

Znalecký posudek č. 210 – 2640 / 09

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

Předmět ocenění:

Provozní areál skladů se sušičkou obilí s administrativní budovou č.p. 398 na pozemku parc.č. 589, průmyslovými halami bez č.p. na pozemcích parc.č. 588 a 590 a pozemky parc.č. 588, 589, 590, 591/1, 592/1, 593, 594, 595/1, 598/2, 598/3, 1561/36 a 1561/39.

Ulice: Strojnická	č.p. 398
Obec : Český Těšín	PSČ 735 62
Okres: Karviná	Kraj: Moravskoslezský kraj
Katastrální území: Mosty u Českého Těšína	Identifikační kód: 696137
Sídlo katastr. úřadu v Frýdku - Místku	



Vlastník stavby a pozemků:

Moravskoslezský kraj
Správa nemovitostí ve vlastnictví kraje – Střední škola zemědělská, Český Těšín,
příspěvková organizace

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 12.8.2009.

Vypracoval: Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1
licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.23**, platná od 1.4.2009

Tento znalecký posudek obsahuje 18 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 2.9.2009

Obsah

Úkol znalce.....	3
Prohlídka nemovitostí.....	3
Podklady pro znalecký posudek:.....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod.....	4
A. Místopis, vstupní údaje:	5
B. Nákladové ohodnocení budov	7
C. Pozemky	11
D. Výnosové ocenění.....	12
E. Stanovení hodnoty nemovitostí metodou srovnávací.....	15
F. Omezení vlastnických práv	16
Rekapitulace	17

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
 Snímky z katastrální mapy
 Situační plánec
 Fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitosti v k.ú. Mosty u Českého Těšína, obec Český Těšín, a to:

- zem. stav. č.p. 398 na pozemku p.č. 589,
- zem. stav. bez čp/če na pozemku p.č. 588,
- zem. stav. bez čp/če na pozemku p.č. 590,
- pozemek parc.č. 588 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1119 m²,
- pozemek parc.č. 589 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 405 m²,
- pozemek parc.č. 590 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1110 m²,
- pozemek parc.č. 591/1 - zahrada o výměře 2324 m²,
- pozemek parc.č. 592/1 - zahrada o výměře 2983 m²,
- pozemek parc.č. 593 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 1269 m²,
- pozemek parc.č. 594 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13688 m²,
- pozemek parc.č. 595/1 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 877 m²,
- pozemek parc.č. 598/2 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 348 m²,
- pozemek parc.č. 598/3 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 380 m²,
- pozemek parc.č. 1561/36 - ostatní plocha silnice o výměře 1340 m²,
- pozemek parc.č. 1561/39 - ostatní plocha silnice o výměře 957 m²,

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.

Při ocenění jsou zohledněna technologická zařízení posklizňové linky a sušárny obilí umístěná v budovách či samostatně na pozemcích areálu.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 12.8.2009 od 9:00 hod.

Nemovitosti byly zpřístupněny.

Přítomni: zástupce dražebníka, Ing. Ladislav Přeček.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mosty u Českého Těšína, obec Český Těšín, list vlastnictví č. 736 ze dne 25.8.2009

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Mosty u Českého Těšína, mapový list č. 9-6/41 ze dne 15.6.2009 v měřítku 1:1000

3. Projektové podklady

projektová dokumentace "Školní statek Český Těšín" s datem 08/1986

4. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená znalcem dne 12.8.2009

údaje sdělené účastníky místního šetření

seznam dlouhodobého hmotného majetku platný k 30.6.2009

znalecký posudek č. 5-356/2007 vypracovaný Ing. Barbarou Tichou ze dne 30.3.2007

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 prodeji 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 § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí v ceně obvyklé. Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňované nemovitosti jsou situovány na území obce Český Těšín (26952 obyvatel), v místní části Mosty, v katastrálním území Mosty u Českého Těšína, ve správním území bývalého okresu Karviná, a nachází se mimo obytnou zástavbu na západním okraji města. Centrum města s městským úřadem, kompletní infrastrukturou a službami se nachází ve vzdálenosti cca 2 km. Příjezd do areálu je z ul. Strojnická, napojení na velmi frekventovanou komunikaci ul. Ostravskou (č.11) se nachází ve vzdálenosti 200 m, napojení na strategickou komunikaci ul. Frýdeckou (č.48 – E462) se nachází ve vzdálenosti 250 m, ve vzdálenosti cca 2 km se nachází strategický hraniční přechod do Polska (Chotěbuz). Město Karviná se nachází ve vzdálenosti 15 km.

