

Okres:Plzeň-město
Obec :Plzeň

ZNALECKÝ POSUDEK č.3760/119/2014

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

provozního areálu č.p.742 v ulici Lobežská s příslušenstvím v k.ú. a obci Plzeň,
okres Plzeň-město

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
 Kateřinská 482
 128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
 Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
 Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli
v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 3.dubna 2014.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.9657 pro k.ú.Plzeň, okres Plzeň-město ze dne 17.3.2014, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.9657 pro k.ú.Plzeň, okres Plzeň-město ze dne 17.3.2014

Vlastnické právo:

Genisea Enterprise SE, Lobežská 742/72, Lobzy, 32600 Plzeň

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku. Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 3.dubna 2014.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je provozní areál č.p.742 s příslušenstvím v k.ú. a obci Plzeň, okres Plzeň-město, který je umístěn přibližně na okraji zastavěné západní části obce Lobzy v ulici Lobežská. Statutární město Plzeň se nachází na území okresu Plzeň město a náleží pod Plzeňský kraj. Plzeň je také obcí s rozšířenou působností. Obec Plzeň se rozkládá asi kilometr západně od centra Plzně. Trvalý pobyt na území tohoto statutárního města má úředně hlášeno kolem 165240 obyvatel. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost.

Jedná se o provozní areál, který se skládá z provozní budovy brusírny, administrativního objektu, objektu dvougaráže, venkovních úprav (zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí) a pozemků. Okolní zástavbu tvoří převážně provozní objekty. Jedná se o provozní areál s příslušenstvím, který je užíván od roku 2009. Dvougaráž je užívána od roku 2012. Provozní areál je napojen na elektrorozvod, obecní vodovod, ČOV, obecní kanalizaci a plynovodní přípojku. Příjezd po zpevněné komunikaci. Provozní budova brusírny č.p.742 se nachází na st.p.č.13224 o výměře 446 m², administrativní objekt bez č.p./č.e. se nachází na st.p.č.13227 o výměře 96 m², objekt dvougaráže bez č.p./č.e. se nachází na st.p.č.13226/2 o výměře 33 m². Dále k areálu náleží p.č.13226/1 – ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 481 m². Tento pozemek tvoří jednotný funkční celek s provozním areálem.

Provozní budova brusírny č.p.742

Provozní budova brusírny je samostatně stojící objekt. Objekt byl postaven v roce 2009. Objekt je nepodsklepený a má 4 nadzemní podlaží. 1.NP.: vstup, chodba, 4 dílny, kotelná na LTO, strojovna s kompresorovou a WC. 2.NP.: schodiště s chodbou, předsíň, 4 kanceláře, zasedací místnost, sklad, 3 dílny, úklidová místnost,

WC muži, WC ženy. 3.NP.: schodiště se zádveřím, chodba, 4 pokoje, kuchyně a jídelna, koupelna a WC. 4.NP.: kancelář. Objekt je zděný a má přibližně obdélníkový půdorys. Základy betonové s hydroizolací, obvodové nosné zdivo z plynosilikátu do tl.50 cm, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina živičný šindel, krov dřevěný, schody betonové obložené mramorovými deskami, vnitřní a venkovní omítky vápenné, okna dřevěná EURO s neprůstřelným trojsklem a střešní, dveře dřevěné, vrata ocelová, podlahy mramorová dlažba, vytápění objektu ÚT s kotlem na LTO, rozvod vody studené a teplé, příprava TUV centrální ohřev, sprchový kout, umyvadlo, záchod splachovací, elektroinstalace 220,380 V. Stav objektu je dobrý. Obestavěný prostor 2 687,0 m³.

Administrativní objekt bez č.p./č.e.

Administrativní objekt bez č.p./č.e. je samostatně stojící objekt. Objekt byl postaven v roce 2009. Objekt je nepodsklepený a má 1 nadzemní podlaží. 1.NP.: vstupní chodba, 2xWC s předsíňkou, 4 kanceláře. Objekt je zděný a má obdélníkový půdorys. Základy betonové s hydroizolací, obvodové nosné zdivo z plynosilikátu do tl.50 cm, stropy zateplený podhled z desek, střecha pultová, krytina těžké izolační pásy, krov dřevěný, vnitřní omítky vápenné, venkovní povrchy zateplovací systém, okna dřevěná EURO, dveře dřevěné, podlahy keramická dlažba, vytápění centrální, rozvod vody studené a teplé, příprava TUV centrální ohřev, umyvadlo, záchod splachovací, elektroinstalace 220,380 V. Stav objektu je dobrý. Obestavěný prostor 231,05 m³.

