

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3163/2015

O ceně nemovitosti - obvyklé hodnoty autosalonu s autoservisem s prodejnou a dvěma bytovými jednotkami čp. 109, okres Mladá Boleslav, obec Sukorady, včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 204/1, 39/9, 39/13 a 460/2 na katastrálním území Sukorady u Mladé Boleslavi.

Objednatel znaleckého posudku:

Insolvenční správce, Pan Ing Jiří Krejčířík
Papírenská 63/4
160 00 Praha 6

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé hodnoty pro potřeby insolvenčního správce.

Podle stavu ke dni 30.3.2015 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 1.4.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklé hodnoty autosalonu, servisu s prodejnou a dvěma bytovými jednotkami čp. 109, okres Mladá Boleslav, obec Sukorady, včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 204/1, 39/9, 39/13 a 460/2 na katastrálním území Sukorady u Mladé Boleslavi.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Autosalon s autoservisem čp. 109

Adresa předmětu ocenění: Sukorady 109
294 06 Sukorady

Kraj: Středočeský

Okres: Mladá Boleslav

Obec: Sukorady

Katastrální území: Sukorady u Mladé Boleslavi

Počet obyvatel: 355

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 015,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{392,26 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.3.2015 za přítomnosti pana Kročka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN Katastrálního úřadu LV č. 438 ze dne 31.3.2015

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem sousední nemovitosti

nabídky realitních kanceláří

kopie katastrální mapy

cenová mapa České republiky (ing. PhD. Petr Ort a kolektiv) 1/2015

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 438 jsou uvedeni jako vlastníci :

Karel Kroček KK SERVIS, s.r.o. Ratajova 1247/24
Kunratice, Praha 4

26690764

6. Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem posudku je odhad obvyklé hodnoty autosalonu, servisu s prodejnou a dvou bytových jednotek, to vše situované v objektu čp. 109. Součástí ocenění jsou pozemky zastavěné a přilehlé. Tento komplex budov tvoří areál při hlavní příjezdové komunikaci procházející obcí Sukorady. Areál se nachází v okrajové části obce Sukorady vzdálené od hranice Mladé Boleslavi 6 km. Jedná se tedy o areál, který v době prohlídky má funkční autosalon s prodejnou a dvě bytové jednotky. Součástí budovy je okolní pozemek, který ve své přední části je využitý pro parkování aut k servisu a pro zákazníky. Pozemky a stavba spolu tvoří jeden funkční celek. Občanská vybavenost - smíšené zboží, hostinec, obecní úřad. Ostatní občanská vybavenost v Mladé Boleslavi. V obci veškeré inženýrské sítě, vyjma zemního plynu. Dobré dopravní spojení - autobusová příměstská linka.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Provozní objekt s bytovými jednotkami čp. 109

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
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 - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - V obci Sukorady v nabídce realitní kanceláře prodej objektu autolakovny s příslušenstvím a rodinným domem	I	-0,15
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,790}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	0,00
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, dobré parkovací možnosti	I	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,767$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,606$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Provozní objekt s bytovými jednotkami čp. 109

Oceňovaný objekt je částečně podsklepený s dvěma nadzemními podlažími, kde druhé podlaží ze dvou třetin tvoří podkroví. Objekt je zděné konstrukce z keramických tvarovek Porotherm o tloušťce obvodových stěn 350 - 450 mm postavený na betonových odizolovaných pasech. Stropní konstrukce ze stropních panelů a sendvičové v podkrovní části je využito prvků konstrukce krovu. Konstrukce krovu valbová s několika hřebeny a v kombinaci s rovnou střechou. Střešní krytina z Bonského šindele a Bitumitu a tvarovaného pozinkovaného plechu. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Schody do druhého podlaží ocelové bez podstupnic se zábradlím situované v samostatném schodišťovém prostoru. Okna a portály plastové, dveře dýhované hladké plné a prosklené do ocelových zárubní, vrata plastový vyklápěcí s dálkovým ovládáním. Podlahy betonové mazaniny hrubé v provozovně servisu, schowroom travertinové desky, ostatní dlažby a kobercové krytiny. Ve druhém podlaží dřevotřískové desky, kobercové krytiny a v hygienickém zázemí dlažby. Bytové jednotky podlahy plovoucí a dlažby v hygienickém zázemí. Vytápění objektu ústřední kamny na pevná paliva, ohřev vody boilers. Hygienické zázemí pro provoz je vybaveno pisoáry, sprchami a WC mísami. Stavebně technický stav objektu je dobrý vyžadující kosmetické úpravy a opravy.

1.PP obsahuje kotelnu a uhelnu.

1.NP - vstup, prodejní plochu, kancelář oddělenou skleněnou stěnou od prodejny přístupnou betonovými schody vzhledem k různé úrovni podlahy, servis, chodbu, WC muži, WC ženy pro zákazníky, úklidovou místnost, WC muži personál, šatna a čtyři skladové místnosti, schodišťový prostor se zajištěným přístupem do 2.N.P.

2.NP - chodba, technická místnost, dva půdní prostory ve stadiu stavebních úprav na kanceláře, čtyři kanceláře a hygienické zázemí, kuchyňka. Část prostoru druhého podlaží je využita pro dvě bytové jednotky.

1. bytová jednotka - obývací pokoj, kuchyňka - linka s dřezem a sporákem, koupelna s WC (WC mísa, rohová vana, umyvadlo)

2. bytová jednotka - předsiň, přístupová hala se šatnou, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s WC (rohová vana, WC mísa, sprcha a dvě umyvadla), tři pokoje.

Objekt byl kolaudován v roce 2010, od roku 1997 do roku 2007 přestavován a přistavován.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m²]
1.PP	6,57 * 8,77 + 3,20 * 4,40	= 71,70
1.NP	35,56 * 8,25 + 35,26 * 17,59 + 20,98 * 10,50 + 6,20 * 8,77	= 1 188,26

$$2.NP \quad 8,05 * 7,50 + 5,86 * 2,50 + 10,97 * 5,85 + 12,06 * 35,56 + 6,20 * 8,10 = 618,27$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	71,70 m ²	2,10 m	150,57
1.NP	1 188,26 m ²	3,65 m	4 337,15
2.NP	618,27 m ²	3,03 m	1 873,36
Součet	1 878,23 m²		6 361,08

Průměrná výška podlaží: PVP = 6 361,08 / 1 878,23 = 3,39 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 1 878,23 / 3 = 626,08 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1.PP	(6,57 * 8,77 + 3,20 * 4,40) * (2,10)	= 150,57 m ³
1.NP	(35,56 * 8,25) * (3,70) + (35,26 * 17,59) * (3,65) + (20,98 * 10,50) * (4,55) + (6,20 * 8,77) * (2,90)	= 4 509,29 m ³
2.NP	(8,05 * 7,50) * (3,00 + 1,50/3) + (5,86 * 2,50) * (1,20/2) + (10,97 * 5,85 + 12,06 * 35,56) * (2,00 + 2,50/2) + (6,20 * 8,10) * (2,20 + 2,50/2)	= 1 995,70 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	150,57 m ³
1.NP	NP	4 509,29 m ³
2.NP	NP	1 995,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 655,56 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střeš		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody		S	100

11. Dveře	S	100
12. Vrata	X	100
13. Okna	S	100
14. Povrchy podlah	S	100
15. Vytápění	S	100
16. Elektroinstalace	S	100
17. Bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	S	100
19. Vnitřní kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod	C	100
21. Ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	P	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	100
24. Výtahy	C	100
25. Ostatní	S	100
26. Instalační pref. jádra	X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	P	1,90	100	0,46	0,87
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,27
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9727

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9305
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9195
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9727
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 520,74
Plná cena: 6 655,56 m ³ * 3 520,74 Kč/m ³	=	23 432 496,31 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 92 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 100 = 8,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 8,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,920
=	21 557 896,61 Kč
*	0,606
=	13 064 085,35 Kč

Provozní objekt s bytovými jednotkami čp. 109 - zjištěná cena = **13 064 085,35 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Sukorady u Mladé Boleslavi v okrajové části obce Sukorady. Pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Parkovací plocha rovinného charakteru, zbývající části mírně svažité s osazením objektu do terénu. Z inženýrských sítí je objekt napojen na veřejný vodovod, septik a elektro.

Ocenění

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	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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	I	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,790

Index polohy pozemku $I_P = 0,767$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,790 * 1,000 * 0,767 = 0,606$

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	392,26	0,606		237,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	204/1	1 184,00	237,71	281 448,64
§ 4 odst. 1	orná půda	39/9	405,00	237,71	96 272,55
§ 4 odst. 1	orná půda	39/13	127,00	237,71	30 189,17
§ 4 odst. 1	orná půda	460/2	768,00	237,71	182 561,28
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					590 471,64

Pozemky - zjištěná cena = **590 471,64 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Provozní objekt s bytovými jednotkami čp. 109 14 200 092,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 14 200 092,80 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

590 471,60 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 590 471,60 Kč

Celkem

14 790 564,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 14 790 564,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Provozní objekt s bytovými jednotkami čp. 109 13 064 085,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 13 064 085,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

590 471,60 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 590 471,60 Kč

Celkem

13 654 556,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 13 654 556,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

13 654 560,- Kč

slovy: Třináctmilionůšestsetpadesátčtyřitisícpětsetšedesát Kč

VÝNOSOVÁ METODA

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, respektive tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti. Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle výrazu :

$$\text{výnosová hodnota} = \text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%) / \text{úroková míra kapitalizace} (\%)$$

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů vynaložených (nákladů) z titulu vlastnictví, provozování. Při kapitalizaci trvale dosažitelného nájmu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu je čisté nájemné. Dle odborné publikace Cenová mapa České republiky 1/2015 -ing. Petr Ort, Ph.D a kolektiv průměrná cena za pronájem provozních prostor v e středočeském kraji provozní prostory - 40,-Kč/m²/měs a bytové jednotky

4 + 1 - 5 500,-Kč/měsíc a bytové jednotky 1 + kk 4 200,-Kč/měs.

Sukorady - autosalon s prodejnou, servis a dvě bytové jednotky (4 + 1 a 1 + kk)

Zastavěná plocha 1188 m²,

Podlahová plocha - provozní 1510 m² a obytné 190 m²

Pozemek 2484 m²

Realizovaný pronájem

Praha - Dolní Počernice - v okrajové části obce při hlavní výpadekové komunikaci, zděný dvoupodlažní objekt obsahující prodejnu automobilů, servis a kanceláře s příslušenstvím. K objektu patří pozemky zeleně, parkovacích ploch a předváděcí a dvorní plochy. Areál je oplocen, napojen na veškeré sítě. Zastavěná plocha 1248 m², pozemky 2971 m². Podlahová plocha 1500 m². Objekt je v dobrém stavebně technickém stavu (stáří 20 let) v loňském roce provedena rekonstrukce interiéru schowroomu.

Měsíční nájemné činí 80 000,-Kč

Nájemné rok 960 000,-Kč

Nájemné Kč/m²/rok 640,-Kč/m²

Nabídky trhu

Ostrava Hrabůvka u. Četyny - komerční objekt - prodejna, autosalon, kanceláře, včetně příslušenství, + parkoviště. Zděný dvoupodlažní objekt. Plocha 581 m² + parkoviště . Plocha pozemku 801 m².

Měsíční nájemné 59 700,-Kč

Nájemné rok 716 400,-Kč

Nájemné Kč/m²/rok 1 233,-Kč

Karlštejn okres Beroun - areál bývalého autoservisu. Zděný dvoupodlažní objekt o užitné ploše 500 m² - - tři prostorné dílny , skladové a kancelářské prostory, sociální zázemí, v podkroví kancelář s využitím na bytovou jednotku. Pozemek 2300 m². Objekt po rekonstrukci , vytápění vlastním kotlem (kotelna) na TP.

Měsíční nájemné 45 000,-Kč

Roční nájemné 540 000,-Kč/rok

Nájem m²/Kč/rok 1080,-Kč

Při stanovení hrubého nájmu je zohledněna lokalita, konkrétní umístění, atraktivita, využití, velikost pozemku, zastavěnosti, technologii provedení zasíťování, příslušenství.

Důležitým faktorem je zohlednění nabídky a realizovaného pronájmu.

V našem šetřeném případě tato hodnota činí činí :

dosažitelný nájem, tento je řešen s předpokladem alternativy provozního objektu prodej a servis + dvě bytové jednotky.

