

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

02/2015

Předmětem ocenění je stanovení návrhu ceny obvyklé areálu Státního archivu, který je situován v katastrálním území Blovice, obec Blovice, okres Plzeň - jih.

Objednatel:

Státní oblastní archiv v Plzni, Sedláčkova 22/44, 306 12 Plzeň

Účel ocenění:

Zjištění ceny obvyklé majetku

Zhotovitel:

ÚOM ČKOM, a. s.

Ing. Jiří Marek, Nad Úslavou 43, 312 00 Plzeň

Člen České komory odhadců majetku

Datum, k němuž je majetek oceněn: 20.02.2015

Počet vyhotovení: 2

Nad Úslavou 43, 312 00 Plzeň, dne: 25.02.2015

1. ÚČEL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Ocenění je vypracováno v souladu s "Metodikou oceňování nemovitostí" pro potřeby zjištění ceny obvyklé oceňovaného majetku. Metodika obsahuje základní pravidla evropských a mezinárodních oceňovacích standardů. Metodika je průběžně doplňována o všechny nové poznatky a dohody, které vznikají v rámci evropského sdružení oceňovacích svazů (TEGoVA a IVSC).

Jedná se o návrh ceny obvyklé Areálu pro archivní účely včetně vybraného příslušenství a pozemků v katastrálním území Hradiště u Blovice, obec Blovice, okres Plzeň - jih dle LV č. 1544.

Navržená cena obvyklá, podle tohoto ocenění, je dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování.

2. VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitostí Areálu archivu Blovice, ke dni 20.2.2015.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty (obvyklé ceny) k uvedenému datu, je tato stanovena ve výši

1 300 000,-- Kč

Datum: 25.2.2015

Podpis, razítko:
Ing. Jiří Marek, v.r.

3. SOUHRNNÁ REKAPITULACE

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
1. Areál SOA Blovice	1 762 279	1 301 858	nepoužita	1 300 000

Věcná hodnota

1 762 279 Kč**Jedenmilionsedmsetšedesátdvatisícdvěšedesátdevět korun českých**

Výnosová hodnota

1 301 858 Kč**Jedemiliontřístajednatisícospsetpadesátosm korun českých**

Tržní hodnota

1 300 000 Kč**Jedemiliontřístatisíc korun českých**

4. POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

M.1. AREÁL SOA BLOVICE

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Vlastník majetku:

Státní oblastní archiv v Plzni, Sedláčkova 22/44, Plzeň. Vlastnictví se osvědčuje výpisem z KN KÚ pro Plzeňský kraj, Kat. pracoviště Plzeň - jih, LV 1544.

Adresa majetku:

Hradiště 75, 336 01 Blovice

Podklady:

- Výpis z KN KÚ pro Plzeňský kraj, Kat. pracoviště Plzeň - jih, LV 1544
- Kopie katastrální mapy - mapový list 5-5/2
- Informace vlastníka majetku
- Ekonomické údaje k areálu z účetních dokladů vlastníka majetku
- Údaje a výsledky zjištěné místním šetřením
- Informace z databáze vlastní, spolupracujících odhadců a informace Asociace realit. kanceláří

Místní šetření:

Místní šetření bylo provedeno 20.2.2015 za přítomnosti vlastníka majetku

Popis a účel:

Areál je komplex jednoho provozního objektu pro archivní účely a jedné vedlejší stavby. Areál je situován v kat. území Hradiště u Blovic na vlastních pozemcích, viz LV 1544. Areál je dobře dostupný po veřejné komunikaci. Ke dni ocenění není areál užíván, průběžná údržba budov nebyla zjištěna a vlastník majetku neuvažuje s obnovením užívání.

Stavební úpravy:

Na oceňovaných objektech nebyla zjištěna žádná rekonstrukce či zásadní obnova. Ke dni ocenění není areál užíván a průběžná údržba areálu nebyla zjištěna.

Ekonomická charakteristika:

Oceňovaný majetek je určen k prodeji a tudíž k vytváření výnosu pro nového vlastníka. Z toho důvodu bude rozhodující v celkovém hodnocení výnosová hodnota oceňovaného majetku.

Postavení na trhu:

Analýzou trhu porovnatelných areálů bylo zjištěno, že o nemovitosti tohoto charakteru není výrazný zájem a nabídka převyšuje poptávku. Z hlediska další využitelnosti staveb se jedná o jednopodlažní, nepodsklepené stavby, které mají alternativní využití.

