

Znalecký posudek č. 6082 – 92/2016

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku **parcelní číslo st. 9050**, jehož součástí je **jiná stavba bez č.p./č.e.** a pozemku **parcelní číslo 2125/145** v katastrálním území Hodonín, obci Hodonín, okrese Hodonín



Objednatel posudku:

PROKONZULTA a.s., IČ 253 32 953

Křenová 299/26
602 00 Brno

Objednávka ze dne 25. 5. 2016

KSBR 40 INS 4524 / 2015

Účel posudku:

ocenění nemovitých věcí v insolvenčním řízení

Podle stavu ke dni 28. 5. 2016 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil
Moravní 6224
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v písemné formě a 1x v elektronické formě na CD.

V Otrokovících, dne 2. června 2016

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitě věci znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovitě či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány...“

Předmětem ocenění jsou nemovitě věci – pozemek parcelní číslo st. 9050 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., a pozemek parcelní číslo 2125/145 – ostatní plocha, manipulační plocha v katastrálním území Hodonín, obec Hodonín, okres Hodonín.

2. Informace o nemovitosti:

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 695 01 Hodonín, ulice Průmyslová
<i>Kraj</i>	: Jihomoravský
<i>Okres</i>	: Hodonín
<i>Obec</i>	: Hodonín
<i>Katastrální území</i>	: Hodonín

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 28. května 2016 znalcem. Telefonické informace poskytl původní vlastník – stavitel objektu (pan Hokinka).

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Hodonín LV č. 18478 ze dne 25. 5. 2016
- 2) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 3) Místní šetření znalce ze dne 28. 5. 2016, fotodokumentace
- 4) Mapa města a okolí
- 5) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců
- 6) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů

5. Použitá literatura:

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku.
- C. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.
- D. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

6. Metody zjištění hodnoty:

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí je podkladem ocenění jednak:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. platné ke dni ocenění.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Tento způsob ocenění lze aplikovat tam, kde je dostatek srovnatelných nájmů obdobných nemovitostí.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase. Je třeba vycházet z průzkumu trhu a znalostí srovnatelných realizovaných prodejů.

Obvyklá cena

Závěrečný odborný odhad ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 18478 je

***CT's – Clever Tools s.r.o., IČ: 292 44 439
se sídlem 620 00 Brno, Brněnské Ivanovice, Kaštanová 489/34***

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 9050 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 159,0 m², jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e. a pozemku parcelní číslo 2125/145 – ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 68,0 m² v katastrálním území Hodonín, obec Hodonín, okres Hodonín.

8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy. Objekt se nachází v blízkosti umělé vodní nádrže, Lužického rybníka, dle sdělení stavebníka a orientační mapy záplavových území však nehrozí záplavy. Je zde zvýšená hladina spodní vody a málo únosné podloží – objekty v místě bývají nepodsklepené. Vzhledem k tomu, že nebylo předloženo měření vnitřní koncentrace radonu v objektu, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika ČR pro lokalitu Hodonín I. kategorie - nízké radonové riziko.

9. Věcná břemena, zátěže:

Věcná břemena na oceňovaném majetku nevážnou. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitostí dle tohoto posudku nezahrnují. Převod nemovitých věcí může podléhat odvodu DPH.

10. Základní popis:

Město Hodonín je bývalým okresním městem a náleží pod Jihomoravský kraj. Hodonín je také obcí s rozšířenou působností. Národopisně patří do historické oblasti moravského Slovácka. Stálý počet obyvatel tohoto středně velkého města je 24 975 obyvatel. Protéká zde řeka Morava. Obec je vzdálená přibližně 1 km od slovenských hranic. Jako bývalé okresní město Hodonín má velmi dobrou občanskou vybavenost, školky, školy včetně středních a učilišť, občané zde najdou komplexní zdravotní péči, možnosti sportovního i kulturního vyžití, v Hodoníně jsou i lázně zaměřené na pohybové ústrojí. Kraj je především významnou vinářskou oblastí.

Objekt, jež je předmětem ocenění, leží v oblasti průmyslové zástavby v jihozápadní části města, která je v zásadě oddělená od hlavního tělesa města a je položena jižně od silnice I/51, která navazuje na silnici I/55. V lokalitě jsou situované provozy lehkého průmyslu včetně prodejních míst. Posuzovaný objekt byl donedávna součástí komplexu budov jednoho výrobního areálu. Přízemní, nepodsklepená budova s plně využívaným podkrovím stojí v jeho severním rohu, je přístupná po komunikacích a přes parkoviště po pozemcích ve vlastnictví Města Hodonína. Poslední využití stavby je obchod a administrativa.