Dvougaráž bez č.p./č.e

Dvougaráž bez č.p./č.e je samostatně stojící objekt. Objekt byl postaven v roce 2012. Objekt je nepodsklepený a má 1 nadzemní podlaží. 1.NP.: 2 garáže. Objekt je zděný a má obdélníkový půdorys. Základy betonové s hydroizolací, obvodové nosné zdivo z plynosilikátu do tl.40 cm, stropy s rovným podhledem, střecha pultová, krytina těžké izolační pásy, krov dřevěný, vnitřní omítky vápenné, venkovní povrchy stříkaný břizolit, okna dřevěná EURO, dveře dřevěné, vrata ocelová, podlahy keramická dlažba, vytápění centrální, elektroinstalace 220,380 V. Stav objektu je dobrý. Obestavěný prostor 105,84 m³.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny provozního areálu č.p.742 v ulici Lobežská s příslušenstvím v k.ú. a obci Plzeň, okres Plzeň-město

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Komerční objekt, Klatovská třída, Plzeň - Jižní Předměstí, **cena 20 900 000,- Kč**



Naše společnost Vám zprostředkuje prodej komerčního bytového domu na Klatovské třídě, s obchodně velmi výhodnou polohou v centru města Plzně. Bytový dům disponuje 4 bytovými jednotkami po kompletní rekonstrukci (výměra 96-112 m²). V bytech jsou nová plastová okna - zesílená směrem ke Klatovské třídě, plovoucí podlahy, ve všech bytech oddělená koupelna a WC. Samozřejmostí je elektřina v mědi. Prostorné schodiště je vhodné k vybudování výtahu. V přízemí budovy jsou 3 komerční prostory, které zajišťují velkou výnosnost v případě investice. Je zde funkční herna (prostory upravené na jídelnu s přípravou teplých jídel), kancelář k pronájmu a funkční obchod s textilem. K využití je další místnost pro komerční účely-momentálně využívaná jako kolárna. Každá bytová i nebytová jednotka má svůj vlastní plynový kotel, který zajišťuje topení a ohřev vody. Na střeše budovy je internetový vysílač, který zajišťuje pro všechny jednotky v domě bezplatné využívání internetu a zajišťuje další měsíční výnos. Střecha domu a komíny jsou nové, veškeré prostory v bytovém domě jsou upravené a renovované. Prostorná půda je připravená k rekonstrukci na možné další 3 byty. Rozsáhlé sklepní prostory (15,8 m²) v suterénu budovy jsou nyní ve fázi úprav. Podrobné info v RK. Cena je k jednání.

Administrativní budova, Doudlevecká, Plzeň - Jižní Předměstí, **cena 21 900 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji pětipodlažní původně administrativní budovu s možností multifunkčního využití v Plzni Doudlevcích v blízkosti centra města. Budova je volně stojící, součástí nabídky jsou přiléhající pozemky o celkové výměře 6.852 m². Do objektu je zavedena voda, el. en. (220/380 V), kanalizace, vytápění prostřednictvím dálkového teplovodu. Budova je konstrukčně řešena ze železobetonového monolitického skeletu s vyzdívaným obvodovým pláštěm, stropy jsou železobetonové. Tento stavební systém otevírá široké variantní řešení možných úprav vnitřních dispozic budovy. Ve stávajícím způsobu dispozičního řešení jsou jednotlivé kanceláře rozmístěny po obou stranách centrální chodby, schodišťový prostor situován při kraji budovy ve směru od vstupu do objektu. Místnosti sociálního a technického zařízení situovány do středu objektu. Horní patro je zastřešeno mansardovou střechou s bedněním a oplechováním. Budova je kompletně podsklepena, součástí objektu je výtah (nyní mimo provoz). Užiténá plocha jednoho patra činí 660 m², celková užiténá plocha budovy činí cca 3.960 m². Budova je umístěna u hlavní rány do hlídaného areálu Škoda ETD. Vchod do objektu je řešen jednak z ulice a jednak z vnitřního areálu. Součástí nabídky jsou dvě menší, samostatně stojící budovy. K budově lze v případě zájmu koupit i průmyslovou halu (cca 6.000 m²). Objekt v současné době nevyužíván, stav průměrný, stav konstrukce bez závad, vhodný k modernizaci. Prostor je vhodný pro administrativní činnost, lehkou výrobu, montáž, ale i pro služby (banka, pojišťovna, úřad, zdravotní středisko), či jako multifunkční objekt. V místě se nachází stanice MHD, v dosahu je dálnice D5.

