

Znalecký posudek č. 223-2348/08

Ocenění nemovitosti
pro účel veřejné dražby
ve smyslu § 13 zákona č.26/2000 Sb.

pro dražebníka

Předmět ocenění:

Průmyslový komplex budov č.p. 118 na pozemcích parc.č. 552 a 553/4 a **pozemky parc.č. 552 a 553/4**, k.ú. Pržno, obec Pržno, okr. Frýdek-Místek.

Ulice: Ostravská

č.p. 118

Obec : Pržno

PSČ 739 11

Okres: Frýdek-Místek

Kraj: Moravskoslezský kraj

Katastrální území: Pržno

Identifikační kód: 734055

Sídlo katastr. úřadu ve Frýdku-Místku



Vlastník stavby: SFT WERKZEUGE, spol. s r.o.

Vlastník pozemku: SFT WERKZEUGE, spol. s r.o.

Objednavatel: Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.

Znalecký posudek je zpracován ke dni 13.10.2008.

Vypracoval: Ing.František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.21**, platná od 1.7.2008

Tento znalecký posudek obsahuje 20 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě dne 13.10.2008

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav.....	6
Rekapitulace nákladových cen	12
C. Pozemky.....	13
D. Výnosové ocenění.....	14
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	17
F. Omezení vlastnických práv	18
Rekapitulace	19

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
 Snímek z katastrální mapy
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku
 Fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 331, pro k.ú. Pržno, obec Pržno, a to:

- budovu č.p. 118 – výroba na pozemcích parc.č. 552 a 533/4,
- pozemek parc.č. 552 o výměře 138 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 553/4 o výměře 2970 m² – zastavěná plocha a nádvoří

pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je zohlednění závad, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 6.10.2008 od 11:00 hod.

Nemovitosti byly zpřístupněny.

Přítomni: soudní znalec, Ing. František Vlček, zástupce dražebníka, Ing. Ladislav Přeček a soudní znalec, Ing. Jiří Klein.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Pržno, obec Pržno, list vlastnictví č. 331, vyhotovený dne 30.4.2008.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Pržno, mapový list č. 6-3/31 ze dne 2.10.2008 v měřítku 1:1000

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená znalcem dne 6.10.2008

znalecký posudek č. 1698-16/97 vypracované Petrem Jurášem dne 6.6.1997

Nález a posudek

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Podle § 56, odst. (1) práva osob oprávněných z věcných břemen váznoucích na předmětu dražby zůstávají přechodem vlastnictví v důsledku dražby nedotčena.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Pržno (745 obyvatel), v katastrálním území Pržno, ve správním území okresu Frýdek-Místek. Jedná se o bývalý výrobní areál tvořený komplexem budov č.p. 118, situovaný na jižním okraji obce, v menší průmyslové zástavbě při ul. Ostravská, který se nachází od centra obce ve vzdálenosti cca 500 m. Obec je vzdálena cca 8 km od Frýdku-Místku, ve vzdálenosti cca 2 km od rychlostní komunikace (R56) zajišťující spojení mezi městy Frýdek-Místek a Frýdlant nad Ostravicí. V centru obce Pržno se nachází obecní úřad, pošta a základní služby. Ve vzdálenosti cca 1 km se nachází železniční stanice.

Z pohledu oceňovaného areálu se jedná o polohu dobrou zejména s ohledem na dobré dopravní spojení s centrem Frýdku-Místku a umístění v zástavbě průmyslových objektů okrajové části obce. Pro obec byl schválen územní plán, podle kterého se pozemky nachází v zóně určené pro výrobu a skladování.

Souhrnné informace o nemovitostech

Souhrnná velikost **pozemků** v areálu činí **3 108 m²**, **plocha zastavěná objekty** činí **1 631 m²**.

Souhrnná velikost vybraných **užitných ploch** ke dni ocenění činí **1 670 m²**.