Seznam oceňovaných objektů

M.1.1. Budova A

M.1.2. Objekt C - bývalý sklad PHM

M.1.3. Stavební pozemky

M.1.1. Budova A**ANALÝZA OCENĚNÍ****Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO: 812 79

Budovy pro skladování

SKP:

46.21.13.20

Budovy pro skladování a manipulaci

Materiálová charakteristika:

zděná z cihel, tvárnic, bloků

Zastavěná plocha (m²)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	24.50*13.75	336,88

Zastavěná plocha celkem: **337 m²****Podlahová plocha (m²)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	271.00	271,00

Podlahová plocha celkem: **271 m²****Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Výkaz výměr	24.50*13.75*3.45+1.50*3.00*2.70	1174,37

Celkem: **1 174,37 m³ obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**Základní hodnota: 4 536 Kč/m³ obestavěného prostoruHodnota po mat. charakteristice: 3 946 Kč/m³ obestavěného prostoruVýchozí hodnota jednotková: 3 946 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet: 3 946 * 1 174,37 = 4 634 064

Výchozí hodnota celková: 4 634 064 Kč

Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	12,316	570 731	1,0000	14,941	570 731
Svislé konstrukce	18,087	838 163	1,0000	21,942	838 163
Stropy a podhledy	9,690	449 041	1,0000	11,755	449 041
Konstrukce střechy	9,443	437 595	1,0000	11,455	437 595
Krytina střechy	3,684	170 719	0,9000	4,022	153 647
Klempířské konstrukce	1,796	83 228	0,7000	1,525	58 260
Úprava vnitřních povrchů	6,997	324 245	0,5000	4,244	162 123
Úprava vnějších povrchů	3,498	162 100	0,5000	2,122	81 050
Schodiště	0,000	0	0,0000	0,000	0
Dveře	1,517	70 299	1,0000	1,840	70 299
Vrata	0,991	45 924	0,0000	0,000	0
Okna	2,012	93 237	1,0000	2,441	93 237
Podlahy	5,789	268 266	1,0000	7,023	268 266
Vytápění	6,471	299 870	0,0000	0,000	0

Elektroinstalace	5,789	268 266	0,7000	4,916	187 786
Bleskosvod	1,022	47 360	1,0000	1,240	47 360
Vnitřní vodovod	0,310	14 366	0,5000	0,188	7 183
Vnitřní kanalizace	0,898	41 614	0,5000	0,545	20 807
Zdroj teplé vody	1,610	74 608	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	0,402	18 629	1,0000	0,488	18 629
Výtahy	0,310	14 366	1,0000	0,376	14 366
Ostatní	7,368	341 438	1,0000	8,938	341 438
Celkem	100,000	4 634 065	0,8243	100,000	3 819 981

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,8243
 Výpočet: $4\,634\,064 * 0,8243 = 3\,819\,981$
 Reprodukční cena celková: **3 819 981 Kč**
 Výpočet: $3\,819\,981 / 1\,174,37 = 3\,252,7917$
 Reprodukční cena jednotková nezaokr.: $3\,252,7917 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru
 Reprodukční cena jednotková: $3\,253 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení: lineární
 Stáří: 41 roků
 Celková životnost: 60 roků

Výpočet: $100 * 41 / 60 = 68,333$
 Míra opotřebení: 68,333 %
 Výpočet: $3\,819\,981 * (1 - 0,68333) = 1\,209\,673$
 Věcná hodnota: **1 209 673 Kč**

Budova A - celkem:

Reprodukční cena	3 819 981 Kč
Věcná hodnota	1 209 673 Kč

M.1.2. Objekt C - bývalý sklad PHM**ANALÝZA OCENĚNÍ****Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:
 JKSO: 812 70
 Budovy pro skladování
 SKP: 46.21.13.00
 Budovy pro skladování
 Materiálová charakteristika: zděná tl. přes 15 cm

Zastavěná plocha (m²)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	$3,75 * 4,87$	18,26

Zastavěná plocha celkem: **18 m²**

Podlahová plocha (m²)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	16,00	16,00

Podlahová plocha celkem: **16 m²**

Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Výkaz výměr	3.75*4.87*2.60	47,48

Celkem: **47,48 m³ obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota: 2 490 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Hodnota po mat. charakteristice: 2 922 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výchozí hodnota jednotková: 2 922 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Výpočet: 2 922 * 47,48 = 138 737
 Výchozí hodnota celková: 138 737 Kč

Reprodukční cena celková: **112 377 Kč**
 Výpočet: 112 377 / 47,48 = 2 366,8281
 Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 2 366,8281 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Reprodukční cena jednotková: 2 367 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení: lineární
 Stáří: 41 roků
 Celková životnost: 60 roků

Výpočet: 100 * 41 / 60 = 68,333
 Míra opotřebení: 68,333 %
 Výpočet: 112 377 * (1 - 0,68333) = 35 586
 Věcná hodnota: **35 586 Kč**

Objekt C - bývalý sklad PHM - celkem:

Reprodukční cena	112 377 Kč
Věcná hodnota	35 586 Kč

M.1.3. Stavební pozemky**ANALÝZA OCENĚNÍ****Věcná hodnota****Přímá metoda**

Číslo	Popis	Plocha (m ²)	Jednot. cena	Hodnota
158	zast. plocha a nádvoří	356,00	420,00	149 520,00
159	zast. plocha a nádvoří	19,00	420,00	7 980,00
282/22	ostatní plocha	856,00	420,00	359 520,00

Plocha (m²): 1 231,00
 Celková hodnota: **517 020 Kč**

Stavební pozemky - celkem:

Jednotková cena:	420 Kč/m ²
Věcná hodnota	517 020 Kč

Výnosová hodnota majetku**Stabilizovaný výnos****Výpočet nájemného**

	Název	Plocha (m ²)	Kč/m ² /měsíc	Kč/m ² /rok	Koef.	Kč/měsíc	Nájemné
S	budova A, Objekt C	287,00	43,33	520,00	0,900	11 193,00	134 316
	Celkem	287,00				-	134 316

Vysvětlivky: B - byty, K - kanceláře, S - sklady, O - ostatní

Výpočet výnosové hodnoty:

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	134 316	
Daň z nemovitosti		0
Pojistné budov		0
Odpisy střešních - amortizace		0
Náklady na údržbu		0
Náklady provozní		4 000
Pronájem pozemku		0

Míra ekonomické výnosnosti: 5,01 %

Míra rizika: 5,00 %

Míra kapitalizace: **10,01 %**

Stabilizovaný roční výnos 130 316

Výpočet: $100 * 130\,316 / 10,01 = 1\,301\,858$

Výnosová hodnota: **1 301 858 Kč**

Areál SOA Blovice - celkem:

Podkladem pro výpočet výnosové hodnoty je zjištění dosažitelného stabilizovaného výnosu na oceňovaném majetku. Údaje stabilizovaného výnosu byly získány zjištěním pronájmů nebytových ploch u objektů podobného charakteru ve srovnatelných lokalitách, územně podobných k oceňované nemovitosti. O nájem nemovitostí tohoto charakteru není výrazný zájem na trhu, nabídka převažuje nad poptávkou. Pro ocenění je použita hodnota nájmu dle uzavřených nájemních smluv a tato je porovnávána s obvyklým nájmem docílitelným v dané lokalitě v čase ke dni ocenění. S ohledem na vybavenost a stav lze konstatovat, že výše nájmu dle uzavřených smluv koresponduje s obvyklým nájmem. U srovnatelných areálů u budov byla zjištěna výše nájmu v rozmezí 420,- až 540,- Kč/m²/rok.

Nákladové položky jsou převzaty z účetních podkladů vlastníka

Pro výpočet výnosové hodnoty a návrh ceny obvyklé byla jako dosažitelná navržena částka 520.-Kč/m²/rok.

Nájemné je poníženo o 10% za riziko diskontinuity nájemního vztahu.

Kapitalizační míra je stanovena v závislosti na bezrizikovém výnosu r1 na úrovni obvyklého výnosu státních obligací 5,01% s rizikovou přírůžkou r3 za polohu, charakter nemovitosti a riziko nájemního vztahu 5,00%.

Výnosová hodnota	1 301 858 Kč
------------------	--------------

Rekapitulace majetku

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Budova A	3 819 981	1 209 673		
Objekt C - bývalý sklad PHM	112 377	35 586		
Stavební pozemky	517 020	517 020		
Areál SOA Blovice	4 449 378	1 762 279	1 301 858	

Areál SOA Blovice - celkem:

Tržní hodnota:	1 300 000 Kč
-----------------------	---------------------

Souhrnná rekapitulace

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
1. Areál SOA Blovice	1 762 279	1 301 858	nepoužita	1 300 000

Věcná hodnota **1 762 279 Kč**
Jedenmilionsedmsetšedesátdvatisícdvěstěsedmdesátdevět korun českých

Výnosová hodnota **1 301 858 Kč**
Jedemiliontřístajednatísícosmsetpadesátosm korun českých

Tržní hodnota **1 300 000 Kč**
Jedemiliontřístatisíc korun českých

6. PŘÍLOHY

- Výpis z KN KÚ pro Plzeňský kraj, Kat. pracoviště Plzeň – jih, LV 1544
- Kopie katastrální mapy – náhled do KN