Dopravní dostupnost

Objekt je dopravně dostupný po místní asfaltové komunikaci ve vlastnictví obce, sjezdem ze silnice I/55 a dále po silnici I/51 a místních komunikacích. Parkování je možné na zpevněné ploše v blízkosti objektu – před

východním průčelím, parkoviště je zřízeno na pozemku Města Hodonína. Ke stavbě je možno přijet i vozidly typu TIR. V Hodoníně pak najdeme autobusové zastávky dopravců ČR i železniční stanici se zastávkou mezinárodních spojů.

Účel využití

Stavba ke dni ocenění není užívána, poslední způsob užití – prodejní prostory a administrativa.

11. Pozemky

Předmětem ocenění je plocha zastavěná domem a malý pozemek kolem objektu umožňující vstup hlavním i vedlejším vchodem ze sousedních pozemků do stavby po vlastní parcele.

Kopie katastrální mapy



Pozemek parcelní číslo st. 9050, který je zcela zastavěn posuzovanou budovou, v jednotném celku užívaný pozemek parcelní číslo 2125/145, katastrální území, obec a okres Hodonín

Obsah ocenění

- pozemky parcelní číslo st. 9050 a 2125/145 v katastrálním území a obci Hodonín
- jiná stavba – budova obchodu a administrativy bez č.p./č.e. na pozemku p.č. st. 9050 včetně příslušenství v katastrálním území a obci Hodonín, okres Hodonín

12. Popis objektů:

a) pozemky parcelní číslo st. 9050 a 2125/145 v katastrálním území a obci Hodonín

Pozemky, jež jsou předmětem ocenění, jsou v jednotném funkčním celku s posuzovanou jinou stavbou. Celková plocha je minimální. Území je rovinné, v místě je možnost napojení na městský vodovod, kanalizaci, plyn a síť el. energie. Obec Hodonín nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

b) Prodejní a administrativní objekt bez č.p./č.e. na pozemku p.č. st. 9050 včetně příslušenství v katastrálním území a obci Hodonín, okrese Hodonín

Předmětem ocenění je objekt, jež není opatřen č.p./č.e., v katastrálním území Hodonín, naposledy sloužil jako prodejna, vzorkovna, kancelářské zázemí a jednu dobu i částečně k bydlení vlastníků stavby. Stavba byla dokončená v roce 2004, minimálně rok objekt není užíván.

Jedná se o volně stojící, přízemní, nepodsklepenou stavbu, zastřešenou sedlovou střechou, s plně využívaným podkrovím. Objekt byl původně součástí rozsáhlého výrobního komplexu, v současné době je vytápěn ze stavby – dílny, stojící jihozápadně od něho. Tato dílna náleží jinému vlastníku.

Konstrukční systém stavby je stěnový, založeno na betonových základových pásech, izolovaných proti zemní vlhkosti. Stěny z cihel plných pálených, fasáda zateplená, finální omítka strukturovaná, stropy s rovným podhledem omítnuté. Objekt je zastřešen dřevěným krovem sedlovým, krytina bonský šindel, klempířské konstrukce plech, svody a jeden žlab odcizeny, parapety plast. Výplně otvorů obvodového pláště plastové.

Vnitřní dveře dřevěné. Nášlapné vrstvy podlah dlažby, koberce. Vnitřní omítky štukové, část stěn obložena dřevem (např. schodiště), v koupelně, kuchyňce a kuchyni obklady v běžném rozsahu.

Zdrojem vody je obecní vodovod, odvod splašků do veřejného řádu. Vytápění ústřední teplovodní radiátory, ovšem zdroj tepla je umístěn ve vedlejší dílně, od západu je do posuzované stavby vedeno topné potrubí. Elektrina 230/400 V. Objekt není napojen na plyn avšak možnost napojení v místě je.

