

# **ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

**číslo 5947-47/2018**

## **NEMOVITÁ VĚC: výrobní areál na LV 201 v k.ú. Raškovice, provozní areál na LV 201**

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Raškovice, k.ú. Raškovice  
Adresa nemovité věci: Raškovice 203, 739 04 Raškovice  
Vlastník stavby: Slezan Holding a.s., RČ/IČO: 24229709, Na poříčí 1041, 11000 Praha, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: Slezan Holding a.s., RČ/IČO: 24229709, Na poříčí 1041, 11000 Praha, vlastnictví: výhradní

## **OBJEDNAVATEL: Dtražební společnost Morava s.r.o.**

Adresa objednavatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

## **ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů**

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem  
IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
DIČ: CZ5704152201 fax:

## **ÚČEL OCENĚNÍ: odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)**



**OBVYKLÁ CENA**

**10 000 000 Kč**

Stav ke dni : 1.3.2018 Datum místního šetření: 1.3.2018  
Za přítomnosti: zástupce majitele  
Počet stran: 10 stran Počet příloh: 3 Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 2.3.2018 Ing. Jaroslav Fojtů**

**NÁLEZ**

## Znalecký úkol

odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

## Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) výpis z KN
- 3) realitní inzerce místních RK
- 4) vlastní databáze

## Místopis

Obec Raškovice asi 10 km východně od Frýdku-Místku. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Areál bývalé firmy Slezan po pravé straně silnice při vjezdu do obce od F-M mezi silnicí a řekou Moravkou - viz. situace v příloze.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Celkový popis

Areál sestává z několika objektů. Po levé straně vjezdu do areálu bývalá dvoupodlažní adm. budova, po pravé straně kuchyně s jídelnou a pomocnými provozy. V centru areálu přízemní výrobní hala. Po její levé straně přistavena skladová hala Hard, ze zadní strany navazují na výrobní halu zděné pomocné provozy a bývalá kotelna. V levém zadním rohu areálu stojí skladová hala Hard. Objekty jsou nevyužívané, v roce 2014 byl vydán souhlas s demolicí všech objektů. Areál je veden z hlediska SÚP obce jako areál pro smíšenou výrobu, je kompletně zainvestovaný. Rozsah inženýrských sítí v areálu nebylo možné zjistit, předpokládá se, že po případné asanaci jednotlivých objektů budou sítě dobudovány dle potřeb budoucí zástavby.

## Náklady na sanaci:

Vzhledem k situování objektu a jejímu možnému využití vycházím z následujících předpokladů:

- 1) ponechání administrativní budovy na pozemku p.č.st.716 popřípadě také budovy jídelny na pozemku p.č.st.711 k možnému dalšímu využití
- 2) ponechání stávajícího zděného komínu
- 3) demolice všech ostatních objektů s tím, že objekty typu Hard, které mají ocelovou nosnou konstrukci se rozeberou a případně použijí na jiném místě jako haly ke skladování nebo budou prodány za šrotovou cenu. V případě prodeje do šrotu předpokládám náklady na rozebrání pouze ve výši 50,- Kč/m<sup>3</sup> OP, ostatní náklady pokryje cena ze šrotového.
- 4) Demolici hlavní výrobní haly - náklady na demolici vzhledem k objemu hlavní stavby předpokládám ve výši 100,- Kč/m<sup>3</sup> OP, náklady za předčení popř uložení nevyužitelných zbytků s přihlédnutím k případnému prodeji využitelných zbytků předpokládám ve výši 200,- Kč/t

Výpočet kubatur:

hlavní výrobní objekt: 60m\*75m\*6m = 27 000 m<sup>3</sup> OP  
25m\*36m\*6m = 5 400 m<sup>3</sup> OP

35m\*12m\*6m = 2 500 m<sup>3</sup> OP  
přistavená hala HARD 60m\*15m\*5m = 4 500 m<sup>3</sup> OP  
samostatná hala HARD 25m\*12m\*5m = 1 500 m<sup>3</sup> OP  
spodní stavba HARD: (60m\*15m+25m\*12m)\*1,0m = 1 200 m<sup>3</sup> OP

