

Pro porovnání:

1) areál firmy Slezan v obci Raškovice, okres Frýdek-Místek, pozemky o celkové výměře 26 941 m², výrobní hala, dvě skladové haly, administrativní budova o ubytovna
prodej 2018: 10 000 000,- Kč

oceňovaný areál: výměra cca 70 000 m² cca 2,5 násobek tzn. 25 000 000,- Kč

Užitná plocha:	2 489,00 m ²
Obestavěný prostor:	7 743,00 m ³
Zastavěná plocha:	534,00 m ²
Plocha pozemku:	685,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: kancelářské prostory Pohořelice
Popis: Prodej kanceláře 152 m² ulice Znojemská, Pohořelice 2 500 000 Kč (16 447 Kč za m²)
Prodej nové samostatné nebytové jednotky (4 kanceláři) v Pohořelicích. Prostory jsou v budově, kde byla v roce 2005 dokončena celková rekonstrukce

Užitná plocha: 152,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňované prostory	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,05
K4 Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení	0,60
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku - podobné pozemky	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný objekt v prům. areálu	0,80



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňované prostory; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - podobné pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný objekt v prům. areálu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 500 000	152,00	16 447	0,27	4 441

Název: komerční objekt Hodonín

Popis: Prodej kanceláře 1 023 m² ulice Za Dráhou, Hodonín 18 000 000 Kč (17 595 Kč za m²)

prodej komerčního objektu v těsné blízkosti obchodního centra Hodonína. Jedná se o dvoupodlažní budovu, řešenu jako bezbariérovou, postavenou v roce 2008. Budova sloužila jako školící středisko, a k tomuto účelu byla i využívána.

Užitná plocha: 1 023,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňované objekty	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení	0,60
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitosti v prům. areálu	0,80



Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňované objekty; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitosti v prům. areálu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
18 000 000	1 023,00	17 595	0,23	4 047

Název: objekt Jemnice

Popis: Prodej ubytovacího zařízení 500 m² ulice náměstí Svobody, Jemnice 7 900 000 Kč

(15 800 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji hotel v samém centru města Jemnice. Jedná se o objekt, který prošel významnou rekonstrukcí.

Užitná plocha: 700,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňované objekty	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku - podobné pozemky	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňované objekty v prům. areálu	0,80



Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňované objekty; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podobné pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňované objekty v prům. areálu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 900 000	700,00	11 286	0,35	3 950

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Obvyklou cenu objektů na pozemcích p.č.354/1,2 a p.č.383/2 odhaduji z porovnávací metodou na částku 10 000 000,- Kč z toho:

- administrativní budovu na pozemku p.č.383/2 včetně pozemku p.č.383/2 a pozemků p.č.402/9-12 na částku **7 000 000,- Kč** (výměra pozemků 837 m²)
- administrativní budovu na pozemcích p.č.354/1,2 včetně pozemků p.č.354/1,2 a pozemku p.č.355/1 na částku **3 000 000,- Kč** (4 437 m² pozemku).
- Pozemky p.č.355/4, 355/5 a 355/7 pod stavbou zapsanou na LV 45 o celkové výměře 204 m² odhaduji na částku **50 000,- Kč, 62 000,- Kč a 92 000,- Kč**
- Objekt pravděpodobně bývalé vodárny na pozemku p.č.2653/14 bez pozemku odhaduji na částku v rozmezí od 50 0 do 100 000,- Kč – **odhad 70 000,- Kč**
- Pozemky po pravé straně ulice Nádražní mezi touto ulicí a vodním tokem (pozemky p.č.339,340,341,342/1 a 342/3 o celkové výměře 6 961 m² odhaduji po odpočtu nákladů na asanaci stávajících stavebních objektů na pozemcích p.č.339, p.č.340 a p.č. 341 na částku **5 000 000,- Kč**.
- Stavba na pozemku p.č.405/4 včetně pozemku přístupná pouze přes cizí pozemek je vzhledem ke svému stavebnětechnickému stavu prakticky neprodejná a je zahrnuta v celkové ceně za areál firmy Palivo Trans s.r.o.
- Zbývající pozemky na částku **9 000 000,- Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	3 950 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 146 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 441 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	4 146 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 489,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	10 319 394 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. administrativní budova na pozemku p.č.383/2	14 692 662,70 Kč
1.2. administrativní budova na pozemku p.č.354/1,2	9 665 525,40 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	24 358 188,10 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. pozemky	5 386 000,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. oceňované objekty	0,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. administrativní budovy	10 319 394,- Kč