Vstup do objektu je po vnějších betonových schodech z pozemku manipulační plochy dveřmi v jižním štítu, druhý východ za objekt je toho času zatarasen. V přízemí najdeme prodejní plochu vybavenou nábytkem realizovaným na míru, kancelář, kuchyňku, WC, koupelnu vybavenou vanou, umyvadlem a sprchovým boxem. Schodiště, umístěné do předsazeného prostoru v západním průčelí budovy, vede do podkroví, pod výstupním ramenem je vytvořen malý skladovací prostor přístupný z prodejny. V podkroví od schodiště vlevo je umístěná kancelář, najdeme zde i 2 x WC, od schodiště vpravo je byt 2 + 1 s kuchyní ale bez koupelny, tyto prostory byly užívány především jako jednací místnosti. Náleží zde rovněž speciálně vyrobený nábytek, znalci není známo, zda se ještě v podkroví nachází.

Příslušenství stavby hlavní tvoří přípojky inženýrských sítí, předsazené schody k hlavnímu vstupu.

Název stavby	Jiná stavba bez čp./če., Hodonín
Počet pokojů	prodejna, 2 kanceláře, byt 2 + 1 bez příslušenství, kuchyňka, 3 x WC, koupelna
Typ domu	volně stojící
Vlastnictví	majetek s.r.o.
Přízemní/Patrový	přízemní, nepodsklepený, podkroví plně užívané
Počet podlaží	1 + podkroví
Stav objektu	dokončeno
Budova	zděná
Sklep	chybí
Garáž	ne
Parkovací stání	na pozemku města
Balkon	ne
Lodžie	ne
Terasa	ne
Bazén	ne
Plocha pozemků	227,0 m ²
Plocha zastavěná	153,70 m ²
Plocha užitná	240,0 m ²
GPS souřadnice	48.8471017N, 17.0932003E
Energetická třída	D (odhad)

Při prohlídce na objektu byly zjištěny následující vady a nedodělky:

Technický stav je celkově dobrý až velmi dobrý, totéž znalec předpokládá o interiéru. Nutno doplnit odcizené klempířské prvky, krytina, kterou je budova pokrytá, má krátkou životnost. Nový vlastník, pokud nebude totožný s vlastníkem dílny za posuzovanou budovou, bude nucen řešit právně nebo technický zdroj tepla v objektu.

B. Posudek:

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny posuzovaného souboru nemovitostí je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obecnou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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...“

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.

a) pozemky parcelní číslo st. 9050 a 2125/145 v katastrálním území a obci Hodonín

Výpočet ceny pozemků - stanovení ceny dle § 3, 4 vyhlášky

Pozemky parcelní číslo st. 9050, 2125/145				
Obec				Hodonín
Katastrální území				Hodonín
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2015		24 975
Kraj				Jihomoravský
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		1 350,00
Plocha pozemků		P m2		227
	Základní cena pozemku		ZC	1350
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	I.	nabídka převyšuje poptávku	-0,03
2	Vlastnické vztahy	III.	stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	II.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	I.	kotelna jiný vlastník	-0,02
5	Ostatní neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	zanedbatelné riziko	1,00
It				0,95
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
Io				1,00
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	obchod a administrativa	0,65
2	Převažující zástavba	V.	výrobní areály	0,00
3	Poloha v obci	III.	okraj	0,00
4	Možnost napojení	I.	všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost	II.	je částečně dostupná	-0,01
6	Dopravní dostupnost	VI.	příjezd po zpevn., dobré park.	0,00
7	Hromadná doprava	II.	zastávka do 1000 m od objektu	0,00
8	Výhodnost pro komerci	IV.	výhodné	0,02
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	zvýšená	-0,01
11	Vlivy neuvedené	I.	oploceno s areálem jiného vlasntíka	-0,03
Ip				0,63
Cena pozemků CP = ZC*It*Io*Ip*P*R				158 133,40

b) Budova - obchod s administrativní částí bez č.p./č.e. na pozemku p.č. st. 9050 včetně příslušenství v katastrálním území a obci Hodonín, okrese Hodonín

Průměrná výška podlaží: **PVP = 3,8 m**

Průměrná zastavěná plocha podlaží: **PZP = 153,70 m²**

OP – obestavěný prostor

$$\mathbf{OP} = (153,70 * 4,60) + (148,60 * 3,20 * 0,5) + (3,40 * 2,50) = \mathbf{953,28 \, m^3}$$

