

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Kladno
Obec: Kačice

Počet vyhotovení: 3
Vyhotovení č.:

ZNALECKÝ POSUDEK č. 1761 - 06/16

o ceně nemovitosti - objekt budovy provozního areálu
Kačice, Nádražní ulice čp. 376, který se nachází na
pozemcích č.p. 218/5, 690/2, 690/3 a 690/8 součástí
pozemku je stavba, v k.ú.Kačice, zapsáno na LV č. 534.

1. Objednatel: TOP Credit a.s., Na Valích 641, 440 01 Louny.
2. Účel posudku: pro potřeby dobrovolné dražby, dle tržní ceny
v daném místě a čase.
3. Fyzická prohlídka provedena znalcem za přítomnosti majitele
firmy PLAS s.r.o. dne 13.1.2016.

Doklady: výpis z katastru nemovitostí LV č.534, výseč kopie
katastrální mapy a projektová dokumentace.

Posudek obsahuje ____ listů.

Vypracoval: Václav H l a d í k
J.Roháče z Dubé 2334
440 01 Louny
Koncesní listina č.ev.350700 - 20673
Tel.605 786 532

Dispozice

Na základě objednávky je předmětem ocenění nemovitost - objekt administrativní a provozní včetně odstavných ploch a venkovních úprav. Nemovitost je v jihovýchodní okrajové části obce Kačina při výjezdu z obce směrem na Smečno, Nádražní ulice 376, po levé straně silnice č.236.

Terén je svažité směrem od horní části pozemku k příjezdové silnici. Před budovou je parkoviště pro zákazníky. Vstup do administrativní jednopatrové budovy, která je v zářezu, zadní část je přízemní - provozní část v jedné výšce s 2 NP administrativní budovy. V zadní části je provedena přístavba ve tvaru L z r.2015. Původní budovy jsou dle kolaudačního výměru z r. 1996. Objekt je napojen na inženýrské sítě, veřejný vodovod, kanalizaci, elektroinstalaci a plyn. Odstavné plochy jsou asfaltové, oplocení z ocelových trubek a drátěné pletivo slabší z plastovou úpravou.

Nemovitosti: 1. administrativní budova
2. provozní budova
3. přístřešek
4. venkovní úpravy - I.zpevněné plochy
5. pozemky dle LV č. 534

1.Administrativní budova: vstup je do administrativní budovy z parkoviště. Budova má dvě nadzemní podlaží. V zadní části zářez do terénu. Budova není podsklepená, půdorys je ve tvaru obdélníku s přístavěnou vstupní trojúhelníkovou částí - celou prosklenou v ocelové konstrukci. Základy betonové, s izolací. Nosný konstrukční systém je ocelová konstrukce s dozděním. Vstupní schodiště ocelové bez podstupnic s dláždou. Střešní plášť je sedlový, krov z ocelových příhradových vazníků. Střešní krytina je plechová z trapézových plechů, provedeno zateplení včetně paroizolace. Okna jsou plastová dvojitá, vnější dveře dtto, vnitřní dřevěné hladké. Vytápění dvěma plynovými kotly Viadrus G 42 - 49 kw radiátory panelové plechové RADIK. V přízemí je sociální zařízení, WC muži, ženy, kuchyňka, kotelna, elektro rozvodna, ventilátorová jednotka typ K315 a proveden rozvod vzduchotechniky v budově. Podlahy provedeny dlažba - keramická, soc. zařízení obklady do v - 2,00, ve sprchách 2,70 m, teplá voda z plynového boileru. Omítky hladké štuk. stropy nad 1NP ocelové nosníky a hurdisky s tepelnou izolací a beton s kari sítí. Rozvod vody včetně požární - hydranty c 52.

V 2.NP kde jsou kanceláře, výstavní hala WC a další místnosti viz výměry, dtto konstrukčně, podlahy PVC, koberce, keramická dlažba. Objekt je v dobrém stavebním stavu, kolaudace v r.1996.

Zastavěná plocha 1.NP: $20,07 \times 24,55 + (8,40 \times 4,20 / 2) = 510,35 \text{ m}^2$

Opotřebení: Objekt byl kolaudován v r.1996, stavebně technický stav včetně prováděné údržby je velmi dobrý.