Demolice hal HARD: 6 000 m<sup>3</sup> x 50,- Kč/m<sup>3</sup> = 300 000,- Kč  
Demolice ost. staveb: 36 100 m<sup>3</sup> x 100,- Kč/m<sup>3</sup> OP = 3 610 000,- Kč

Náklady na odvoz a uložení sutě s přihlédnutím k možnému využití části sutě:

36 100 m<sup>3</sup> \* 0,1 = 3 610 m<sup>3</sup> \* 1,5t/m<sup>3</sup> = 5 415 t x 200,- Kč/t = 1 083 000,- Kč

**Náklady celkem: 4 993 000,- Kč**

**Případná demolice bude pravděpodobně tendrována. Konečná částka za celkovou demolici může být odlišná ( tendrem až o cca 30% ). Pro tento případ a další odhad obvyklé ceny uvažuji s částkou 3,5 až 5,0 mil. Kč**

#### **Silné stránky**

- rozlehlé pozemky v klidné lokalitě s výhledem na Lysou horu ideální k rezidenční zástavbě

#### **Slabé stránky**

- nutnost asanace výrobních objektů

### **RIZIKA**

#### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### **OBSAH**

#### **1. Hodnota pozemků**

1.1. pozemky na LV 201

### **OCENĚNÍ**

#### **1. Hodnota pozemků**

##### **1.1. pozemky na LV 201**

#### **Porovnávací metoda**

Obvyklá cena pozemků pro rezidenční výstavbu se v lokalitě pohybuje v hodnotách od 500,- do 800,- Kč/m<sup>2</sup> dle jejich velikosti a zainvestování. Pro další výpočet uvádím nabídky rezidenčních pozemků v lokalitě a jejich cenu upravuji na konkrétní pozemky zapsané na LV 201.

V daném případě vychází obvyklá cena pozemků na částku kolem 13,5 mil. Kč. Podotýkám, že by

se jednalo o pozemky bez stávajících staveb.

### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>pozemky Raškovice</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 1 010 m <sup>2</sup> Raškovice, okres Frýdek-Místek 562 080 Kč (557 Kč za m <sup>2</sup> ) ke koupi pozemek v obci Raškovice. K pozemku vede obecní asfaltová komunikace se sjezdem na vlastní cestu. Pozemek je rovinný. Elektrická síť je na pozemku. Voda, kanalizace a plyn je na hranici pozemku. V současné době se vyřizuje stavební povolení na příjezdovou cestu a síť. Součástí prodeje je i ideální podíl 1/10 na příjezdové komunikaci. Na vybudování cesty a prodloužení sítí se bude každý kupující finančně podílet.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňované pozemky po uvolnění		1,00		
poloha pozemku - podobná poloha		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku - oceňované pozemky lépe vybavené		1,10		
úvaha zpracovatele ocenění - nutná změna ÚP		0,90		
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
562 080	1 010	556,51	0,89	<b>495,85</b>



<b>Název:</b>	<b>pozemek Raškovice</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 23 787 m <sup>2</sup> Raškovice, okres Frýdek-Místek 4 120 000 Kč (173 Kč za m <sup>2</sup> ) nabízíme k prodeji pozemek sestávající se z několika parcel v celkové výměře 23.787m <sup>2</sup> kdy z této výměry lze na rozloze 3.534m <sup>2</sup> postavit dle územního plánu až čtyři rodinné domy. Pozemek je rovinný, slunný, je na polosamotě a nachází se na okraji obce. Příjezd po asfaltové komunikaci. Vodovodní řád cca 50m, elektro cca 4m. Prodej nemovitosti pouze jako celku			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,80		
velikost pozemku - oceňované pozemky		1,00		
poloha pozemku - v podobné poloze		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. - k zastavění větší výměra		3,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku - lépe vybavené IS		1,20		
úvaha zpracovatele ocenění - nutná změna ÚP		0,90		
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 120 000	23 787	173,20	2,59	<b>448,93</b>



<b>Název:</b>	<b>pozemek Nižní Lhoty</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 2 701 m <sup>2</sup> Nižní Lhoty, okres Frýdek-Místek 2 025 750 Kč (750 Kč za m <sup>2</sup> ) k prodeji atraktivní, rovinný, slunný, stavební pozemky o celkové rozloze 1318 m <sup>2</sup> a			

1383 m2. Pozemky jsou situovány v klidné části obce Nižní Lhoty. Elektřina, voda a plyn jsou již přímo na pozemku

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost - podobné pozemky po odstranění staveb	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nutná změna ÚP	0,90



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 025 750	2 701	750,00	0,72	<b>540,00</b>

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**494,93 Kč/m<sup>2</sup>**

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celková cena</b> <b>pozemku [Kč]</b>
zastavěná plocha a nádvoří	245	9 705	500,00	4 852 500
zastavěná plocha a nádvoří	269	473	500,00	236 500
zastavěná plocha a nádvoří	327	8	500,00	4 000
zastavěná plocha a nádvoří	711	632	500,00	316 000
zastavěná plocha a nádvoří	716	256	500,00	128 000
zastavěná plocha a nádvoří	761	1 100	500,00	550 000
zastavěná plocha a nádvoří	784	619	500,00	309 500
zastavěná plocha a nádvoří	785	202	500,00	101 000
zastavěná plocha a nádvoří	918	60	500,00	30 000
zastavěná plocha a nádvoří	919	6	500,00	3 000
ostatní plocha	261/2	782	500,00	391 000
ostatní plocha	261/5	2 864	500,00	1 432 000
trvalý travní porost	261/7	355	500,00	177 500
ostatní plocha	390/2	3 205	500,00	1 602 500
ostatní plocha	390/4	243	500,00	121 500
ostatní plocha	390/5	1 020	500,00	510 000
ostatní plocha	390/6	383	500,00	191 500
ostatní plocha	390/7	1 136	500,00	568 000
ostatní plocha	390/8	242	500,00	121 000
ostatní plocha	391	447	500,00	223 500

ostatní plocha	392	2 810	500,00	1 405 000
ostatní plocha	473/5	393	500,00	196 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>26 941</b>	<b>Hodnota pozemků</b>	<b>13 470 500</b>
			<b>celkem</b>	
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>				

### 1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky na LV 201

13 470 500,- Kč

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>13 470 500 Kč</b>
------------------------	----------------------

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena volných pozemků:	13 470 500,- Kč
Odpočet nákladů na demolici:	5 000 000,- Kč ( 3 500 000,- Kč )
Cena po odpočtu nákladů na demolici:	8 470 000,- Kč ( 9 970 000,- Kč )
Odhad obvyklé ceny areálu:	10 000 000,- Kč

### Obvyklá cena

**10 000 000 Kč**

slovy: Desetmilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

### Závěr

Odhad obvyklé ceny pozemků vychází z předpokladů, že by se v daném případě jednalo o pozemky pro rezidenční zástavbu a zároveň by byla z pozemků odstraněna většina stávajících objektů. V tomto případě by jejich obvyklá cena mohla pohybovat kolem 13,5 mil. Kč. Pro tento případ je ovšem nutné:

- 1) odstranit většinu stávajících objektů, náklady na asanaci odhaduji na částku kolem min. 5 mil. Kč. Částku upřesní případné výběrové řízení na zhotovitele. Předpokládám rovněž, že území nemá ekologickou zátěž.
- 2) nutno zajistit změnu územního plánu. Stávající ÚP obce pozemky zahrnuje do tzv. „ploch smíšených výrobních“. Vzhledem k tomu, že však bylo vydáno rozhodnutí o asanaci stávajících objektů, předpokládám, že by změna ÚP měla být možná

**Za těchto předpokladů odhaduji obvyklou cenu stávajícího areálu na částku 10 mil. Kč.**

V Bystřici pod Hostýnem 2.3.2018

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

<b>Znalecká doložka:</b>	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.