Výpočet ceny stavby nákladovou metodou - stanovení ceny dle § 12 vyhlášky

Objekt obchodu a administrativy na st. 9050, k.ú. Hodonín					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky			typ		F
Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		ZC	Kč/m2		2 807,00
Obestavěný prostor budovy		OP	m3		953,28
Koeficient druhu konstrukce (příl.č.10 vyhlášky)		K1	-		0,939
Koeficient průměrné zast. pl. 0,92+6,6/153,70		K2	-		0,96294
Koeficient průměrné výšky podl. 2,1/3,6+ 0,3		K3	-		0,88333
Koeficient polohový (příloha č.20 vyhl.)		K5	-		1,05
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky)		Ki	-		2,117
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní B=konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	pásky izolované	S	0,08200	0,08200
2	Svislé konstrukce	zděné, zatepleno	S	0,17400	0,17400
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,09300	0,09300
4	Zastřešení	dřevěný krov	S	0,07300	0,07300
5	Krytiny střech	šindel	S	0,02100	0,02100
6	Klempířské konstrukce	část odcizená	P	0,00600	0,00276
7	Úprava vnitřních povrchů	obklady, omítky	S	0,06900	0,06900
8	Úprava vnějších povrchů	strukturovaná omítka	S	0,03300	0,03300
9	Vnitřní obklady keramické	běžné	S	0,01800	0,01800
10	Schody	ano	S	0,02900	0,02900
11	Dveře	na bázi dřeva	S	0,03100	0,03100
12	Vrata	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
13	Okna	plast	N	0,05200	0,08008
14	Povrch podlah	dlažby, koberce	S	0,03200	0,03200
15	Vytápění	chybí kotelna	P	0,04200	0,01932
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,05700	0,05700
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	0,00300
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,03200	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,03100	0,03100
20	Vnitřní plynovod	ne	C	0,00200	0,00000
21	Ohřev teplé vody	ano	S	0,01700	0,01700
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	kompletní	S	0,03000	0,03000
24	Výtahy	chybí	C	0,01400	0,00000
25	Ostatní	kuchyně a kuchyňka	N	0,05900	0,09086
26	Instalační prefa jádra	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	1,01802
Koeficient vybavení stavby		K4	-		1,01802
Základní cena upravená		ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKi	ZCU	Kč/m2	5073,4

Výpočet ceny stavby				
Cena stavby nákladovým způsobem	CSn	Kč		4 836 370,75
Opotřebení 12 %	O	Kč	-	580 364,49
Cena budovy ke dni ocenění	CS	Kč		4 256 006,26

Hodnota příslušenství stavby - venkovní úpravy 2 % z ceny stavby: 85.120,13 Kč

Nákladová cena celkem: **CN = 4,341.126,40 Kč**

Výnosová cena

$CV = N/p * 100$, kde N – upravené nájemné, p – míra kapitalizace

Stavba ke dni ocenění není pronajímána, ani v minulosti zde nájemní vztah nevznikl. Nájemné původní vlastník odhadl na maximálně 12.000,00 měsíčně. Předpokládané dosažitelné roční nájemné za posuzovaný objekt s příslušenstvím tedy činí 144.000,00 Kč

Pak upravené nájemné činí:

$$N = (144\,000,00 * 0,6) - (159\,696,62 * 0,05) = 86\,400,00 - 5\,538,15 = 80\,861,85 \text{ Kč}$$

Míra kapitalizace p = 6,5, příloha č. 22, pol. č. 4 vyhlášky bude zvýšená o 0,5 % s ohledem na rizika spojené s docílením nájmu. Pak cena výnosová činí:

$$CV = 80\,861,15/7,0 * 100 = 1\,155\,169,30 \text{ Kč}$$

Výsledná cena metodou kombinace

Cena nemovitostí dle přílohy č. 23 vyhlášky

V našem případě CN je větší než CV, lokalita je stabilizována další rozvojové možnosti zde nejsou. Stavba je umístěná v místě, které z hlediska obchodu a administrativy je vhodné, rozvojové možnosti objekt již v zásadě neposkytuje, jeho přestavba na jiný účel užití za účelem dosažení vyššího zisku spíše nepřichází v úvahu. Zatřídění do skupiny D tuto situaci vystihuje. Pak cena stanovená metodou kombinace činí:

$$C = CV + 0,1 R$$

$$C = 1\,155\,169,30 + 0,1 * 4\,341\,126,40 - 1\,155\,169,30 / = 1\,473\,765,00 \text{ Kč}$$

Administrativní cena dle předpisu č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. - rekapitulace cen objektů:

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	pozemky st. 9050 a 2125/145	Hodonín	Hodonín	Kč	158 133,40
b)	budova bez č.p./č.e. s příslušenstvím	Hodonín	Hodonín	Kč	1 473 765,00
	Cena nemovitých věcí				1 631 898,40

Administrativní cena nemovitých věcí ke dni ocenění (zaokrouhleno) 1 631 900,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovité věci metodou porovnání

Posuzovaný objekt s pozemky stojí v průmyslové zóně města Hodonína, jedná se o obchodní prostory s rozsáhlým kancelářským zázemím. Naposledy byla stavba užívaná jako prodejna dřevoobráběcích strojů a komponentů. Objekt je technicky v dobrém stavu v souladu se stářím (12 let), chybí některé klempířské prvky, krytina objektu má krátkou životnost. Plocha souvisejících pozemků je malá, v současné době je stavba společně oplocená s budovami a pozemky areálu jiného vlastníka. Více jak rok budova není užívána.

Mezi kladné vlastnosti posuzovaného souboru nemovitostí náleží:

- celkový technický stav a úroveň provedení stavby hlavní, které patří mezi velmi kvalitní, esteticky zajímavé,
- dispozičně je objekt řešen velmi účelně,
- umístění objektu v zóně lehkého průmyslu města Hodonína umožňuje velmi dobrou dopravní obslužnost stavby,
- ideální stavba jako sídlo firmy, možnost spojení vzorkové prodejny s administrativou, část podkroví koncipována jako byt.

Nelze ovšem zapomínat i na jisté skutečnosti, které poněkud negativně v tuto chvíli ovlivňují dosažitelnou cenu souboru:

- nutnost doplnění odcizených klempířských prvků,
- může se stát, že v horizontu pěti a více let bude nutno obměnit krytinu,
- nutná dohoda s vlastníkem sousedního areálu ve věci oplocení a zdroje tepla do systému ÚT, případně investice do vlastního zdroje tepla,
- nejedná se o prodejní prostory v centru města, v nedaleké vzdálenosti sice je zastávka autobusů městské linky Hodonína, ale prodejní prostory takto umístěné jsou spíše koncipovány na velkoobchod či specifické zboží, kde zákazník dojíždí vlastním automobilem.

V Hodoníně je v současné době rozsáhlá nabídka prodejních a administrativních prostor, požadované ceny za metr čtvereční plochy jsou opravdu různorodé:

typ	plocha (m2)	lokalita	jednotková cena
kadeřnictví	89,00	Zámecká	19 101,00
drogerie	70,00	Cihlářská čtvrt'	14 000,00
kanceláře	2 046,00	Za Dráhou	8 800,00
bar	300,00	Hodonín	10 000,00
kanceláře	1 023,00	Za Dráhou	18 000,00
obchod	150,00	Erbenova	9 300,00
soubor gar.	243,00	Brněnská	12 300,00
		průměrná jednotková cena (požadovaná)	13 071,57

Společným jmenovatelem těchto prostor je jejich velmi dobrý technický stav (vyjma posledního příkladu), což je v relaci se stavbou posuzovanou, odlišné je umístění, všechny nabízené prostory jsou situovány kolem centra.

Posuzovaný objekt je specificky umístěním, nelze přitom jednoznačně prohlásit, že umístění v průmyslové zóně je primárně špatné, jedná se o ideální sídlo firmy s prodejními prostory, pro tento účel byl objekt postaven a takto byl i užíván. Je jen na potřebách nabyvatele a činnosti, kterou se zabývá, aby vyhodnotil vhodnost umístění stavby pro jeho aktivity, stavba mu ovšem zaručuje dobrý až výborný technický stav, vhodné dispoziční řešení, velmi dobrou dopravní obslužnost, parkovací stání na pozemku města. Vzhledově se jedná o stavbu reprezentativní, objekt bez zvláštních úprav je příjemnou reklamou firmy v ní sídlící.

Z výše uvedených cen lze odvodit přijatelnou cenu za stavu s pozemky, neboť s přihlédnutím na jedné straně k technickému stavu a vybavení posuzovaného objektu by dosažitelná cena určitě mířila k horní hranici demonstrovaného rozpětí požadovaných cen, s ohledem na problémy, jež je nutno řešit (vytápění, stav střechy), při lokalitě, kde je stavba postavená a skutečnosti, že vlastní pozemky mají jen minimální plochu, se reálna cena za posuzovaný soubor bude pohybovat kolem jednotkové ceny za využitelnou plochu 10.000,00 Kč/m2.