Porovnávací hodnota	10 319 394 Kč
Věcná hodnota	29 744 188 Kč
z toho hodnota pozemku	5 386 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu objektů na pozemcích p.č.354/1,2 a p.č.383/2,402/9-12 odhaduji z porovnávací metodou na částku 10 000 000,- Kč z toho: (7 000 000,- Kč , 3 000 000,- Kč)

Pozemky p.č.355/4, 355/5 a 355/7 pod stavbou zapsanou na LV 45 o celkové výměře 204 m² odhaduji na částku **50 000,- Kč, 62 000,- Kč a 92 000,- Kč**

Objekt pravděpodobně bývalé vodárny na pozemku p.č.2653/14 bez pozemku odhaduji na částku V rozmezí od 50 000,- Kč do 100 000,- Kč. (**odhad 70 000,- Kč - budova stojí na pozemku cizího vlastníka, a to společnost Tefnut s.r.o.**)

Pozemky .č.339,340,341,342/1 a 342/3 o celkové výměře 6 961 m² odhaduji po odpočtu nákladů na asanaci stávajících stavebních objektů na pozemcích p.č.339, p.č.340 a p.č. 341 na částku **5 000 000,- Kč.**

Stavba na pozemku p.č.405/4 včetně pozemku přístupná pouze přes cizí pozemek je vzhledem ke svému stavebnětechnickému stavu prakticky neprodejná a je zahrnuta v celkové ceně za areál firmy Palivo Trans s.r.o.

Zbývající pozemky odhaduji následovně:

Celková výměra pozemků : 71 211 m²
 odpočet pozemků mimo hlavní areál: 12 572 m² 58 639 m²

zastavitelnost pozemků: cca z 75% t.j. 43 979 m²
 obvyklá cena volných pozemků: 1 000,- Kč/m² tzn. 43 979 000,- Kč

Ostatní k demolici:

1) hlavní objekt na pozemku p.č.390

85m * 35m * 20m = 59 200 m³
 30m*12m*10m = 3 600 m³
 40m*30m*12m = 14 400 m³
 13m*16 m*10m = 2 080 m³

2) objekt na pozemku p.č.391

$$47m * 15m * 10m = 7\,050\,m^3$$

3) objekt na pozemku p.č.384

$$(40m * 13m + 36m * 17m) * 10m = 11\,320\,m^3$$

Celkem: 97 650 m³ hrubý odhad

náklady na bourání: 97 650 m³ x 200,- Kč/m³ = 19 530 000,- Kč

odvoz a uložení materiálu:

$$97\,650\,m^3 \times 0,20 = 19\,530\,m^3 \text{ sutě} \times 1,9t/m^3 = 37\,107\,t$$

$$37\,107\,t \times 500,- \text{ Kč/t} = 18\,553\,500,- \text{ Kč}$$

Celkem náklady na asanaci: odhad 35 000 000,- Kč

odpočet nákladů na asanaci: 35 000 000,- Kč

likvidace ekologické zátěže: 0,- Kč

odhad obvyklé ceny není snížena z důvodu existence staré ekologické zátěže, jejíž náprava je předmětem ekologické smlouvy uzavřené s MF - viz. příloha posudku

Odhad obvyklé ceny po likvidaci objektů: 9 000 000,- Kč

Celkem areál zapsaný na LV 2341 v k.ú. Oslavany 24 000 000,- Kč

Obvyklá cena

24 000 000 Kč

slovy: Dvacetčtyřimilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

V Bystřici pod Hostýnem 29.1.2019

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6102-12/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6102.

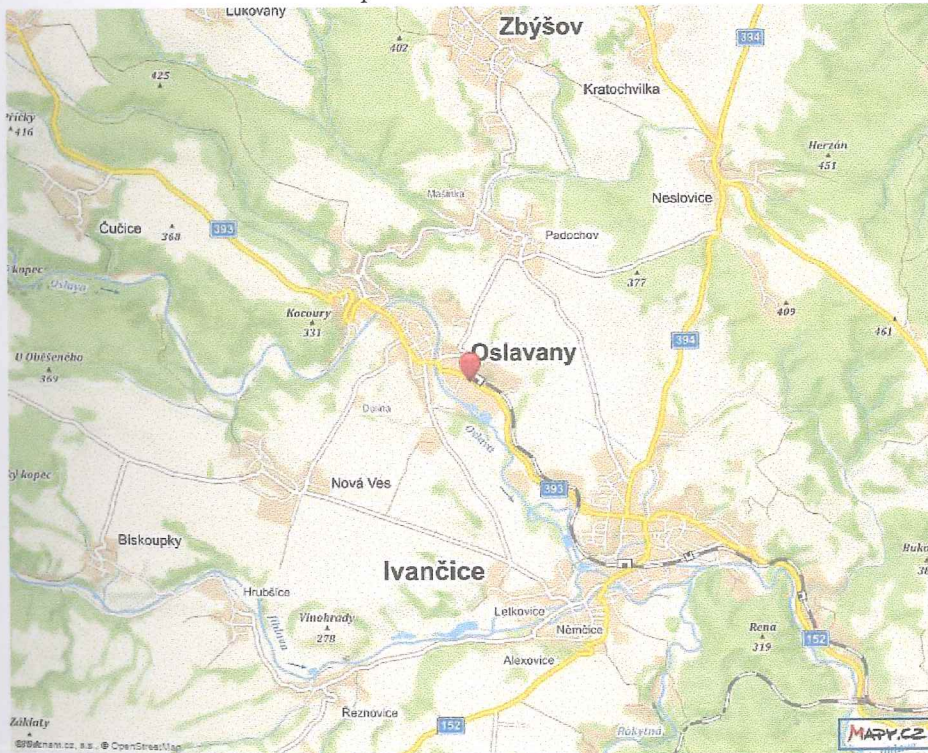
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
situování	2
snímek z PM	7
stanovisko MF ČR	2
fotodokumentace	5
územní plán	1
výpis z LV	15