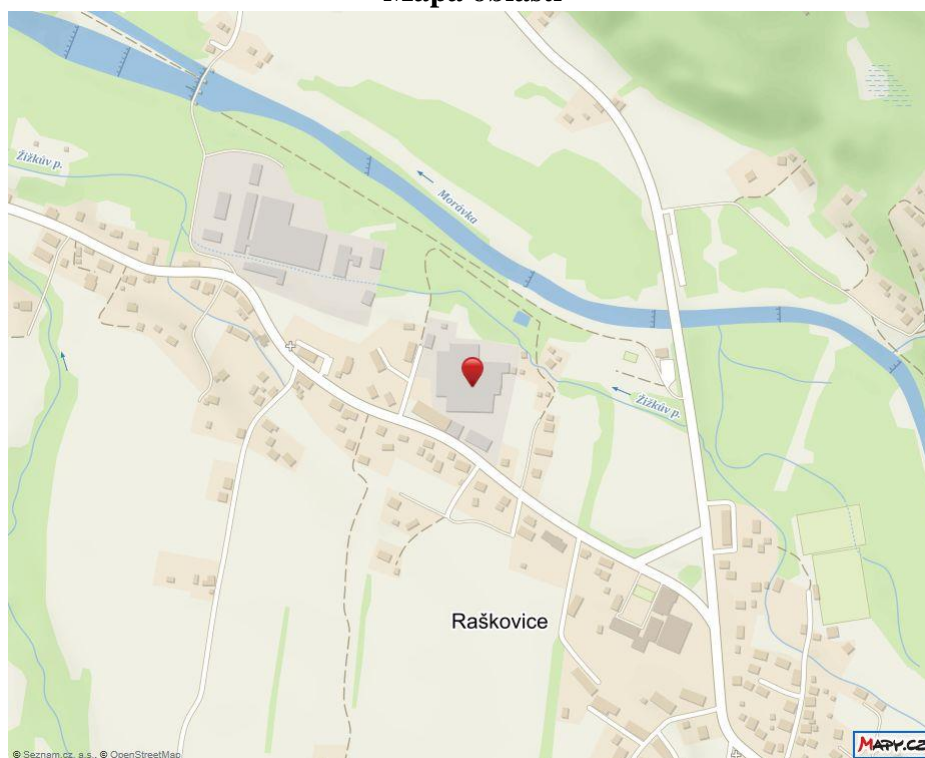
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5947-47/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5947.

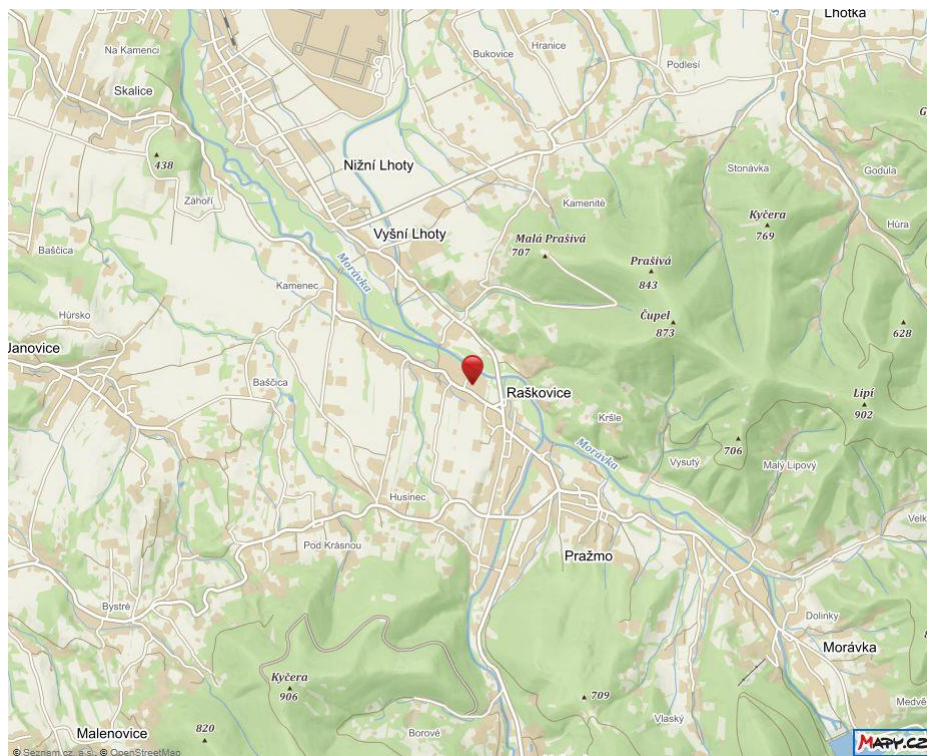
## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
situování	1
snímek z PM	2
výpis z LV	0