S ohledem na výše uvedené určí cenu posuzovaného souboru nemovitých věcí metodou srovnání ke dni ocenění ve výši

Cena nemovitých věcí určená porovnáním

2 400 000,00 Kč

C. Závěr – cena nemovitých věcí:

Administrativní cena.....1 631 900,00 Kč
Cena určená metodou porovnání.....2.400 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 18478, tj. pozemku **parcelní číslo st. 9050** – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **jiná stavba bez č.p./č.e.** a pozemku **parcelní číslo 2125/145** – ostatní plocha, manipulační plocha v katastrálním území Hodonín, obec Hodonín, okres Hodonín, **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:**

2,400.000,00Kč

Slovy: dvamilionyčtyřistisíckorunčeských

V Otrokovcích, dne 3. června 2016

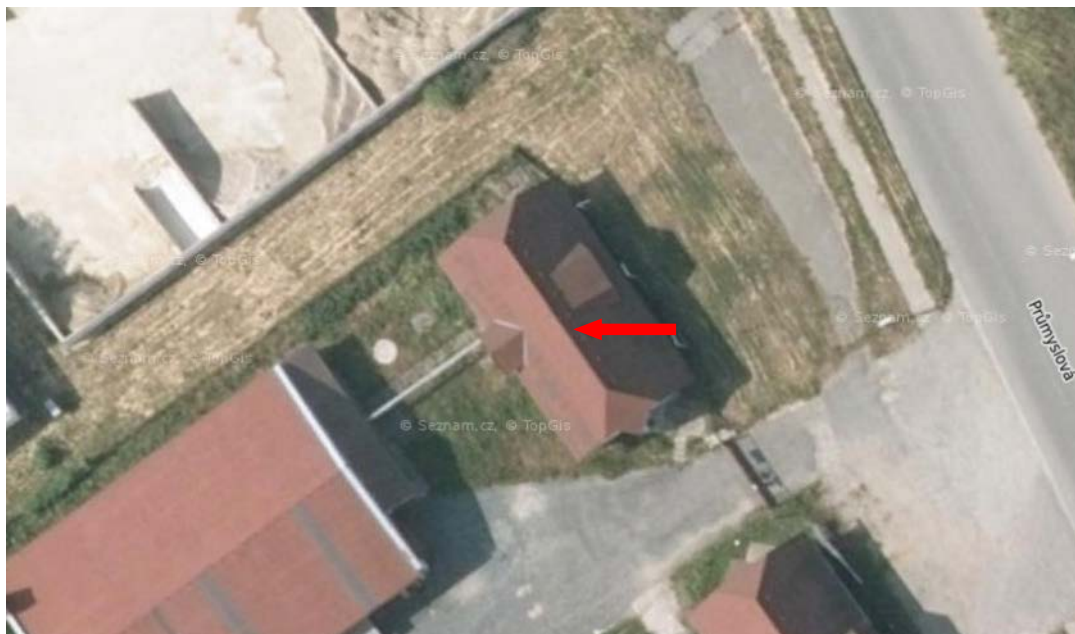
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 6082 – 92/2016 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 103/16.

Mapové podklady:



Jiná stavba na st. 9050, k.ú. a obec Hodonín

Fotodokumentace:



Jižní štít, vstup do stavby na pozemku st. 9050, Hodonín, jihozápadní průčelí, viditelný přívod tepla do stavby z jiného objektu



Bonksý šindel jako krytina má relativně krátkou životnost, objekt je reprezentativní

List vlastnictví:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2016 10:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586021 Hodonín

Kat.území: 640417 Hodonín

List vlastnictví: 18478

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CTs - Clever Tools s.r.o., Kaštanová 489/34, Brněnské Ivanovice, 62000 Brno	29244439	

B *Nemovitosi*

Pozemky

<u>Parcela</u>	<u>Výměra[m2]</u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Způsob využití</u>	<u>Způsob ochrany</u>
St. 9050	159	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 9050				
2125/145	68	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1	<i>Jiná práva</i> - Bez zápisu
----	--------------------------------

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 26.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.10.2012.

V-5461/2012-706

Pro: CTs - Clever Tools s.r.o., Kaštanová 489/34, Brněnské
Ivanovice, 62000 Brno

RČ/IČO: 29244439

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.05.2016 10:46:08

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: