

Znalecký posudek - obvyklá cena, tržní

č. 24579-0379/2018

o ceně nemovitosti - hala bez č.p. s příslušenstvím, stavební plocha p.č.2580/102 v k.ú. Dolní Suchá, obci Havířov, okres Karviná. LV 1851

Objednatel posudku:

JUDr. Michal Novák
insolvenční správce
Smetanovo náměstí 31
570 01 Litomyšl
IČ: 034 33 650

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti - insolvenční řízení - č. j.
KSOS 25 INS 20330/2017-A-13

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 3. 4. 2018.

Posudek vypracoval:

Ing. René Bystroň
Tyršova 1438/38
702 00 Ostrava
+420 775 920 842
rby@seznam.cz

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 18 stran.

V Ostravě, 3. 4. 2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovitosti - insolvenční řízení - č. j. KSOS 25 INS 20330/2017-A-13

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 29. 3. 2018 za přítomnosti Tomáše Mičky.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dolní Suchá, obec Havířov, okres Karviná, list vlastnictví č. , vyhotovený dálkovým přístupem.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec: Havířov
Katastrální území: Dolní Suchá (637777)

List vlastnictví číslo: 1851

Vlastník:

ALUCO CZECH s.r.o.
Životická 1121/1, Prostřední Suchá, 73564 Havířov

Objednavatel prohlašuje, že předložil odhadci veškeré podklady, které má od předmětných nemovitostí v držení, a že údaje rozhodné pro výpočet ceny, které sdělil, jsou pravdivé a je si vědom případných následků. Předmětem zadání posudku není přezkoumání vlastnických práv, případně zadržovacích práv oceňovaného majetku.

5. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Hala ALUCO
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 1851
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,40
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	IV. Výrobní objekty	0,00
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	–0,05

6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,380$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Hala ALUCO

Objekt halového typu se nachází na pozemku parc.č. 2580/102 v katastrálním území Dolní Suchá v areálu bývalého stavebního závodu Báňských staveb Ostrava, která byla z jedním z mála podniků, která se podílela na výstavbě města Havířova od jeho prvopočátku. Z toho pramení i odhad stáří předmětného objektu, který se odhaduje na léta 1954 - 1955. Předmětná hala sloužila jako sklad stavebního materiálu.

Jedná se o jednododnou ocelovou halu přistavenou ke zděným průmyslovým objektům nižší výškové úrovně na pozemcích parc.č. 2580/10 a 2580/26 k.ú. Dolní Suchá. Objekt byl po požáru kompletně rekonstruován - r.2008 a následně 2013.

Hala byla původně užívána pro potřeby stavebního závodu Havířov koncernového podniku OKD - Báňské stavby Ostrava. Jedná se o jednododnou objekt obdélníkového půdorysu o jednom nadzemním podlaží bez suterénu. Hala o rozponu sloupů 9,45 m je v podélném směru dělena železobetonovými sloupy v roztečích 6,0 m. Nosná konstrukce haly je tedy tvořena železobetonovými sloupy propojenými podélnými ocelovými průvlaky. Základy se předpokládají ze ŽB patek propojených ztužujícími pásy tvořící základ pro obvodové podélné zdivo a příčné stěny. Střešní je sedlová tvořena ocelovými střešními nosníky s ocelovými podélníky, na níž jsou uchyceny dřevěné hranoly pro uchycení střešní krytiny z vlnitého pozinkovaného plechu. Dešťové vody jsou svedeny okapním systémem do dešťové kanalizace v areálu. Umělé osvětlení je zářivkové i žárovkové, přirozené větrání je pomocí otvíravých oken a vrat. Předmětné prostory nejsou vytápěny. Objekt je napojen na přípojku elektro, vody a kanalizace v areálu.

V rámci rekonstrukce 2013 byly provedeny tyto úpravy:

- zřízení ocelové stropní konstrukce ve výšce cca + 3,25 m o ploše cca 8 x 9 m a 4,6 x 9 m, vč. konstrukce zábradlí,
- provedení dřevěného přímého schodiště do úrovně + 3,25 m,
- provedení skladu drobného kovového materiálu v úrovni přízemí a komory pod schodištěm ze sádkartonové konstrukce,
- provedení nástavby kanceláře nad stávajícím vestavkem šatny a skladu ze sádkartonové konstrukce,
- osazení plastových oken vestavku,
- úprava sociálního zázemí šatny (WC, sprchový kout)
- zateplení haly kontaktním zateplovacím systémem vtl. 10 cm z polystyrénových desek vč. zazdění sklobetonových oken
- výměna otvíravých vrat za vrata sekční výsuvná 2,9 x 2,75 m, demolice přízemního přístavku WC na severozápadní straně haly
- využití stávajícího ocelového otevřeného přístřešku na pozemku parc.č. 2580/103 v k.ú. dolní Suchá na východní štítové straně haly o ploše 4 x 4,9 m jako skladu akumulátorů pro zpětný odběr
- nezbytné rozvody vnitřních instalací elektro, vody a kanalizace,

Nástavba kanceláře byla provedena v celé šíři haly a to v šířce 3,85 m. Byla provedena ze sádkartonové konstrukce na dřevěném stropě původního vestavku šatny. Podlaha je z fošen a desek OSB s podlahovinou PVC a textilním kobercem. Okna jak do vnitřního prostředí haly tak i do venkovního prostředí jsou plastová sklopná s tepelně izolačním zasklením. Dveře jsou plně dřevěné osazené do ocelové zárubně. Tl. příčky bude 140 mm z desek GFK s tepelným izolantem z minerální vaty tl.100 mm.

Šatna, WC a umývárna pro zaměstnance se nachází ve vestavku dotčené haly. Umývárna je opatřena sprchou s teplou (příprava v 80 l elektrickém bojleru) i studenou vodou. V nástavbě vestavku je kancelář s nábytkem a krátkou kuchyňskou linkou s . Přístup po schodišti z haly.

Otevřený venkovní přístřešek

Je o ploše 4 x 4,9 m a výšky 2,75 m. Byl realizován jako plně otevřený zastřešený pultovou střechou

b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 1851

Na pozemku 2580/103 se nachází odpad pocházející z činnosti fy ALUCO, vzhledem k jeho charakteru nebylo možné určit typ, množství a stanovit náklady na jeho likvidaci. Vstup a příjezd k hale je řešen areálovými komunikacemi - věčná břemena.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

a.2) Hala ALUCO – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: E. budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových tyčových

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..2 haly pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,164

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.NP	6,20 m	$1,8 \times 23,5 + 0,6 \times 21,8 + 7,2 \times 21,8 + 1,2 \times 1$	=	213,54 m ²
zastřešení	0,25 m			213,54 m ²
Součet:	6,45 m			427,08 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	3,23 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	213,54 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	$6,20 \times (1,8 \times 23,5 + 0,6 \times 21,8 + 7,2 \times 21,8 + 1,2 \times 1)$	=	1 323,95 m ³
zastřešení	$0,25 \times 213,54$	=	53,39 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 377,34 m ³

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:Základní koeficient K₄:

1,0000

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:**= 1,0000****Ocenění:**

Základní cena ZC:

1 620,- Kč/m³Koeficient konstrukce K₁:

× 0,9980

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :

× 0,9509

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6 :

× 1,1669

Koeficient vybavení stavby K₄:

× 1,0000

Polohový koeficient K₅:

× 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i:

× 2,1640

Základní jednotková cena upravená: = 4 270,36 Kč/m³**Základní cena upravená:** 1 377,34 m³ × 4 270,36 Kč/m³ = **5 881 737,64 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou:****Stáří:** 10 roků**Předpokládaná další životnost:** 90 roků

Opotřebení: 100 × 10 / (10 + 90) = 10,000 %

Odpočet opotřebení: 5 881 737,64 Kč × 10,000 %

– 588 173,76 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:**= 5 293 563,88 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:** I_T = 1,000**Index polohy:** I_P = 0,380Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 5 293 563,88 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P

× 0,380

Cena stavby: CS = CS_N × pp**= 2 011 554,27 Kč****Hala ALUCO – zjištěná cena:****2 011 554,27 Kč****b) Pozemky****b.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****b.1.1) Pozemky na LV číslo 1851 – § 4, 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Havířov

Název okresu: Karviná

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85

3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
Základní cena výchozí: $ZC_v = 503,- \text{ Kč/m}^2$		
Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 418,- \text{ Kč/m}^2$ (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)		

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_P = 0,380$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,380$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 158,8400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2580/102	zastavěná plocha a nádvoří	168	26 685,12
2580/127	zastavěná plocha a nádvoří	46	7 306,64
	Součet:	214	33 991,76

§ 9 odst. 4 písm. b) – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 158,8400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2580/50	ostatní plocha - manipulační plocha	585	92 921,40
2580/103	ostatní plocha - manipulační plocha	283	44 951,72
	Součet:	868	137 873,12

Součet cen všech typů pozemků: = **171 864,88 Kč**

Pozemky na LV číslo 1851 – zjištěná cena: **171 864,88 Kč**

c) Ocenění porovnávací metodou

Dům, Orlová

Realitní server: Reality.cz
http://www.reality.cz

Kód nabídky: W81-517827

MoniT-ID: 434795

Nabídková cena: 2 300 000,- Kč vč. DPH

Adresa: Poruba, Orlová, okres Karviná

Obec: Orlová

Počet obyvatel: 35 949

Okres: Karviná

Číslo obce: 599069

Kraj: Moravskoslezský

Popis:

Prodej, hala, 125 m², Orlová - Poruba Nabízíme k prodeji novostavbu haly o ploše 125 m² s vlastním pozemkem v katastru obce Poruba u Orlové. Pozemek má výměru 844 m² a jeho část cca 300 m² je vydlážděna zámkovou dlažbou. Halu lze využít k lehké výrobě, pro skladové prostory, kancelářské prostory, sportovní aktivity apod. Vnitřní prostor haly lze dle Vašich potřeb upravit. Pro bližší informace neváhejte kontaktovat našeho makléře. Počet pokojů: 1 Počet stání: 10

Celková plocha: 130 m²

Zastavěná plocha: 135 m²

Umístění nemovitosti: rušná část obce

Druh nemovitosti: budova, hala

Druh konstrukce: cihlová

Stav objektu: novostavba

Počet nadzemních podlaží:

1

Třída energetické náročnosti budovy:

Třída G - Mimořádně nehospodárná

Voda: dálkový vodovod

Elektrina: 230V, 400V

Parkování: parkovací stání



Dům, Vratimov

Realitní server: Reality.cz
<http://www.reality.cz>

Kód nabídky: W81-548666
MoniT-ID: 4846F8

Nabídková cena: 6 500 000,- Kč vč. DPH

Adresa: Vratimov, Vratimov, okres Ostrava-město

Obec: Vratimov

Číslo obce: 598879

Počet obyvatel: 6 554

Okres: Frýdek-Místek

Kraj: Moravskoslezský

Popis:

Prodej, výrobní hala, 565 m², Vratimov Nabízíme k prodeji výrobní halu ve Vratimově. Hala se nachází v centru obce na pokraji průmyslové zóny nedaleko od vlakového nádraží. Celková zastavěná plocha sčítá 565 m² (11 504,- Kč za m²). Hala je vybavena velkými vraty pro vjezd kamionu, sociálním zařízením, kanceláří, zátěžovou podlahou a zabezpečovacím systémem. K hale přísluší pozemek o výměře 1200 m². V zadní části pozemku se nachází trafostanice s kapacitou 160 A. Velmi dobrá dostupnost (v blízkosti vlakové nádraží, MHD). Zdarma Vám zajistíme konzultaci i následné vyřízení samotného financování přes naše Hypocentrum úzce spolupracující se všemi bankovními ústavy v ČR. Makléř doporučuje prohlídku. Nutné vidět. Počet pokojů: 1 Počet stání: 20

Celková plocha: 565 m²
Umístění nemovitosti: centrum obce
Druh nemovitosti: budova, hala
Druh konstrukce: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Počet nadzemních podlaží:
Třída energetické náročnosti budovy:
Parkování: parkovací stání

1

Třída G - Mimořádně nehospodárná



Dům, Ostrava

Realitní server: Reality.cz
<http://www.reality.cz>

Kód nabídky: STG-097174 (97174)

MoniT-ID: 44061C

Nabídková cena: 3 390 000,- Kč vč. DPH

Adresa: Erbenova, Vítkovice, Ostrava Vítkovice, okres Ostrava-město

Obec: Ostrava

Číslo obce: 554821

Počet obyvatel: 321 263

Okres: Ostrava-město

Kraj: Moravskoslezský

Popis:

Prodej výrobní haly, prostoru 510 m², Ostrava Nabízíme k prodeji výrobní halu. Prostory nabízí dostatečné kancelářské a skladovací prostory s šatnou a sociálním zázemím. Objekt je ve výborném stavu. Objekt o rozloze 463 m², se skládá ze dvou budov a nádvoří. V přízemí budovy se nachází skladovací prostory s WC a průjezd na nádvoří do výrobní haly. V patře jsou kanceláře s šatnou, sprchou a 2x WC, dále je zde půda, která se může dle vašich požadavků upravit. Obě budovy jsou vytápěné plynovým kotlem, pro každou budovu je samostatný kotel. Výrobní hala se skládající ze 4 propojených dílen, stropy cca 5 m, v topení je nemrznoucí směs. V roce 2012 prošel objekt rozsáhlou opravou - nová fasáda, střechy, okapy, kotle. Vše je ve velmi dobrém stavu, doporučujeme prohlídku. Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky - aktuální podklady ještě nejsou k dispozici. Počet stání: 4

Celková plocha: 510 m²

Plocha nebytových prostor:

70 m²

Druh nemovitosti: budova, hala

Typ domu:	patrový
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	po rekonstrukci
Voda:	dálkový vodovod
Elektřina:	230V, 400V
Plyn:	plynovod
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Parkování:	parkovací stání



Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{místa}$	$K_{časový}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Dům, Orlová			2 300 000,– Kč	130,00 m ²
1,04	1,07	1,05	20 672,40 Kč	0,4
Dům, Vratimov			6 500 000,– Kč	565,00 m ²
0,96	0,93	0,95	9 757,59 Kč	0,6
Dům, Ostrava			3 390 000,– Kč	510,00 m ²
0,97	0,97	1,02	6 379,30 Kč	0,7

kde $JC = (VC / M) \times (K_{místa} \times K_{časový} \times K_{vybav.})$

Minimální jednotková cena za m ² :	6 379,30 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	10 934,72 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	20 672,40 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	10 934,72 Kč
Jednotkové množství:	× 220,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 2 405 638,40 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 2 405 640,– Kč

C. Rekapitulace

OBVYKLÁ CENA tržní – porovnávací způsob

Cena je stanovena porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů, nabídek obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem a lokalitou s danou nemovitostí.

Cena objektů podle cenového předpisu	2 011 550,– Kč
Cena pozemků podle cenového předpisu	171 860,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 405 640,– Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
2 400 000,– Kč

Cena slovy: dvamilionyčtyřistisíc Kč



V Ostravě, 3. 4. 2018

Ing. René Bystroň

D. Znalecká doložka

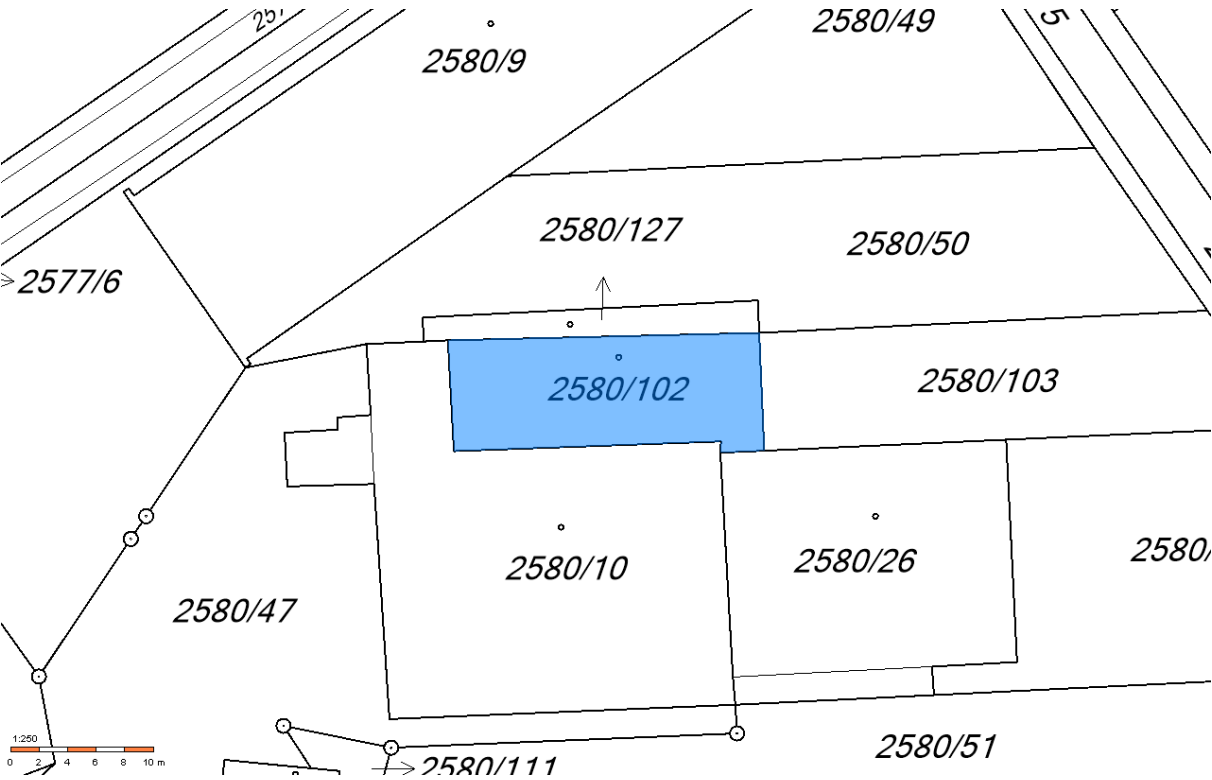
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.12.1995, Spr.3783/95, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 24579-0379/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.



Katastrální mapa parcely 2580/102



Ortofoto mapa parcely 2580/102



Fotodokumentace