Stáří objektu je 20 r. Opotřebení s ohledem ke stáří a stavu v daném místě a čase je odborným odhadem

opotřebení = 26%

1.NP	Číslo místnosti	Místnost	Užitná plocha m ²	Započitatelná užitná plocha m ²
	101	zádveří	6,93	6,93
	102	vrátnice	14,14	14,14
	103	vstupní hala	45,51	45,51
	104	prodejna	21,29	21,29
	105	chodba	32,73	32,73
	106	předsíň VC ženy	7,69	7,69
	107	WC ženy	8,82	8,82
	108	úklid	1,26	1,26
	109	WC ženy	1,26	1,26
	110	hygienická kabina	3,29	3,29
	111	chodba	3,54	3,54
	112	šatna ženy	30,39	30,39
	113	umývárna žen	15,24	15,24
	114	místnost ZT	19,03	19,03
	115	šatna muži	47,84	47,84
	116	umývárna muži	15,24	15,24
	117	předsíň WC muži	7,69	7,69
	118	pisárny	8,88	8,88
	119	WC muži	1,26	1,26
	120	příjem	3,06	3,06
	121	sklad odpadků	1,98	1,98
	122	bufet	10,57	10,57
	123	sklad potravin	3,45	3,45
	124	umývárna stol.nádobí	5,72	5,72
	125	šatna a umývárna	3,69	3,69
	126	úklid	1,44	1,44
	127	WC	1,44	1,44
	128	sklad	6,09	6,09
	129	šatna	8,64	8,64
	130	denní místnost	37,77	37,77
	131	chodba	12,51	12,51

132	sklad	6,82	6,82
133	elektro	10,44	10,44
134	kompresor	11,60	11,60
135	úklid	6,46	6,46
Celkem M ² 1.NP		423,71	423,71

2.NP:	201	schodišťový prostor	55,20	0,00
	202	předsíň WC muži	6,49	6,49
	203	pisovny	11,89	11,89
	204	WC muži	1,26	1,26
	205	WC muži	1,68	1,68
	206	předsíň WC ženy	5,83	5,83
	207	WC ženy	6,24	6,24
	208	úklid	1,13	1,13
	209	WC ženy	1,26	1,26
	210	WC ženy	1,68	1,68
	211	čajová kuchyňka	4,50	4,50
	212	výstavní místnost	80,10	80,10
	213,214	kancelář, zased.míst.	32,13	32,13
	215	kancelář	81,00	81,00
	216	schodišťový prostor	19,57	0,00
	217	mistři	19,25	19,25
	218	šicí dílna	145,37	145,37
			898,29	823,52

Celkem administrativní budova - výměra užitné plochy = 823,52 m²

Výpočet ceny v daném čase: Cena objektu administrativní budovy se zjistí vynásobením počtu m² celkově započitatelné užitné plochy objektu jednotkovou cenou za 1 m², ve které jsou zohledněny vedlejší rozpočtové náklady včetně venkovních úprav. Jednotková cena je stanovena podle užívaných cen - informace od stavebních, rozpočtových a developerských firem, které působí v českém stavebním průmyslu. Bylo použito konstrukční řešení, dané místo a čas.

Danný objekt je zařazen do této ceny = 17 250,-Kč/m²/už.plocha
 Užitná plocha = 823,52 m²

Výpočet ceny

Reprodukční cena = 17 250,-Kč/m² * 823,52 KČ/m² = 14 205 720,00 Kč
 Opořebení 26% = 3 693 487,20 Kč

A.bud. hodnota v daném místě a čase v r. 2016 10 512 232,80 Kč

2. Provozní budova: přístup z administrativní budovy po schodišti dále z boků z odstavné plochy. Objekt je přízemní nepodsklepený. Hala je půdorysně ve tvaru obdélníku a navazuje na štít administrativní budovy. Základy betonové s izolací proti vodě. Jedná se o ocelový skelet s vyzdívaným pláštěm. Krov je z ocelových vazníků včetně středových sloupů. Střecha je nízká dtto administrativní budova, sedlová, krytina plechová trapézový plech, zatepleno včetně paroizolace. Klempířské prvky pozink plech. Podlahy betonové s potěrem a nátěr. Vnitřní omítky hladké štukové, vnější hladké vápenné. Okna, dveře plastové - dvojskla, vrata rolovací na el. pohon. Vytápění je řešeno ústředním topením, (plynové kotle v administrativní budově). V zadní části haly byly v r. 2014 - 15 přistavěny přístavky, propojené s halou, obvodové zdivo tvárnice a cihly, strop kopíruje pultovou střechu, provedeno zateplení včetně fasády. Okna plastová, vrata rolovací, podlaha betonová. Střešní krytina trapézový plech. Omítky hladké štukové. Výška pod střední ocelovou vaznicí = 4,50 m. Objekt je v dobrém stavebně technickém stavu.

