

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

03/2015

Předmětem ocenění je stanovení návrhu ceny obvyklé areálu Státního archivu, který je situován v katastrálním území Žlutice, obec Žlutice, okres Karlovy Vary.

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: 23.02.2015

Počet vyhotovení: 2

Nad Úslavou 43, 312 00 Plzeň, dne: 26.02.2015

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 Žlutice, obec Žlutice, okres Karlovy Vary dle LV č. 666.

2. VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitostí Areálu Žlutice, ke dni 23.2.2015.

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

3 300 000,-- Kč

Slovy : třimilionytřistatisíc korun českých

Datum: 26.2.2015

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 Žlutice	4 963 813	3 254 645	nepoužita	3 300 000

Věcná hodnota **4 963 813 Kč**
Čtyřmilionydevětsetšedesáttřítisícosmsettřináct korun českých

Výnosová hodnota **3 254 645 Kč**
Třimilionydvěšestpadesátčtyřtisícšestsetčtyřicetpět korun českých

Tržní hodnota **3 300 000 Kč**
Třimilionytrístatisíc korun českých

4. POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

M.1. AREÁL SOA ŽLUTICE

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Vlastník majetku:

Státní oblastní archiv v Plzni, Sedláčkova 22/44, Plzeň. Vlastnictví se osvědčuje výpisem z KN KÚ pro Karlovarský kraj, Kat. pracoviště Karlovy Vary, LV 666

Adresa majetku:

Areál pobočky SOA Plzeň, Poděbradova 408, 364 52 Žlutice

Podklady:

- Výpis z KN KÚ pro Karlovarský kraj kraj, Kat. pracoviště Karlovy Vary, LV 666
- 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 realitních kanceláří

Místní šetření:

Místní šetření bylo provedeno 23.2.2015 za přítomnosti vlastníka majetku

Popis a účel:

Areál je komplex 3. provozních objektů pro archivní účely, z hlediska zatřídění staveb se jedná o budovy bývalého zařízení staveniště. Areál je situován v kat. území Žlutice na vlastních pozemcích, viz LV 666. Areál je dobře dostupný po veřejné komunikaci, je napojený na centrální městský zdroj tepla, splaškové vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. 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.

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:

Na oceňovaném majetku není zapsáno žádné věcné břemeno, zástavní právo, ani jiné zatížení.

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 budovy, které mají alternativní využití.

Seznam oceňovaných objektů

- M.1.1. Budova A
 M.1.2. Budova B
 M.1.3. Budova C
 M.1.4. Stavební pozemky

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

Zatřídění:

JKSO: 812 85
 Budovy pro skladování
 SKP: 46.21.15.00
 Budovy pro zemědělství
 Materiálová charakteristika: nerozlišena

Zastavěná plocha (m²)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	38.70*12.60	487,62

Zastavěná plocha celkem: **488 m²****Podlahová plocha (m²)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	390.00	390,00

Podlahová plocha celkem: **390 m²****Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Výkaz výměr	38.70*12.60*5.70	2779,43

Celkem: **2 779,43 m³ obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**Základní hodnota: 2 289 Kč/m³ obestavěného prostoruHodnota po mat. charakteristice: 2 289 Kč/m³ obestavěného prostoruVýchozí hodnota jednotková: 2 289 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet: 2 289 * 2 779,43 = 6 362 115

Výchozí hodnota celková: 6 362 115 Kč

Reprodukční cena celková: **5 407 798 Kč**

Výpočet: 5 407 798 / 2 779,43 = 1 945,6500

Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 1 945,6500 Kč/m³ obestavěného prostoruReprodukční cena jednotková: 1 946 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení:	lineární
Stáří:	58 roků
Celková životnost:	75 roků
Výpočet:	$100 * 58 / 75 = 77,333$
Míra opotřebení:	77,333 %
Výpočet:	$5\,407\,798 * (1 - 0,77333) = 1\,225\,786$
Věcná hodnota:	1 225 786 Kč

Budova A - celkem:

Reprodukční cena	5 407 798 Kč
Věcná hodnota	1 225 786 Kč

M.1.2. Budova B**ANALÝZA OCENĚNÍ****Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:	
JKSO:	812 85 Budovy pro skladování
SKP:	46.21.15.00 Budovy pro zemědělství
Materiálová charakteristika:	nerozlišena

Zastavěná plocha (m²)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	49.85*12.60	628,11

Zastavěná plocha celkem: **628 m²****Podlahová plocha (m²)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	501.00	501,00

Podlahová plocha celkem: **501 m²****Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Výkaz výměr	49.85*12.60*4.45	2795,09

Celkem: **2 795,09 m³ obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**

Základní hodnota:	2 289 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	2 289 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výchozí hodnota jednotková:	2 289 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výpočet:	$2\,289 * 2\,795,09 = 6\,397\,961$

Výchozí hodnota celková:	6 397 961 Kč
Reprodukční cena celková:	5 438 267 Kč
Výpočet:	$5\,438\,267 / 2\,795,09 = 1\,945,6501$
Reprodukční cena jednotková nezaokr.:	1 945,6501 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Reprodukční cena jednotková:	1 946 Kč/m ³ obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení:	lineární
Stáří:	58 roků
Celková životnost:	75 roků
Výpočet:	$100 * 58 / 75 = 77,333$
Míra opotřebení:	77,333 %
Výpočet:	$5\,438\,267 * (1 - 0,77333) = 1\,232\,692$
Věcná hodnota:	1 232 692 Kč

Budova B - celkem:

Reprodukční cena	5 438 267 Kč
Věcná hodnota	1 232 692 Kč

M.1.3. Budova C

ANALÝZA OCENĚNÍ

Věcná hodnota

Metoda ukazatelová

Zatřídění:	
JKSO:	812 85 Budovy pro skladování
SKP:	46.21.15.00 Budovy pro zemědělství
Materiálová charakteristika:	nerozlišena

Zastavěná plocha (m²)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	43.34*12.08	523,55

Zastavěná plocha celkem: **524 m²**

Podlahová plocha (m²)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	386.00	386,00

Podlahová plocha celkem: **386 m²**

Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Výkaz výměr	43.34*12.08*4.45	2329,79

Celkem: **2 329,79 m³ obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:	2 289 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	2 289 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výchozí hodnota jednotková:	2 289 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výpočet:	2 289 * 2 329,79 = 5 332 889
Výchozí hodnota celková:	5 332 889 Kč
Reprodukční cena celková:	4 532 956 Kč
Výpočet:	4 532 956 / 2 329,79 = 1 945,6500
Reprodukční cena jednotková nezaokr.:	1 945,6500 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Reprodukční cena jednotková:	1 946 Kč/m ³ obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení:	lineární
Stáří:	58 roků
Celková životnost:	70 roků
Výpočet:	100 * 58 / 70 = 82,857
Míra opotřebení:	82,857 %
Výpočet:	4 532 956 * (1 - 0,82857) = 777 085
Věcná hodnota:	777 085 Kč

Budova C - celkem:

Reprodukční cena	4 532 956 Kč
Věcná hodnota	777 085 Kč

M.1.4. Stavební pozemky**ANALÝZA OCENĚNÍ****Věcná hodnota****Přímá metoda**

Číslo	Popis	Plocha (m ²)	Jednot. cena	Hodnota
516	zast. plocha a nádvoří	665,00	250,00	166 250,00
517	zast. plocha a nádvoří	493,00	250,00	123 250,00
518	zast. plocha a nádvoří	538,00	250,00	134 500,00
52/2	ostatní plocha	5 217,00	250,00	1 304 250,00

Plocha (m ²):	6 913,00
Celková hodnota:	1 728 250 Kč

Stavební pozemky - celkem:

Jednotková cena:	250 Kč/m ²
Věcná hodnota	1 728 250 Kč

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

	Název	Plocha (m2)	Kč/m2/měsíc	Kč/m2/rok	Koef.	Kč/měsíc	Nájemné
S	budova A	390,00	25,00	300,00	0,900	8 775,00	105 300
S	Budova B	501,00	25,00	300,00	0,900	11 273,00	135 270
S	Budova C	386,00	25,00	300,00	0,900	8 685,00	104 220
	Celkem	1 277,00				-	344 790

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

Výpočet výnosové hodnoty:

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	344 790	
Daň z nemovitosti		0
Pojistné budov		0
Odpisy střešních - amortizace		0
Náklady na údržbu		0
Náklady provozní		19 000
Pronájem pozemku		0

Míra ekonomické výnosnosti: 5,01 %

Míra rizika: 5,00 %

Míra kapitalizace: **10,01 %**

Stabilizovaný roční výnos 325 790

Výpočet: $100 * 325 790 / 10,01 = 3 254 645$

Výnosová hodnota: **3 254 645 Kč**

Areál SOA Žlutice - 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 220,- až 340,- Kč/m2/rok.

Nákladové položky jsou převzaty z účetních podkladů vlastníka

Pro výpočet výnosové hodnoty a návrh ceny obvyklé byla jako dosažitelná navržena částka 300,-Kč/m2/rok.

Nájemné je poníženo o 15% za riziko diskontinuity nájemního vztahu.

Kapitalizační míra je stanovena v závislosti na bezrizikovém výnosu r_1 na úrovni obvyklého výnosu státních obligací 5,00% s rizikovou přírůžkou r_3 za polohu, charakter nemovitosti a riziko nájemního vztahu 5,60%.

Výnosová hodnota	3 254 645 Kč
------------------	--------------

Rekapitulace majetku

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Budova A	5 407 798	1 225 786		
Budova B	5 438 267	1 232 692		
Budova C	4 532 956	777 085		
Stavební pozemky	1 728 250	1 728 250		
Areál SOA Žlutice	17 107 271	4 963 813	3 254 645	nepoužita

Areál SOA Žlutice - celkem:

Tržní hodnota:	3 300 000 Kč
----------------	--------------

Souhrnná rekapitulace

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
1. Areál SOA Žlutice	4 963 813	3 254 645	nepoužita	3 300 000

Věcná hodnota **4 963 813 Kč**
Čtyřmiliónydevětsetšedesáttřítisícosmsettřináct korun českých

Výnosová hodnota **3 254 645 Kč**
Třmiliónydvěstěpadesátčtyřtisícšestsetčtyřicetpět korun českých

Tržní hodnota **3 300 000 Kč**
Třmiliónytřítisíc korun českých

6. PŘÍLOHY**SEZNAM PŘÍLOH**

- Výpis z KN KÚ pro Karlovarský kraj, Kat. pracoviště Karlovy Vary, LV 666
- Kopie snímku katastrální mapy - náhled do KN