Souhrnné informace o nemovitostech

Souhrnná výměra pozemků uvnitř oploceného areálu činí **17 591 m²**, z toho plocha zastavěná objekty činí **2 673 m²**.

Z jižní strany k areálu přiléhají dva **volné (rozvojové) pozemky** o celkové výměře **5 307 m²**.

Předmětem ocenění jsou dále **pozemky** přiléhající ke komunikaci Ostravská, **tvořící násep** komunikace, nevhodné pro jakoukoliv výstavbu. Celková výměra těchto pozemků je **3 025 m²**.

Souhrnná velikost pronajímatelných nebytových prostor činí 2 636 m².

Údaje o oceňovaném areálu

Předmětem ocenění je soubor budov a pozemků, který v minulosti sloužil jako areál střední zemědělské školy Český Těšín. Areál sloužil pro posklizňovou úpravu zrnin, se sušičkou obilí. Objekty v areálu byly dle dostupných údajů kolaudovány v roce 1982 a ke dni ocenění jsou v průměrném stavebně technickém stavu.

Vlastní areál sestává ze dvou hal ocelové nosné konstrukce s neizolovaným plechovým opláštěním. V halách je umístěna technologie posklizňové linky a sušičky obilí. Při severní straně východní haly jsou situována dvě velkokapacitní ocelová sila pro uskladnění obilí. Dále se v areálu nachází samostatně stojící administrativní přízemní zděná budova č.p. 398, která sloužila pro výuku učňů.

Areál je napojen na všechny inženýrské sítě (veřejná kanalizace a vodovod, plyn a elektro) a disponuje vlastní sloupovou trafostanicí a regulační stanicí plynu. V areálu se nachází dostatek zpevněných ploch a komunikací zajišťujících dobrý přístup do jednotlivých objektů. V prostoru vjezdu do areálu je umístěna mostní váha s nosností do 30 t.

Areál je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci ul. Strojnická, je spravován a užíván Střední školou zemědělskou se sídlem v Českém Těšíně, část sociální budovy a část haly na pozemku parc.č. 588 je pronajata, sezónně je pronajímána posklizňová linka se sušičkou a také váha.

Předmětem ocenění jsou dále pozemky bezprostředně přiléhající k areálu z jižní strany (pozemky parc.č. 591/1 a 592/1), tvořící funkční celek o celkové výměře 5 307 m², pozemky jsou vedené v katastru nemovitostí jako zahrada. Na těchto pozemcích se nenachází žádné stavby ani trvalé porosty a pro ocenění je považují za volné (rozvojové) plochy pro možné rozšíření areálu.

Předmětem ocenění jsou dále pozemky přiléhající ke komunikaci Ostravská – pozemky parc.č. 598/2, 598/3, 1561/36 a 1561/39. Jsou to pozemky svažité tvořící násep komunikace, nevhodné pro jakoukoliv výstavbu. Celková výměra těchto pozemků je 3 025 m².

Na pozemku parc.č. 594, při východní podélné straně východní haly, se nachází zděný objekt sloužící jako plynové hospodářství sušičky obilí, který není zapsán ani evidován v katastru nemovitostí.

Do ocenění jsou rovněž zahrnuta technologická zařízení posklizňové linky a sušárny obilí umístěná v budovách či samostatně na přilehlých pozemcích, jenž tvoří příslušenství oceňovaných nemovitostí, dle předloženého seznamu dlouhodobého majetku platného ke dni 30.6.2009. Jedná se o regulační stanici plynu sušičky, technologické zařízení k sušičce včetně trafostanice, sušárnu, dvě sila na zrno a technologické zařízení k posklizňové linky včetně sesypné sušárny.

B. Nákladové ohodnocení budov

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito ukazatelů THU firmy RTS Brno.

1. Budovy:

Administrativně-sociální budova č.p. 398

Jedná se o budovu na pozemku parc.č. 589, objekt je jednopodlažní, nepodsklepený a nachází se v západní části areálu, při vjezdu z ul. Strojnické. V 1.NP se nachází převážně administrativní prostory, se sociálním a provozním zázemím, prostory původně sloužily pro výuku učňů.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Nosná konstrukce budovy je zděná, stropy jsou dřevěné, střecha je sedlová s mírným sklonem s živičnou krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Stropy jsou dřevěné, podlahy betonové s PVC nebo dlažbou. Fasáda je břizolitová, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře dřevěné náplňové. Vybavení tvoří elektroinstalace, voda, plyn a kanalizace, objekt je vytápěn ústředním topením z plynového kotle, ohřev vody je zajištěn plynovým průtokovým ohřívačem. Objekt byl dle dostupných informací postaven v roce 1980 a ke dni ocenění je v průměrném stavebně-technickém stavu. V objektu dochází k lokálnímu zatékání střechou.