Pro výpočet věcné hodnoty nemovité věci je reprodukční cena vypočítaná přes kapacitu užitné plochy objektu. Užitná plocha včetně administrativní budovy byla převzata s předchozího ocenění č. 009/2009 BB z 13.2.2009 a byla doplněna o užitnou plochu přístavby I. a přístavby II.

Zastavěná plocha INP a přístavby: $46,20 \times 24,55 + 19,55 \times 4,47 +$
 $+ 24,55 \times 7,40 = 1\ 403,18 \text{ m}^2$

Objekt	Podlaží	Číslo místnosti	Místnost	Užitná plocha m ²	Započitatelná užitná plocha m ²
Výr.hala + přístavba	1.NP	138	Výrobní hala	1 295,84	1 295,84

Dle doloženého kolaudačního rozhodnutí byl objekt výrobní haly kolaudován v r. 1996. Přístavba koncem r. 2015 ale v době prohlídky nebyl ještě dodán kolaudační výměr, přístavba je již využívána.

Opotřebení je určeno odhadem dtto administrativní budova na 26%

Výpočet časové věcné ceny

Výchozí cena se zjistí vynásobením počtu m² celkové započitatelné užité plochy objektu jednotkovou cenou za 1 m², ve které jsou již zahrnuty vedlejší rozpočtové náklady, dtto venkovní úpravy. Jednotková cena byla stanovena s ohledem na informace od stavebních a developerských firem působících na českém trhu. Bylo uvažováno s daným stavebním řešením oceňované stavby v daném místě a čase.

Provozní budova a přístavba se oceňuje	=	11 550,-Kč/m ²
Započitatelná užité plocha	*	<u>1 295,84 m²</u>
Výchozí reprodukční cena		14 966 952,00 Kč
Opotřebení 26%		<u>-3 891 407,52 Kč</u>

Provozní budova hodnota v daném místě r.2016 = 11 075 544,48 Kč
=====

3. Přístřešek na p.č. 690/29: jedná se o přízemní objekt východně od provozní haly. Konstrukce ocelový skelet a opláštění z trapézového upraveného plechu (nástřík), podlaha je asfaltová.

Započitatelná užité plocha = 80,65 m²
Opotřebení z r. 1997: objekt v dobrém stavu = 26%

Jednotková cena na základě stavebních a developerských firem na českém trhu, dle daného konstrukčního a materiálu v daném místě a čase je cena stanovena = 3 700,-Kč/m²

Výpočet časové ceny

Přístřešek se oceňuje	=	3 700,-Kč/m ²
Započitatelná užité plocha	*	<u>80,65 m²</u>
Výchozí reprodukční cena		298 405,00 Kč
Opotřebení 26%		<u>- 77 585,30 Kč</u>

Přístřešek hodnota v daném místě r.2016 220 819,70 Kč
=====

4. venkovní úpravy - zpevněné plochy p.č. 690/2: jedná se o komunikace a zpevněné plochy v areálu - převládají asfaltové, dále jsou ze zámkové dlažby - jsou v dobrém stavu.

Výpočet časové ceny

Výměra zpevněných ploch po odpočtu zastavěných pozemků		= 2 873,48 m ²
včetně přístřešku je		* 1 400,00 Kč/m ²
Zpevněné plochy cena		<u>4 022 872,00 Kč</u>
Opotřebení	26%	<u>- 1 045 946,72 Kč</u>

Zpevněné plochy hodnota v daném místě r.2016= 2 976 925,28 Kč
=====

5.Pozemky: dle výpisu z katastru nemovitostí LV č.534

Obec - Kačice počet obyvatel 1 297

K.ú. - Kačice

č.parcely	218/5	ostatní plocha	4 m ²
		(ostatní komunikace)	
"	690/2	ostatní plocha	
		(manipulační plocha)	6 669 m ²
"	690/3	orná půda	40 m ²
"	690/8	zastavěná plocha a nádvoří	<u>1 652 m²</u>
		celkem =	<u>8 365 m²</u>

Pro obec Kačina není vydána Cenová mapa stavebních pozemků.
Cena byla určena s přihlédnutím na dané místo a ceny zde
používané tj. = 350,-Kč/m²

Výpočet časové ceny

Výměra pozemků	=	8 365 m ²
Obecná cena pozemků	*	<u>350,-Kč/m²</u>

Pozemky hodnota v daném místě r.2016 = 2 927 750,00 Kč
=====

Rekapitulace

1. Administrativní budova	.....	10 512 232,80 Kč
2. Provozní a přístavba	.....	11 075 544,48 Kč
3. Přístřešek	.....	220 819,70 Kč
4. Venkovní zpevněné plochy	.....	2 976 925,28 Kč
5. Pozemky	.....	<u>2 927 750,00 Kč</u>

Věcná hodnota v daném místě a čase celkem = 27 713 272,26 Kč

Stanovení obvyklé - tržní ceny nemovitosti:

Pojem obvyklá cena nemovitosti vychází z ustanovení § 2 zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Zde se obvyklou cenou rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v 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 rozumí například stav tísně prodávajícího a kupujícího, důsledky přírodních kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku, nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena se objevuje i v některých dalších zákonech (např. zákon o cenách apod.), někdy ve stejných termínech s různými definicemi (cena ve výši, která je v místě a čase obvyklá, tržní cena apod.)

Pro stanovení obvyklé ceny je třeba vycházet z porovnání cen s obdobnými nemovitostmi, které byly uskutečněny na trhu, případně jsou nabízeny k prodeji v realitních kancelářích. Jde o objektivní vyhodnocení, protože jakákoliv nemovitost je vázána na neměnné určité místo. V daném místě a čase jsou tyto nemovitosti špatně prodejné, v případě rekonstrukce jsou zde velké náklady.

Jelikož jsem nezjistil převod obdobného charakteru v daném místě a čase uvádím obdobné objekty.

Nemovitost se oceňuje dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1. Prodej komerčního objektu s halou u hlavní komunikace Slaný, Pražská ulice, plocha pozemků 3 025 m², průmyslový areál - IDNES č. zakázky 456456, zastavěná plocha 450 m², konstrukce budovy smíšená, hala a administrativní budova, u vjezdu budova 36 m² kancelář a sociální zařízení, cena = 18 500 000,-Kč.

2. Prodej průmyslového areálu Úvaly Klanovice, pozemky 10 380 m², zastavěná plocha 3 529 m², montážní hala a administrativní budova, konstrukce smíšená, dobrý stav, cena = 39 900 000,-Kč

3. Průmyslový areál Mladá Boleslav Bezděčín, pozemky 10 680 m², výrobní plochy 220 m², obchodní plocha 220 m², topení plyn, vlastní voda, veřejná kanalizace, cena = 19 500 000,-Kč

4. Průmyslový, skladový areál a kanceláře Praha 6, Kamýcká, budova 2 podlaží, užitná plocha 1 180 m² z toho výrobní 500 m², konstrukce cihlová, voda, plyn, kanalizace, příjezd po zpevněné komunikaci, rekonstrukce v r. 2010, cena=30 000 000,-Kč

5. Výrobní a administrativní budova Praha 5, Motol Za opravnou, pozemky 2 255 m², konstrukce budovy cihlová, dobrý stav z r. 1955, rekonstrukce r.2001, plyn, topení ÚT, voda, elektro a kanalizace, objekt 700 m², dobrý stav, cena = 25 600 000,-Kč

Veškeré objekty jsou napojené na inženýrské sítě a komunikace.

Nemovitost - je v dobrém stavu, průběžně udržovaná, na základě předběžného výpočtu a ceny nemovitostí stanovují obvyklou cenu, tržní cenu s ohledem na místo a čas, prodejní cenu - částkou ve výši: 22 000 000,-Kč

DVACETDVAMILIONŮ ČESKÝCH KORUN.

Z n a l e c k á d o l o ž k a č. 1 7 6 1 - 0 6 / 1 6

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, ze dne 24.4.1978, pod Spr. 1614/78 pro obor základní

EKONOMIKA - odvětví, CENY A ODHADY se specializací pro
odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 1 7 6 1 - 0 6 / 1 6 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Louny, dne 29.1.2016

.....