Údaje o oceňovaném areálu

Předmětem ocenění je areál, který v minulosti sloužil jako strojní závod (naposledy výroba nástrojů a náradí) a byl dle dostupných údajů vybudován v letech 1940 až 1949. Ke dni ocenění je areál bez využití. Objekty jsou ke dni ocenění v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Areál tvoří komplex budov č.p. 118 situovaný na pozemcích parc.č. 552 a 533/4, a pozemky parc.č. 552 a 533/4. **Komplex je tvořen dvěma hlavními průmyslovými objekty, tj. halou obrobny s přístavbou skladu a dílny a výrobní halou s přístavbou sociální budovy, obě haly jsou pak funkčně propojeny spojovacím krčkem, vše včetně přilehlého pozemku nádvoří je situováno na pozemku parc.č. 553/4. Na přístavbu skladu a dílny navazuje od severu administrativní budova situovaná na samostatném pozemku parc.č. 552.**

V areálu se nachází dostatečná velikost zpevněných ploch pro parkování a manipulaci. Objekty v areálu jsou umístěny na vlastních pozemcích, pozemky areálu jsou v rovině. Příjezd do areálu je od západu branou z hlavní komunikace. Ke dni ocenění je areál napojen na veřejný řád elektro (220 i 380V), vody a plyn. Kanalizace je do ČOV v sousedním areálu, voda a elektro jsou napojeny na řád v sousedním průmyslovém areálu, jehož byly oceňované objekty v minulosti součástí. Areál tedy nemá vlastní přípojky vody, elektro a kanalizace.

Na pozemku nádvoří, při východní straně administrativní budovy, se nachází objekt plechového skladu – objekt není samostatně oceněn, jelikož nemá zásadní vliv na cenu obvyklou.

Administrativní budova na pozemku parc.č. 552 byla částečně poškozena požárem, dle provedeného šetření nebyly vodorovné ani svislé konstrukce požárem zásadním způsobem narušeny.

Součástí ocenění je dále příslušenství nemovitosti, jedná se o venkovní úpravy (zejména zpevněné plochy a oplocení). Toto příslušenství nemá zásadní vliv na cenu obvyklou a proto není samostatně oceněno.

B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

1. Budovy:

Výčet budov

1.1. Komplex budov č.p. 118

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Komplex budov č.p. 118

Výčet jednotlivých částí

1.1.1. Obrobna (vlastní parcela č. 553/4)

1.1.2. Sklad (vlastní parcela č. 553/4)

1.1.3. Dílna (vlastní parcela č. 553/4)

1.1.4. Sociální budova (vlastní parcela č. 553/4)

1.1.5. Administrativní budova (vlastní parcela č. 552)

1.1.6. Výrobní hala (vlastní parcela č. 553/4)

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1.1. Obrobna

Jedná se o jednopodlažní, jednolodní, nepodsklepenou halu, situovanou na pozemku parc.č. 553/4, tvořící jižní část komplexu budov. Hala má jeden hlavní výrobní prostor, na východní straně haly je situován spojovací krček s výrobní halou. K hale je od severu přistavěn objekt skladu a dílen. Hala má zastavěnou plochu 538 m² a světlou výšku 3,95 m.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Základy jsou betonové, nosnou konstrukci tvoří zděné pilíře na betonových patkách, obvodové zdivo je cihelné v tl. 30 cm na betonových základových pasech, střešní konstrukci tvoří ocelové příhradové vazníky, sedlová střecha je kryta krytinou z pozink.plechu, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Prosvětlení je zajištěno sklobetonovými tvárnici a plastickými prvky PANLUX, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda je

vápenná štuková. Podlaha je z betonové mazaniny. Vrata jsou ocelová zasunovací jednokřídlá. Součástí objektu je krček, který spojuje obrobnu s výrobní halou. Krček má dvě podlaží, v 1.NP jsou dvě výdejny materiálu, rozvodna a průchod do výrobní haly, v 2.NP je balírna výrobků. Vybavení tvoří ústřední vytápění zajištěné z plynové kotelny a elektroinstalace (220 i 380V), ve střešní konstrukci jsou umístěny větrací komíny a ventilátor.

Objekt byl dle dostupných údajů postaven v roce 1942, v roce 1993 byla provedena rekonstrukce haly – výměna oken a dveří, změna vytápění z ústředního na plynové – zářiče typu WENZEL. Ke dni ocenění je hala v průměrném stavebně-technickém stavu.

Informativní výpočet užitého obestavěného prostoru:

Celkový obestavěný prostor	m³	2 151.60
-----------------------------------	----------------------	-----------------

Stáří haly: 2008 - 1942 = 66 roků

Výpočet ceny

Výchozí cena haly	Kč	3 047 741.40
Výchozí cena obvodových stěn	Kč	2 846 692.92
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	5 894 434.32
Stavební index	%	152.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena haly CÚ 2008	Kč	8 959 540.17
Rok uvedení do provozu		1942
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	52.50
Cena k roku 2008	Kč	4 255 781.58
Zaokrouhlení	Kč	18.42
Cena zaokrouhlená	Kč	4 255 800.00

1.1.2. Sklad

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepenou budovu, situovanou na pozemku parc.č. 553/4, tvořící střední část komplexu budov. Budova je od severu přistavěna k hale obrobny a od východu k objektu dílny, od severu na ni navazuje administrativní budova na pozemku parc.č. 552. Budova má jeden hlavní skladový prostor.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Základy jsou betonové, nosnou konstrukci tvoří zděné pilíře na betonových patkách, obvodové zdivo je cihelné v tl. 30 cm na betonových základových pasech, střešní konstrukci tvoří ocelové příhradové vazníky, sedlová střecha je kryta krytinou z pozink.plechu, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Prosvětlení je zajištěno střešními světlíky a plastickými prvky PANLUX, vnitřní i venkovní omítky jsou vápenné hladké. Podlaha je z betonové mazaniny. Vrata jsou dřevěná. Vybavení tvoří pouze elektroinstalace (220 i 380V).

Objekt byl dle dostupných údajů postaven v roce 1942, v roce 1993 byla provedena částečná rekonstrukce haly – výměna oken a dveří. Ke dni ocenění je budova v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (125 m ²)	m ³	651.82
Celkový obestavěný prostor	m³	651.82

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2008 - 1942 = 66 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 199 933.25

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (125 m²) Kč 598 859.63

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 798 792.88

Stavební index % 152.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2008 Kč 1 214 165.17

Rok uvedení do provozu 1942

Plánovaná životnost roků 80

Opotřebení % 55.00

Cena k roku 2008 Kč 546 374.33

Zaokrouhlení Kč 25.67

Cena zaokrouhlená Kč 546 400.00

1.1.3. Dílna

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepenou budovu, situovanou na pozemku parc.č. 553/4, tvořící střední část komplexu budov. Budova je od severu přistavěna k hale obrobny a od západu k objektu dílny. Budova má jeden hlavní dílenský prostor.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Základy jsou betonové, nosnou konstrukci tvoří zděné pilíře na betonových patkách, obvodové zdivo je cihelné v tl. 30 cm na betonových základových pasech, střešní konstrukci tvoří ocelové příhradové vazníky, sedlová střecha je kryta krytinou z pozink.plechu, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Okna jsou kovová, vnitřní i venkovní omítky jsou vápenné hladké. Podlaha je z betonové mazaniny. Vrata jsou dřevěná. Vybavení tvoří pouze elektroinstalace (220 i 380V).

Objekt byl dle dostupných údajů postaven v roce 1942, v roce 1993 byla provedena částečná rekonstrukce haly – výměna oken a dveří. Ke dni ocenění je budova v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (87 m ²)	m ³	299.34
Celkový obestavěný prostor	m³	299.34

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2008 - 1942 = 66 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	139 403.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (87 m ²)	Kč	417 553.50
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	556 956.50
Stavební index	%	152.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2008	Kč	846 573.88
Rok uvedení do provozu		1942
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	55.00
Cena k roku 2008	Kč	380 958.25
Zaokrouhlení	Kč	41.75
Cena zaokrouhlená	Kč	381 000.00

1.1.4. Sociální budova

Jedná se o dvoupodlažní, nepodsklepenou budovu, situovanou na pozemku parc.č. 553/4, tvořící střední část komplexu budov. Budova je od západu přistavěna k výrobní hale. V 1.NP budovy jsou prostory původního sociálního zařízení (WC, umývárna, šatna a vstup do výrobní haly, v 2.NP jsou prostory původní jídelny a šatny.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Základy jsou betonové, nosná konstrukce je zděná z cihel tl. 45 cm, střecha je plochá se střešní krytinou živičnou svařovanou, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Okna jsou dřevěná dvojí špaletová, vnitřní i venkovní omítky jsou vápenné hladké, v soc.zařízení jsou keramické obklady. Podlahy jsou z litého teraca, původní dlažba a PVC. Dveře jsou dřevěné. Vybavení tvoří elektroinstalace (220 i 380V), voda a kanalizace, ohřev vody byl zajištěn e l. bojlerem, budova není ke dni ocenění vytápěna.

Objekt byl dle dostupných údajů postaven v roce 1965. Ke dni ocenění je budova v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu. V 2.NP jsou částečně narušeny vodorovné i svislé konstrukce.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (207 m ²)	m ³	745.11
2.nadzemní podlaží (207 m ²)	m ³	631.27
Celkový obestavěný prostor	m³	1 376.38

Počet nadzemních podlaží: 2

Stáří budovy: 2008 - 1965 = 43 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	330 125.13
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (207 m ²)	Kč	1 387 560.40

Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (207 m ²)	Kč	1 387 560.40
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	3 105 245.92
Stavební index	%	152.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2008	Kč	4 719 973.81
Rok uvedení do provozu		1965
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	60.00
Cena k roku 2008	Kč	1 887 989.52
Zaokrouhlení	Kč	10.48
Cena zaokrouhlená	Kč	1 888 000.00

1.1.5. Administrativní budova

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepenou budovu, situovanou na samostatném pozemku parc.č. 552, půdní prostory nejsou upraveny. Budova je od severu přistavěna k objektu dílen. V 1.NP budovy se nachází prostory původního administrativního zázemí (zádveří, vstupní chodba, 2 kanceláře, WC s koupelnou, průchod do dvora.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Základy jsou betonové, nosná konstrukce je zděná z cihel tl. 45 cm, střecha je sedlová se střešní krytinou z osinkocementových šablon, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Okna jsou dřevěná zdvojená, vnitřní i venkovní omítky jsou vápenné hladké, v soc.zařízení jsou keramické obklady. Podlahy jsou vlysové a s PVC. Dveře jsou dřevěné. Vybavení tvoří elektroinstalace (220 i 380V), voda a kanalizace, budova není ke dni ocenění vytápěna a není zajištěn ohřev vody.

Objekt byl dle dostupných údajů postaven v roce 1942. Budova byla částečně poškozena požárem, dle provedeného šetření nebyly vodorovné ani svislé konstrukce požárem zásadním způsobem narušeny, ke dni ocenění je v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (132 m ²)	m ³	653.40
půda	m ³	122.43
Celkový obestavěný prostor	m³	775.83

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2008 - 1942 = 66 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	281 160.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (132 m ²)	Kč	884 928.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	1 166 088.00
Stavební index	%	152.00
Opravný index místa		1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2008	Kč	1 772 453.76
Rok uvedení do provozu		1942
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	60.00
Cena k roku 2008	Kč	708 981.50
Zaokrouhlení	Kč	18.50
Cena zaokrouhlená	Kč	709 000.00

1.1.6. Výrobní hala

Jedná se o jednopodlažní, jednolodní, nepodsklepenou halu, situovanou na pozemku parc.č. 553/4, tvořící východní část komplexu budov. Hala má jeden hlavní výrobní prostor, v jihozápadní části je propojena spojovacím krčkem s halou obrobny. K hale je od západu přistavěna sociální budova. Hala má zastavěnou plochu 542 m² a světlou výšku 4,75 m.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Základy jsou betonové, nosnou konstrukci tvoří zděné pilíře na betonových patkách, obvodové zdivo je cihelné v tl. 30 cm na betonových základových pasech, střešní konstrukci tvoří ocelové příhradové vazníky, sedlová střecha je kryta krytinou z pozink.plechu, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Okna jsou plastová, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda je vápenná štuková. Podlaha je z betonové mazaniny. Vrata jsou ocelová, dveře jsou plechové. Vybavení tvoří ústřední vytápění zajištěné z plynové kotelny a elektroinstalace (220 i 380V).

Objekt byl dle dostupných údajů postaven v roce 1942, v roce 1993 byla provedena rekonstrukce haly – výměna oken a dveří, změna vytápění z ústředního na plynové – zářiče typu WENZEL.

