s kanceláří a skladem, v části chov býků.
Nabídková cena: 1.990.000,-Kč (1.171,-Kč/m²)
Realitní makléř: RE/MAX 365, Rychnov nad Kněžnou

Jedná se o bývalý typový kravín uvnitř areálu ZD.

2) Bohuslavice (okres Náchod). Komerční prostory o celkové velikosti 3.170 m², hala 482 m², odstavná plocha cca 2.523 m², užíván jako sídlo firma, sklady a garáže.
Nabídková cena: 2.999.000,-Kč (946,-Kč/m²)
Realitní makléř: TFG Reality s.r.o., Hradec Králové

3) Smiřice (okres Hradec Králové). Skladovací prostor 1.000 m², typová žb. hala, umístěná ve výrobním areálu,
Nabídková cena: 2.900.000,-Kč (2.900,-Kč/m²)
Realitní makléř: BERNECKER reality s.r.o., Hradec Králové

4) Černilov - Újezd (okres Hradec Králové). Výrobní hala 340 m², pozemky 2.151 m², Jedná se o komplex 2 kanceláří s kuchyňkou a sociálním zařízením (2xWC a sprcha), 4 prostorné haly se dvěma nakládacími rampami, šatna pro zaměstnance s odděleným vchodem. Vlastní studna + napojení na obecní vodovod, septik, plynová přípojka na domě (není proveden rozvod plynu), objekt zkolaudován jako potravinářský provoz. Objekt byl rekonstruován před 20 lety.
Nabídková cena: 3.699.000,-Kč (10.879,-Kč/m²)
Realitní makléř: TRIGA reality, Dvůr Králové nad Labem

Toto je statistika ze dne 2.5.2017. Realitní server sreality.cz je největší realitní server v České republice. Inzeruje na něm cca 2.600 realitních kanceláří a developerských firem. Z Královéhradeckého kraje je to cca 160 realitních kanceláří a firem.

Vyhodnocení objektů porovnávacím způsobem:

Ozn.	Cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K	Cena porovnávací
R1	3.040.000,-	1,0	1,1	1,0	1,0	1,0	1,1	1,21	3.678.400,-
N1	1.990.000,-	1,0	0,9	1,4	1,0	0,9	1,3	1,4742	2.933.560,-
N2	2.999.000,-	1,0	1,0	1,1	1,0	0,9	1,1	1,089	3.265.910,-
N3	2.900.000,-	1,0	1,0	1,1	1,0	0,9	1,1	1,089	3.158.100,-
N4	3.699.000,-	1,0	1,0	1,1	1,0	0,9	1,1	1,089	4.028.210,-
Průměrná cena		17.064.180,-/5		= 3.412.840,-Kč					

K – celkový koeficient úprav

K1 – koeficient úpravy na polohu

K2 – koeficient úpravy na velikost objektu

K3 – koeficient úpravy na celkový stav

K4 – koeficient úpravy dle typu konstrukcí objektu

K5 – koeficient úpravy dle pramenu ceny (nabídka, realizace)

K6 – koeficient úpravy dle úvahy znalce

V porovnávací metodě uvažují, že se jedná o nemovitosti volné, tj. nezatížené věcnými břemeny a nájmy.

Zjištěná cena porovnávací metodou (po zaokrouhlení)

3.420.000,-Kč

VÝNOSOVÁ METODA:

Administrativní část:

Zastavěná plocha:	91,90 m ²
Podlahová plocha I.NP:	59,90 m ²
Podlahová plocha II.NP:	59,40 m ²
<u>Podlahová plocha podkroví:</u>	<u>76,90 m²</u>
Podlahová plocha celkem:	196,20 m ²

Skladovací zděná část:

<u>Zastavěná plocha:</u>	<u>195,30 m²</u>
Podlahová plocha I.NP:	163,00 m ²

Ocelová skladovací hala:

<u>Zastavěná plocha:</u>	<u>226,80 m²</u>
Podlahová plocha I.NP:	217,70 m ²

Obvyklé nájmné:

Administrativní část:	196,20 m ²	1.150,-Kč/rok	225.630,-Kč
Skladovací zděná část:	163,00 m ²	650,-Kč/rok	105.950,-Kč
Skladovací ocelová hala:	217,70 m ²	300,-Kč/rok	65.310,-Kč
<u>Volné plochy (pozemek, 50%)</u>	<u>370,00 m²</u>	<u>100,-Kč/rok</u>	<u>37.000,-Kč</u>

Obvyklé nájemné celkem:	433.890,-Kč
Výpočet výnosovou metodou:	
Obvyklé nájemné celkem:	433.890,-Kč
Ztráta nájemného (15%)	65.083,-Kč
Obvyklé nájemné po odpočtu ztráty:	368.807,-Kč
Daň z nemovitosti	4.500,-Kč
Pojištění domu	8.500,-Kč
Odpisy + údržba	65.000,-Kč
Čistý výnos	290.807,-Kč
Úroková míra kapitalizace:	7,5%
Výnosová hodnota (Kč):	3.877.426,-Kč
Výnosová hodnota zaokrouhleně (Kč):	3.877.000,-Kč

Odhad obvyklé ceny nemovitosti vypracovaný Jiřím Danielisem dne 28.června 2005:

Věcná hodnota nemovitosti:	5.460.000,-Kč
Výnosová hodnota:	3.820.000,-Kč
Srovnávací hodnota:	5.120.000,-Kč

Obvyklou cenu stanovil na částku 5.120.000,-Kč

Odhad byl proveden v roce 2005, tj. v době hospodářského růstu. Do roku 2008 ceny nemovitostí rostly. Od začátku hospodářské krize v roce 2008 ceny nemovitostí stagnovaly do roku cca 2010. Potom ceny nemovitostí do roku 2014 klesaly. Od roku 2015 ceny nemovitostí mírně stoupají. Tento růst se projevuje hlavně u bytů a rodinných domů. U nemovitostí pro podnikatelské účely jsou ceny v úrovni cca roku 2006.

Skutečná cena obvyklá se vždy zjistí až při jejím prodeji, resp. dražbě (realizaci převodu).

ZÁVĚR:

Výnosová hodnota zaokrouhleně (Kč):	3.877.000,-Kč
Zjištěná cena porovnávací metodou (po zaokrouhlení)	3.420.000,-Kč

Objekty typu jako mnou oceňovaná nemovitost, jsou poměrně hodně v nabídkách realitních kanceláří. „Malé a střední“ podniky jsou ale spíše v útlumu. Daří se podnikům napojeným na automobilový průmysl. V našem regionu je to „Automobilka Škoda Kvasiny“. Automobilka ale odčerpává pracovní síly v regionu. Proto si myslím, že to bude problémem znovuzavedení výroby v areálu ve Výravě.

Stanovuji cenu obvyklou ve středu vypočtených hodnot výnosovou metodou a porovnávací metodou.

Stanovuji cenu obvyklou nemovitosti zapsané na LV č. 204 (stavební parcela č. 168-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Výrava, č.p. 150, administrativní budova) pro obec a katastrální území Výrava, kraj Královéhradecký a příslušenství tj. studna, venkovní úpravy (přípojka vody, přípojka kanalizace, objektová ČOV, zpevněné plochy, brána, oplocení, rampa, schody), tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

3.648.000,- Kč

Slovy: Třímiliónyšestsetčtyřicetosmtisíc Kč

Zhotovitel prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem zjištění ceny obvyklé. Honorář za provedení posudek není závislý na stanovené výše ceny obvyklé. Posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu ocenění a nejsou shledány skutečnosti svědčící o nepravdivých nebo zkreslených skutečnostech. Má se za to, že získané informace jsou pravdivé a věrohodné. Pokud by bylo v budoucnosti doloženo, že informace byly předány zpracovateli nepravdivé a nevěrohodné, nenese zpracovatel za ně zodpovědnost.

V Novém Městě nad Metují, dne 10.července 2017

.....
vypracoval

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5.12.1989, č.j. Spr. 449/89, pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a rozhodnutím ze dne 19.1.1993, č.j. Spr. 2259/92 pro obor Stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 32/4388/2017.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Bohuslav Rohlena