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 354/1 v k.ú. č. 713180

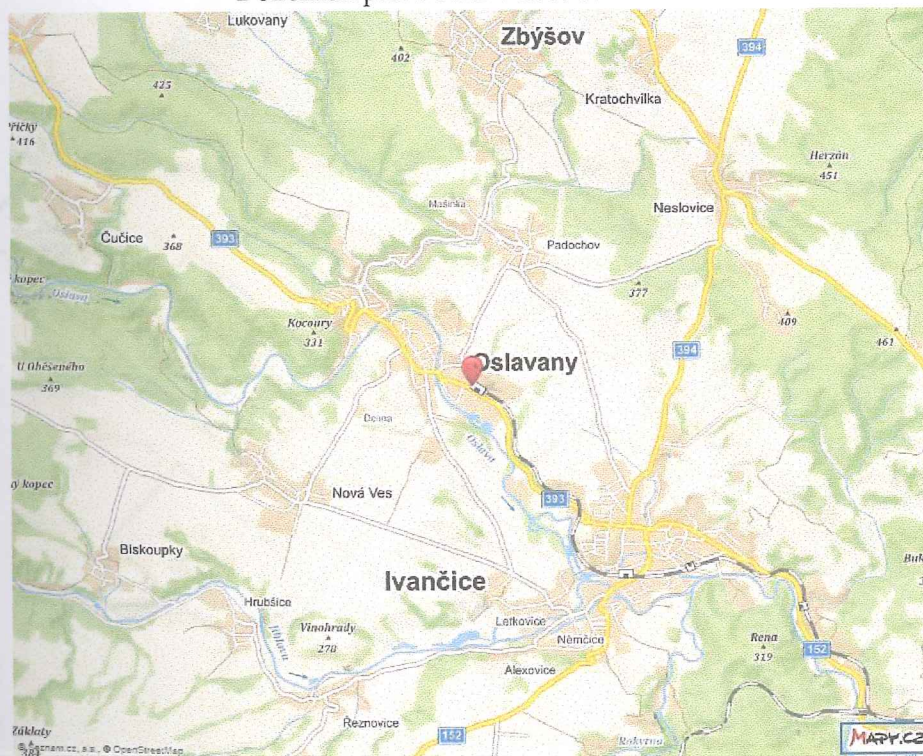


Pozemek p.č. 354/1 v k.ú. č. 713180

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 383/2 v k.ú. č. 713180



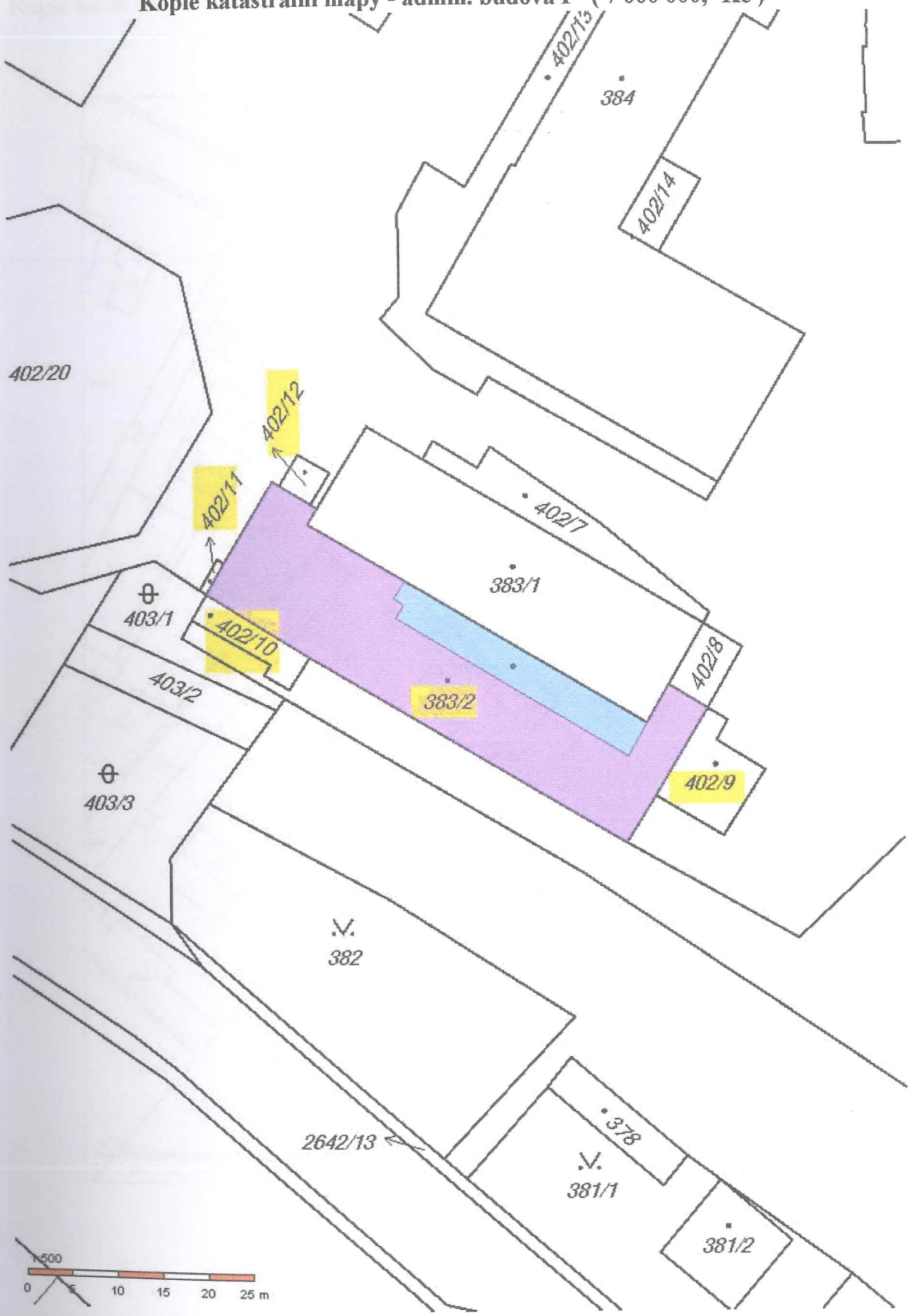
Pozemek p.č. 383/2 v k.ú. č. 713180

Kopie katastrální mapy - admin. budova II (3 000 000,- Kč)



Pozemek p.č. 354/1 v k.ú. č. 713180

Kopie katastrální mapy - admin. budova I (7 000 000,- Kč)



Pozemek p.č. 383/2 v k.ú. č. 713180

Kopie katastrální mapy - pozemky p.č.355/4,5,7 (50 000,- Kč 62 000,- Kč 92 000,- Kč)



Kopie katastrální mapy - pozemky p.č.339-341,342/1,3 (5 000 000,- Kč)



Kopie katastrální mapy - objekt vodárny bez pozemku (50 000,- Kč - 100 000,- Kč)