Informativní výpočet užitného obestavěného prostoru:

Celkový obestavěný prostor	m³	2 709.70
-----------------------------------	----------------------	-----------------

Stáří haly: 2008 - 1942 = 66 roků

Výpočet ceny

Výchozí cena haly	Kč	3 124 826.04
Výchozí cena obvodových stěn	Kč	3 028 158.40
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	6 152 984.44
Stavební index	%	152.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena haly CÚ 2008	Kč	9 352 536.35
Rok uvedení do provozu		1942
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	52.50
Cena k roku 2008	Kč	4 442 454.77
Zaokrouhlení	Kč	45.23
Cena zaokrouhlená	Kč	4 442 500.00

Rekapitulace

1.1.1. Obrobna	Kč	4 255 800.00
1.1.2. Sklad	Kč	546 400.00
1.1.3. Dílna	Kč	381 000.00
1.1.4. Sociální budova	Kč	1 888 000.00
1.1.5. Administrativní budova	Kč	709 000.00
1.1.6. Výrobní hala	Kč	4 442 500.00
1.1. Komplex budov č.p. 118	Kč	<u>12 222 700.00</u>

Rekapitulace

1.1. Komplex budov č.p. 118	Kč	<u>12 222 700.00</u>
1. Budovy	Kč	<u>12 222 700.00</u>

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy	Kč	<u>12 222 700.00</u>
Stavby celkem	Kč	<u>12 222 700.00</u>

C. Pozemky

Použitá metodika

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Obec: Pržno

Katastrální území: Pržno

Vlastník stavby: SFT WERKZEUGE, spol. s r.o.

Vlastník pozemku: SFT WERKZEUGE, spol. s r.o.

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
552	138	zastavěná plocha a nádvoří	budova č.p. 118 - výroba
553/4	2970	zastavěná plocha a nádvoří	budova č.p. 118 - výroba

Výměra pozemků celkem m² **3 108.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku m² 3 108.00

Směrná cena pozemku Kč/m² 500.00

Výchozí cena pozemku **Kč 1 554 000.00**

Směrná cena pozemku byla stanovena podle návrhu směrných cen pro obec Pržno, k.ú. Pržno, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

Pozemky celkem **Kč 1 554 000.00**

D. Výnosové ocenění

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2007 do 30.6.2007 v rozpětí 8.0 - 12.0 %.

Přestože v posledním období dochází ke snižování úrokových sazeb na peněžním i kapitálovém trhu (ve vazbě na snižující se inflaci), je nutno kalkulovat úrokovou míru kapitalizace velmi obezřetně. Zejména vzhledem k současné situaci na trhu s nemovitostmi, nestabilnímu ekonomickému prostředí, nedostatku solventních investorů a nesnadnému získávání úvěrů od peněžních ústavů.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Výpočet výnosové hodnoty

Souhrnná velikost vnitřních užitných ploch ke dni ocenění činí 1670 m² a tyto jsou určeny pro nebytové účely, především provozní účely (1233 m² – obrobna, výrobní hala, sklad a dílna) a jejich zázemí (437 m² – sociální budova a administrativní budova).

Ve výpočtu výnosové hodnoty jsou uvažovány pouze plochy, které jsou ke dni ocenění považovány za pronajímatelné.

Roční příjmy			
Plochy halových objektů		m2	1 233
Nájemné		Kč/m2/rok	700
Ostatní plochy		m2	437
Nájemné		Kč/m2/rok	500
Koeficient snížení nájemného		%	0,85
Nájemné (celkem za rok)		Kč	1 081 600
Hrubé roční příjmy		Kč	919 360
Reprodukční cena staveb	RC	Kč	26 865 200
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	12 465
Pojistné z budov	1,5 promile*RC	Kč	40 298
Náklady na průběžnou údržbu a správu nemovitosti a odpisy	0,75 % * RC	Kč	201 489
Výdaje celkem	P-V	Kč	254 252
Stabilizovaný výnos		Kč	665 108
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	11,0
Výnosová hodnota	Cv		6 046 438 Kč

Výnosovou hodnotu nemovitostí stanovuji na základě výše uvedených předpokladů výpočtu na částku celkem (po zaokrouhlení): 6,05 mil. Kč

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

Nájemné uvažované pro výpočet ročního příjmu odpovídá obvyklému nájemnému pro daný typ nemovitostí, v obdobné lokalitě a odpovídajícím technickém stavu a vybavení. V případě provozních ploch pro skladování se nájemné pohybuje ve výši 400 až 800 Kč za m². Pro ocenění jsem uvažoval s mírou kapitalizace 11 %, která odpovídá průměrnému stavu objektů, dobré dostupnosti, poměrně atraktivní lokalitě a obdobnému stáří.