### Mapa oblasti

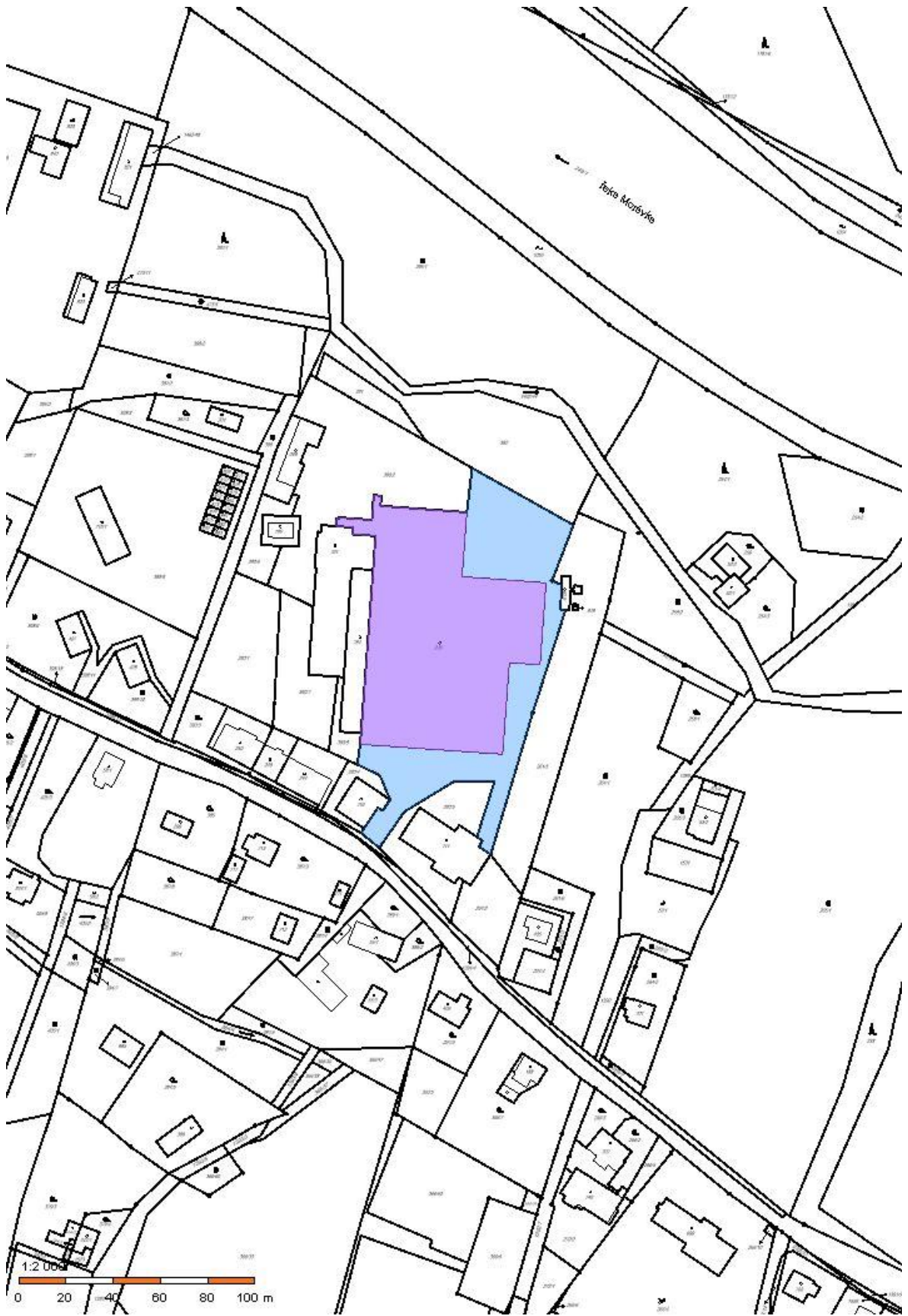


Pozemek p.č. 245 v k.ú. č. 739502



Pozemek p.č. 245 v k.ú. č. 739502  
**Kopie katastrální mapy ze dne 9.3.2018**





Pozemek p.č. 245 v k.ú. č. 739502