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: \quad 11,5*34 \quad = \quad 391,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	391,00 m ²	4,00 m

Obestavěný prostor:

$$1.NP: \quad (11,5*34)*(4,00) \quad = \quad 1\,564,00 \text{ m}^3$$

$$\text{zastřešení:} \quad 11,5*34*0,92/2 \quad = \quad 179,86 \text{ m}^3$$

$$\text{Jednotkové množství – celkem:} \quad = \quad 1\,743,86 \text{ m}^3$$

Ocenění:

Základní cena: 4 270,- Kč/m³

$$1\,743,86 \text{ m}^3 * 4\,270,- \text{ Kč/m}^3 \quad = \quad 7\,446\,282,20 \text{ Kč}$$

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 29 roků

$$\text{Opotřebení: } 55,000 \% \quad - \quad 4\,095\,455,21 \text{ Kč}$$

$$\text{Administrativně-sociální budova - výsledná cena} \quad = \quad \underline{\underline{3\,350\,826,99 \text{ Kč}}}$$

Hala bez č.p. - západní

Jedná se o halu bez č.p. na pozemku parc.č. 588, která se nachází v centrální části areálu, objekt je jednopodlažní, nepodsklepený. Hala slouží pro průmyslové účely, zejména skladování.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Objekt má betonové základy, se zděnou podezdívkou, nosnou konstrukci tvoří ocelový skelet typu HARD, obvodový plášť a střecha jsou z vlnitého plechu bez zateplení, krov je ocelový příhradový, střecha je sedlová, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Podlahy jsou betonové, vrata jsou plechová, okna jsou kovová jednoduchá. Hala je vybavena pouze elektroinstalací. Objekt byl dle dostupných informací postaven v roce 1980 a ke dni ocenění je v průměrném stavebně-technickém stavu.

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: \quad 73,17*15,3 \quad = \quad 1\,119,50 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	1 119,50 m ²	7,00 m

Obestavěný prostor:

$$1.NP: \quad 73,17*15,3*7 \quad = \quad 7\,836,51 \text{ m}^3$$

$$\text{Zastřešení:} \quad 73,17*15,3*1,82/2 \quad = \quad 1\,018,75 \text{ m}^3$$

$$\text{Jednotkové množství – celkem:} \quad = \quad 8\,855,25 \text{ m}^3$$

Ocenění:

Základní cena: 1 706,- Kč/ m³

$$8\,855,25 \text{ m}^3 * 1\,706,- \text{ Kč/ m}^3 \quad = \quad 15\,107\,056,50 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

$$\text{Opotřebení: } 100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 29 / 60 = 48,333 \% \quad - \quad 7\,301\,693,62 \text{ Kč}$$

$$\text{Hala na pozemku parc.č. 588 - výsledná cena} \quad = \quad \underline{\underline{7\,805\,362,88 \text{ Kč}}}$$

Hala bez č.p. – východní

Jedná se o halu bez č.p. na pozemku parc.č. 590, která se nachází ve východní části areálu, objekt je převážně jednopodlažní, nepodsklepený, v jižní části je provedeno 2.nadzemní podlaží. Hala slouží pro průmyslové účely, zejména skladování, na cca 1/3 půdorysu 1.NP se je umístěna technologie posklizňové linky a sušičky obilí.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Objekt má betonové základy, se zděnou podezdívkou, nosnou konstrukci tvoří ocelový skelet typu HARD, obvodový plášť a střecha jsou z vlnitého plechu bez zateplení, krov je ocelový příhradový, střecha je sedlová, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Strop je betonový, schody do 2.NP jsou venkovní ocelové. Podlahy jsou betonové, vrata jsou plechová, okna jsou kovová jednoduchá. Hala je vybavena pouze elektroinstalací. Objekt byl

dle dostupných informací postaven v roce 1989 a ke dni ocenění je v průměrném stavebně-technickém stavu.