E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **průmyslových a provozních objektech a areálech**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **nabídka je nižší než poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovitosti jsou ke dni ocenění **obchodovatelné**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze získané prostřednictvím Internetu, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, tyto nemovitosti :

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m ²]	Cena nemovitosti [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Areál spol. Walmark, výrobní a skladovací haly, Český Těšín	velmi dobrý	2 480	11 000 000	2006
			4 435	
Areál pro těžkou techniku a nákl.dopravu, Český Těšín	dobrý	1 500	9 500 000	2006
			6 333	
Dvě skladovací haly, Frenštát pod Radhoštěm, okr. Nový Jičín	velmi dobrý	2 500	11 000 000	2007
			4 400	
Provozní areál, Rychvald, okr. Karviná	průměrný	1 415	5 500 000	2008
			3 887	
Výrobní areál (2 haly a menší budova), Frenštát pod Radhoštěm, okr. Nový Jičín	dobrý	1 300	6 300 000	2008
			4 846	
Provozní areál, Rychvald, okr. Karviná	dobrý	1 505	11 650 000	2007
			5 500	
Provozní areál, ul. Křištofova, Ostrava – Radvanice	průměrný	1 585	8 000 000	2008
			5 047	
Skladový areál, Havířov (Prostřední Suchá), okr. Karviná	průměrný	3 847	14 500 000	2007
			3 769	
Výrobní a skladový areál, Vratimov, okr. Frýdek-Místek	dobrý	2 400	11 990 000	2007
			4 996	

Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňované nemovitosti jsou srovnatelné s obdobnými srovnatelnými průmyslovými objekty a areály v regionu a okolí. Umístěním se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny i vybavením do nižší cenové kategorie. Kladný vliv na cenu obvyklou má dobré dopravní spojení, dostatečná výměra přilehlých pozemků sloužících pro parkování a manipulaci, a zejména současná zvýšená poptávka po průmyslových objektech v regionu.

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, objekty pro výrobu a skladování, obdobné velikosti a vybavení v průměru od **4 000 do 6 000 Kč za 1 m² užitné plochy**.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, vzhledem k umístění nemovitostí, možnostem využití objektů a velikosti užitných ploch, odhaduji srovnatelnou hodnotu objektů ke dni ocenění ve výši:

4.250 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu (1 670 m²) 7 097 500 Kč

F. Omezení vlastnických práv

Byla provedena kontrola všech pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně stavby, které podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány.

Všechny pozemky a stavby na nich umístěné, které jsou předmětem ocenění jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí.

Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:

Narizení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona), oceňované nemovitosti jsou zapsány do soupisu majetkové podstaty - viz výpis z katastru nemovitostí.

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel dobrovolné dražby)

Typ č. 1.7.1 Skladový areál

Obec: Pržno

ulice : Ostravská

Okres: Frýdek-Místek

č.p. 118

Kat. území: Pržno

Výchozí nákladová cena staveb bez opotřebení

1. Budovy

1.1. Komplex budov č.p. 118	Kč	26 865 200.00
-----------------------------	----	---------------

1. Budovy	Kč	26 865 200.00
------------------	-----------	----------------------

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Komplex budov č.p. 118	Kč	12 222 700.00
-----------------------------	----	---------------

1. Budovy	Kč	12 222 700.00
------------------	-----------	----------------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	12 222 700.00
------------------------------------	-----------	----------------------

Pozemky	Kč	1 554 000.00
----------------	-----------	---------------------

Celkem	Kč	13 776 700.00
---------------	-----------	----------------------

Výnosová hodnota	Kč	6 050 000.00
-------------------------	-----------	---------------------

Srovnávací hodnota	Kč	7 097 500.00
---------------------------	-----------	---------------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektů, s ohledem na umístění nemovitostí v poměrně atraktivní lokalitě, v obci Pržno, průměrný stavebně-technický stav a dobrou dopravní dostupnost, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty **na celkovou částku :**

7 mil. Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 223-2348/08 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě dne 13.10.2008