

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 4361-197/2018

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: zemědělské stavby bez čp/če na pozemcích parc.č. st. 123/1 a 123/20, zemědělské stavby bez čp/če na pozemcích parc.č. st. 123/2, st. 123/16 a st. 123/19 a pozemku parc.č. st. 123/1, včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Slavče u Trhových Svinů, obci Slavče, okresu České Budějovice (LV č. 665)



Objednatel posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
430 01 Chomutov

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé nemovité věci pro exekuční řízení
č.j. **135 EX 4388/11**

Podle stavu ke dni 28. 3. 2018 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 22 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 19. 4. 2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc, včetně součástí a příslušenství, ocenit jednotlivá práva a závady, ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou a odhadnout cenu obvyklou

2. Informace o nemovité věci

Název nemovité věci: Zemědělské stavby bez čp/če vč. pozemku parc.č. st. 123/1
Adresa nemovitosti: Slavče u Trhových Svinů
Okres: České Budějovice
Obec: Slavče
Katastrální území: Slavče u Trhových Svinů

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 28. 3. 2018 pouze za účasti znalce. Povinný, ani přes zasloupanou výzvu (viz příloha č. 4) neumožnil znalci prohlídku nemovité věci. Nemovité věci se nachází v opuštěném areálu, jsou však veřejně přístupné – nezajištěné proti vniknutí.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 665 pro k.ú. Slavče u Trhových Svinů ze dne 1. 3. 2018

Kopie katastrální mapy.

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky, sp.zn. 135 EX 4388/11-206 o ustanovení znalce ze dne 1. 3. 2018

Znalecký posudek č. 475-2154/2015, vyhotovil Equity Solutions Appraisals s.r.o., dne 19.1.2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovitostí je v KN na LV č. 665 zapsán:

WOOD EUROPEAN INDUSTRY CZ s.r.o., Mezibranská 1579/4, Nové Město, 11000 Praha 1

Omezení vlastnického práva na LV č. 665:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - WOOD EUROPEAN INDUSTRY CZ s.r.o.

Zahájení exekuce - WOOD EUROPEAN INDUSTRY CZ s.r.o.

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

blíže viz LV v příloze

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese České Budějovice, v obci Slavče, v opuštěném areálu, mimo souvisle zastavěné území obce, směrem na Dobrkovskou Lhotku, cca 400 m od zastávky bus „Slavče, Záluží“. Přístup k nemovité věci je přes pozemek parc.č. 782/21 (pozemek je ve vlastnictví České republiky). Část první zemědělské stavby bez čp/če stojí částečně na vlastním pozemku (st. 123/1) a z větší části na cizím pozemku – parc.č. st. 123/20. Druhá stavba stojí na cizích pozemcích – parc.č. st. 123/2, st. 123/16 a st. 123/19. Cizí pozemky nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitá věc je tvořena: zemědělskou stavbou bez čp/če na pozemcích parc.č. st. 123/1 a 123/20, zemědělskou stavbou bez čp/če na pozemcích parc.č. st. 123/2, st. 123/16 a st. 123/19 a pozemkem parc.č. st. 123/1, včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Slavče u Trhových Svinů, obci Slavče, okresu České Budějovice (LV č. 665)

Pozitiva oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 665:

- dostatečná výměra užitných ploch

Negativa oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 665:

- nutnost dalších investic na opravy a údržbu objektů (objekty se nachází ve zhoršeném technickém stavu, nejsou k datu ocenění užívány, ani udržovány. Objekty jsou volně přístupné, nezabezpečené proti vniknutí)
- umístění v malé obci, s malou poptávkou po komerčních objektech
- umístění větší části staveb na pozemcích ve vlastnictví třetí osoby

7. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších vztahů
- Výpis z Katastru nemovitostí
- Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí
- Kopie podacího lístku

B. Posudek

I) Odhad ceny obvyklé

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, 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 nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Popis

Stavby:

Znalec odhaduje stáří objektů na cca 50 let. Oceňované stavby jsou ve zhoršeném technickém stavu.

Jedná se o veskrze identické stavby - přízemní zděné stavby s obdélníkovým půdorysem. Střecha sedlová v původním stavu, střešní krytina vlnitý plech. Na střeše jsou umístěné komíny, které mají také odvětrávací funkci. Okna v objektech jsou dřevěná. Podlahy betonové. Limitující je výška předmětných staveb, v nejvyšším místě dosahuje přibližně 4 metrů, ke stranám se světlá výška snižuje až na přibližně 2,5 metru.

Předmětné stavby byly využívány jako výrobní a skladový prostor s navazujícím kancelářským a sociálním zázemím.

Zastavěná plocha jednotlivých staveb činí:

zemědělská stavba bez čp/če na pozemcích parc.č. st. 123/1 a st. 123/20 – 1 741 m²

zemědělská stavba bez čp/če na pozemcích parc.č. st. 123/2, st. 123/16 a st. 123/19 – 1 732 m²

Celková zastavěná plocha staveb činí 3 473 m². Celková užitná plocha činí cca 3 100 m².

Znalec předpokládá, že objekt byl napojen na přípojky inženýrských sítí a to minimálně na elektřinu a vodu (vnitroareálový rozvod, k datu ocenění zřejmě nefunkční, odpojeno).

Pozemky

Pozemek parc.č. st. 123/1 je pozemkem zastavěné plochy a nádvoří o výměře 660 m² a je celý zastavěn zemědělskou stavbou bez čp/če.

Součásti a příslušenství

- Přípojka na vnitroareálový rozvod elektřiny a vody – k datu ocenění zřejmě odpojeno.

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota nemovitostí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovitosti a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitostí.

V současné době se v okrese České Budějovice běžně obchoduje s komerčními nemovitostmi (zemědělské, výroba a skladování, apod.). Nabídka převyšuje poptávku. V okolí nemovité věci se nabízí k prodeji obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 000,- Kč/m² až 3 500,- Kč/m²** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti užitné plochy, možného dalšího využití apod. Nutno podotknout, že se jedná o ceny nabídkové, které bývají od realizovaných cen vyšší cca o 10 až 15%. Tyto ceny navíc zahrnují i provize realitních kanceláří, které se obvykle pohybují mezi cca 3 – 5 %. Tuto skutečnost znalec zohlednil v redukčním koeficientu na pramen ceny (0,85).

V okolí nemovité věci se nabízí k prodeji tyto nemovité věci:



1) Výrobní hala, 1 800 m², Slavče, okr. České Budějovice

- **Celková cena: 2 900 000 Kč**
- **Cena za m²: 1 611,- Kč, redukovaná cena 0,85: 1 369,- Kč/m²**

Výrobní hala o ploše 1.800 m² (18 x 100m) v Záluží, nedaleko od Slavče u Trhových Svinů. Hala sloužila k dřevovýrobě a drobné výrobě. Společně s halou se prodávají i dvě silážní jámy přilehlé k objektu a to o rozměru 25 x 65m a 25 x 62m.

Zdroj: sreality.cz, duben 2018

Názor znalce: stejná lokalita, srovnatelný stav (sousední nemovitost)



2) Výrobní haly, 5 778 m², Slavče, okr. České Budějovice

- **Celková cena: 13 990 000 Kč**
- **Cena za m²: 2 421,- Kč, redukovaná cena 0,85: 2 057,- Kč/m²**

Jedná se o soubor tří výrobních či skladových hal o výměře 1942 m², 1716 m² a 1803 m² ve výborném stavu, zateplené a suché, které jsou propojené spojovací chodbou se sociálním zázemím a kancelářskými prostory. Všechny tři haly jsou přístupné z obou stran a jsou průjezdné nákladním vozem. K objektům patří okolní manipulační plocha a příjezdová plocha o celkové výměře 10911 m². Objekty jsou vhodné ke skladování, živočišné výrobě, truhlářské či nábytkářské výrobě či k pěstění. Haly jsou vytápěny ústředním topením z lokální kotelny, která je součástí objektu.

Zdroj: sreality.cz, duben 2018

Názor znalce: stejná lokalita (sousední nemovitost), včetně manipulačních ploch



3) Obchodní prostor, 700 m², Kamenný Újezd, okr. Č. Budějovice

- Celková cena: **2 500 555 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **3 572,- Kč**, redukováná cena 0,85: **3 036,- Kč/m²**

Budova ke komerčnímu využití v průmyslové zóně v Kamenném Újezdě. Jedná se o zděnou budovu se zastavěnou plochou 382 m², která dříve sloužila jako jídelna a administrativní zázemí. Budova má betonové nosné stropy s možností využití podkroví a je napojena na veškeré sítě. Přístupná po asfaltové komunikaci. Pozemek pod budovou a okolní pozemky jsou ve vlastnictví pozemkového fondu

Zdroj: sreality.cz, duben 2018

Názor znalce: srovnatelná lokalita, lepší technický stav



4) Komerční nemovitost, 11905 m², Jílovice, okr. České Budějovice

Celková cena: **12 400 000 Kč za nemovitost**

Cena za m²: **1 042,- Kč**, redukováná cena 0,85: **885,- Kč/m²**

Výrobní a skladovací areál Jílovice, 14.000 m², 25 km od Č. Budějovic. Areál se skládá z administrativní budovy s garážemi, třech samostatných budov (vzájemně propojené) a velké manipulační (skladovací plochy). Celý areál je kompletně oplocen, umístění v průmyslové zóně s velmi dobrou příjezdovou cestou. Technické dispozice: administrativní budova: 337 m², 1. patro, kanceláře, ubytovací zařízení, sociální zařízení včetně sprch, garáže. Komerční haly (3x): 4.050 m², velká vjezdová vrata s možností rozšíření na kamion, čisté a vyklizené. Manipulační a skladová

venkovní plocha: 12.126 m², asfaltový povrch. Napojení na el. energii 230/400V, obecní kanalizaci a vodovod. Celý areál se nachází ve velmi dobrém stavu.

Zdroj: sreality.cz, duben 2018

Názor znalce: srovnatelná lokalita

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

Nemovitost	č.1	č.2	č.3	č.4
Nabídková cena/m ²	1 611,- Kč	2 421,- Kč	3 572,- Kč	1 042,- Kč
Cena po redukcí (0,85)	1 369,- Kč	2 057,- Kč	3 036,- Kč	885,- Kč

Po provedené srovnávací analýze znalec zjistil, že ceny obvyklé srovnatelných nemovitostí se pohybují do **885 – 3 050,- Kč/m²/užitné plochy**.

Po provedené celkové analýze oceňované nemovité věci, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitých věcí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, zejména na velikost užitné plochy, technický stav a vybavení, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovité věci, možnému dalšímu využití, převahu nabídky nad poptávkou, ale rovněž i skutečnosti, že stavby stojí převážně na pozemcích ve vlastnictví třetích osob, odhaduji cenu obvyklou při spodní hranici výše uvedeného pásma, tj. ve výši **900,- Kč/m² užitné plochy**.

Ocenění:

Celková užitná plocha: 3 100 m².

Cena obvyklá za 1 m² užitné plochy: 900,- Kč.

Výpočet: 3 100 m² * 900,- Kč = 2 790 000,- Kč

Cena obvyklá nemovitých věcí na LV č. 665 činí

2 790 000,- Kč

Cena obvyklá zahrnuje cenu zemědělské stavby bez čp/če na pozemcích parc.č. st. 123/1 a 123/20, zemědělské stavby bez čp/če na pozemcích parc.č. st. 123/2, st. 123/16 a st. 123/19 a pozemku parc.č. st. 123/1, včetně součástí a příslušenství.

C. Rekapitulace

1) Cenu obvyklou nemovité věci: zemědělské stavby bez čp/če na pozemcích parc.č. st. 123/1 a 123/20, zemědělské stavby bez čp/če na pozemcích parc.č. st. 123/2, st. 123/16 a st. 123/19 a pozemku parc.č. st. 123/1, včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Slavče u Trhových Svinů, obci Slavče, okresu České Budějovice (LV č. 665) odhaduji ve výši

2 790 000,- Kč

Slovy: dva-milion-sedm-set-devadesát-tisíc-korun-českých

2) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

3) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.

V Ostravě, 19. 4. 2018

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4361-197/2018 znaleckého deníku.

Přílohy:

Příloha č. 1: Fotodokumentace oceňované nemovitosti

Příloha č. 2: Mapa širších vztahů

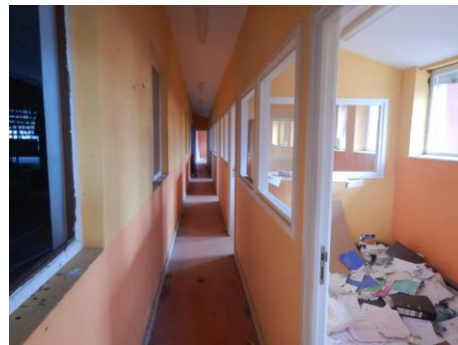
Příloha č. 3: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 665

Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Příloha č. 1: Fotodokumentace oceňované nemovitosti





Příloha č. 2: Mapa širších vztahů