Hrubý roční příjem za provozní část	540,-Kč/m ² /rok	=
	= 1510 m ² x 540,-Kč	= 815 400,-Kč/rok
hrubý příjem za byt 4 + 1		104 400,-Kč/rok
za byt 1 + kk		84 000,-Kč/rok

Celkový hrubý výnos činí : 1 003 800,-Kč/rok

Při výpočtu ročního příjmu je nutné odečíst roční výdaje :

Reprodukční cena	25 262 793,-Kč
Ztráta nájemného 5 %	47 170,-Kč
Daň z nemovitosti	15 000,-Kč
Pojištění 0.3% z RC	75 788,-Kč
Opravy a údržba 0.5 % z RC	126 314,-Kč
Správa nemovitosti 0.19 % z RC	47 999,-Kč
Náklady celkem	312 271,-Kč

Čisté roční nájemné 691 529,-Kč/rok

Čistý roční příjem za pronájem nemovitosti 691 529,-Kč

Z(čistý zisk) / úrok. míra % * 100

Z = 691 529 / 6 x 100 = 11 525 483,-Kč

Výnosová hodnota - 11 526 000,-Kč

METODA SROVNÁVACÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo 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 jeden rok. Toto srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu trhu, vyhodnocením údajů z odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří.

Z odborného tisku : cenová mapa České republiky 1/2015 vypracovaná ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv. Bytové jednotky 4 + 1 1 600 000,-Kč až 2 500 000,-Kč/objekt
bytové jednotky 1 + kk 780 000,-Kč až 1 300 000,-Kč/obj.

NEMOVITOSTI PRO SROVNÁNÍ

1.Roudnice nad Labem, ulice Hornická - autosalon a servis o celkové rozloze areálu 5 700 m² situovaný v okrajové části obce v nákupní zóně. Objekt je jednopodlažní, zděné konstrukce v roce 2005 rekonstruovaný ve výborné stavu. Vytápění plynové. Inženýrské sítě kanalizace, voda, plyn. Objekt napojen na PCO. (konkrétní popis viz příloha.) Podlahová plocha 1010 m².

V nabídce od roku 2013 v současné době za 12 500 000,-Kč cena za m² 12 376,-Kč

2.Sukorady - zděná dvoupodlažní budova autolakovna + dílny se zázemím a rodinným domem .
Užitná plocha komerční 1120 m² a rodinný dům 201 m²
Stav velmi dobrý. Z inženýrských sítí kanalizace, voda. Pozemek o velikosti 4 117 m².

V nabídce za 18 000 000,-Kč cena za m² 13 626,-Kč

Po konzultaci s realitním makléřem proběhlo deset neúspěšných zájemců s ohledem na cenu nemovitosti.

3.Karlštejn okres Beroun prostorný areál s bývalým autoservisem o celkové rozloze 2 300 m².
Objekt je dvoupodlažní zděné konstrukce, po částečné rekonstrukci. V prvním podlaží tři dílny, skladové plochy, hygienické zázemí a kanceláře. V podkroví kanceláře a bytová jednotka. Vytápění vlastním kotlem na TP, studna, el. a plyn.

Podlahová plocha 500 m².

V nabídce od roku 2013 v současné době za 7 950 000,-Kč cena za m² 15 900,-Kč

Nemovitosti pro porovnání

Pro jejich porovnání a stanovení obvyklé ceny byly vzaty tyto koeficienty :

K1 redukce prameny ceny

K2 velikost objektu

K3 poloha

K4 provedení a vybavení

K5 celkový stav

K6 vliv pozemku

jedn.cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	CK	upr.cena
1. 12376Kč	0,80	1,68	0,60	0,70	0,65	0,45	0,81	10024Kč
2. 13626Kč	0,80	1,29	1,00	0,98	1,00	0,60	0,94	12808Kč
3. 15900Kč	0,80	3,4	0,55	0,65	0,75	0,92	1,18	18762Kč
celkem								41594Kč

Průměrná jednotková cena činí : 13 865,-Kč/m²

Porovnávací cena : 1700 m² x 13 865,-Kč =
23 570 500,-Kč

Důležité je upozornit, že se jedná o nabídkové ceny, které reálnou cenu obvykle převyšují a rovněž je do nabídkové ceny započítána provize realitních kanceláří.

Nabídková cena - 2 121 345,-Kč (4 % provize realitní kanceláři a uvažováno s dosažitelnou prodejností 95 %),

Porovnávací cena nemovitosti činí : 21 449 155,-Kč

ANALÝZA CENY - stanovení ceny obvyklé

Jako podklad pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je použito ocenění dle platného cenového předpisu výnosové metody a srovnávací metody.

Dle cenového předpisu 199/2014 Sb.	13 654 557,-Kč
Výnosová metoda	11 526 000,-Kč
Srovnávací metoda	21 449 155,-Kč

Na základě výše uvedených skutečností se domnívám, že obvyklá cena nemovitosti činí :

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

14 500 000,-Kč

(slovy: patnáctmilionůKč)

V Praze 1.4.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3163/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3163/2015.