Bytový a komerční objekt, Lindauerova, Plzeň - Východní Předměstí,
cena 24 900 000,- Kč



Kompletně vybavený dům se nachází v širším centru města při hlavní komunikaci Plzeň – Praha přímo naproti Plzeňskému pivovaru. Z hlediska klientely na velmi strategickém místě. Celý dům je využíván k podnikání. V suterénu domu je stylová restaurace (130m²), s teplou kuchyní (50m²) s kapacitou padesát míst k sezení. V patrech domu jsou vybavené bytové jednotky (1x apartmán – 65m², 3x 2+kk – po 40m², 2x garsonka po 35m² a v půdní vestavbě jsou 3 pokoje s příslušenstvím – po 30m²). Kvalitní ubytování pro minimálně 30 osob. Dům je plně obsazen, sezóna 12měsíců. Restaurace prosperuje. Vedle domu je parkoviště s kamerovým systémem a stanice PHM. Poznámka: Výměra pozemku: 192m². Zastavěná plocha: 190m². Užiténá plocha: 650m². Elektro: 230/400V. Plyn: ano. Voda: veřejný vodovod. Odpad: veřejná splašková. Vytápění: plynové etážové. Telefon: ano. KabelTV: není.

Internet: ano. Zabezpečovací zařízení: ano. Stavební materiál: cihla. Rekonstrukce: 2003. Parkování: vlastní venkovní parkoviště.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

20 000 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3760/119/2014 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.126/2014.

V Hradci Králové dne 3.dubna 2014.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.9657 pro k.ú.Plzeň, okres Plzeň-město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2014 16:17:05

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 721981 Plzeň

List vlastnictví: 9657

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Genisea Enterprise SE, Lobežská 742/72, Lobzy, 32600 Plzeň	28517016	

B Nemovitosti

Pozemky					
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	13224	446	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lobzy, č.p. 742, obč.vyb					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 13224					
P	13226/1	481	ostatní plocha	manipulační plocha	
P	13226/2	33	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 13226/2					
P	13227	96	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 13227					

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

-pohledávka ve výši 10.000.000 Kč a příslušenství

-pohledávky, které vznikly nebo vzniknou v souvislosti se smlouvou o úvěru do výše 15.000.000 Kč, vzniklé do 30.11.2037

-pohledávky, které vznikly nebo vzniknou v souvislosti se zástavní smlouvou do výše 15.000.000 Kč, vzniklé do 30.11.2037

AKCENTA, spořitelni a úvěrni	Parcela: 13224	V-9578/2012-405
družstvo, Gočárova třída 312/52,	Parcela: 13226/1	V-9578/2012-405
Pražské Předměstí, 50002 Hradec	Parcela: 13226/2	V-9578/2012-405
Králové, RČ/IČO: 64946851	Parcela: 13227	V-9578/2012-405

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2012.

V-9578/2012-405

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí

správního orgánu

- pohledávka ve výši 79.052,- Kč

Okresní správa sociálního	Parcela: 13224	Z-8879/2013-405
zabezpečení Plzeň - město, Americká	Parcela: 13226/1	Z-8879/2013-405
767/28, Jižní Předměstí, 30318	Parcela: 13226/2	Z-8879/2013-405
Plzeň	Parcela: 13227	Z-8879/2013-405

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2014 16:17:05

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 721981 Plzeň

List vlastnictví: 9657

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Plzeň-město č.j.-1086/2013 ze dne 15.7.2013. Na katastrální úřad doručeno dne 15.7.2013. Právní moc ke dni 10.08.2013.

Z-8879/2013-405

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - město č.j.-1086/2013 ze dne 14.08.2013.

Z-11342/2013-405

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-2486/2014-405

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.07.2009.

V-6743/2009-405

Pro: Genisea Enterprise SE, Lobežská 742/72, Lobzy, 32600 Plzeň

RČ/IČO: 28517016

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 17.03.2014 16:32:57

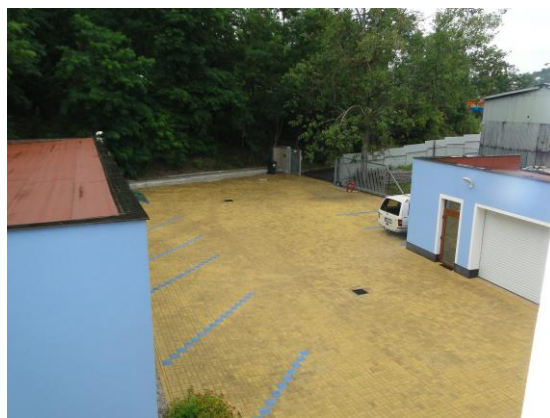
Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.
strana 2

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Plzeň, okres Plzeň-město



Fotodokumentace nemovitosti:







Mapy