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	73,17*15,3	=	1 119,50 m ²
2.NP:	12,03*15,3	=	184,06 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	1 119,50 m ²	9,00 m
2.NP:	184,06 m ²	4,00 m

Obestavěný prostor:

Vrchní stavba:	(73,17*15,3)*(9,00)	=	10 075,51 m ³
Zastřešení:	73,17*15,3*1,82/2	=	1 018,75 m ³
Jednotkové množství – celkem:		=	11 094,25 m ³

Ocenění:

Základní cena: 1 706,- Kč/ m ³		
11 094,25 m ³ * 1 706,- Kč/ m ³	=	18 926 790,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,333 % - 6 308 867,08 Kč

Hala na pozemku parc.č. 590 - výsledná cena = **12 617 923,42 Kč**

Skladovací síla

Jedná se o dva vedle sebe postavené kovové zásobníky válcového tvaru (ocelová smaltovaná věž na zrniny typu „Vítkovice“), o průměru 6 m a výšce 13 m, každý o maximální kapacitě 275 t. Síla jsou situována při severní straně východní haly na pozemku parc.č. 594.

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Vrchní stavba:	2*3,14*3*3	=	56,52 m ²
----------------	------------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	56,52 m ²	13,00 m

Obestavěný prostor:

Vrchní stavba:	(2*3,14*3*3)*(13,00)	=	734,76 m ³
Jednotkové množství – celkem:		=	734,76 m ³

Ocenění:

Základní cena: 6 625,- Kč/ m ³		
734,76 m ³ * 6 625,- Kč/ m ³	=	4 867 785,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 50 = 36,000 \%$ - 1 752 402,60 Kč

Skladovací sila - výsledná cena = 3 115 382,40 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Reprodukční hodnota staveb číní (po zaokrouhlení) 46 347 920 Kč, věcná hodnota ke dni ocenění číní (po zaokrouhlení) 26 889 490 Kč.

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.

Pozemky byly v rámci ocenění rozděleny na dva celky – hlavní areál a přilehlé volné (rozvojové) pozemky a dále ostatní pozemky tvořící násep komunikace ul. Ostravské.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Obec: Český Těšín

Katastrální území: Mosty u Českého Těšína

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
588	1119	zastavěná plocha a nádvoří	zem.stav. č.p. 398
589	405	zastavěná plocha a nádvoří	zem.stav. bez č.p.
590	1110	zastavěná plocha a nádvoří	zem.stav. bez č.p.
591/1	2324	zahrada	
592/1	2983	zahrada	
593	1269	ostatní plocha	manipulační plocha
594	13688	ostatní plocha	manipulační plocha
595/1	877	ostatní plocha	manipulační plocha
598/2	348	ostatní plocha	jiná plocha
598/3	380	ostatní plocha	jiná plocha
1561/36	1340	ostatní plocha	silnice
1561/39	957	ostatní plocha	silnice

1. Hlavní areál a přilehlé volné (rozvojové) pozemky

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	23 775.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	200.00
Výchozí cena pozemku	Kč	4 755 000.00

Směrná cena pozemku byla stanovena podle návrhu směrných cen pro město Český Těšín, k.ú. Mosty u Českého Těšína, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

2. Ostatní pozemky při komunikaci ul. Ostravské

Výměra pozemku	m ²	3 025.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	40.00
Výchozí cena pozemku	Kč	121 000.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Rekapitulace ocenění pozemků

Pozemky celkem	Kč	4 876 000.00
-----------------------	-----------	---------------------

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 užítkovosti.

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 odčerpátného 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 vztahený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.7.2009 do 31.12.2009 v rozpětí 6.0 - 12.0 %.

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 administrativně-sociální budovy a průmysl. hal

Souhrnná velikost vnitřních užitných ploch ke dni ocenění činí 2 636 m² a tyto jsou určeny především pro :

- administrativu se zázemím – 319 m²
- výrobní a provozní účely – 2 317 m²

Roční příjmy			
Administrativní prostory se zázemím		m2	319
Nájemné		Kč/m2/rok	800
Výrobní a provozní prostory		m2	2 317
Nájemné		Kč/m2/rok	500
Koeficient snížení nájemného		%	0,85
Nájemné (celkem za rok)		Kč	1 413 700
Hrubé roční příjmy		Kč	1 201 645
Reprodukční cena staveb	RC	Kč	41 480 130
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	22 665
Pojistné z budov	1,5 promile*RC	Kč	62 220
Běžná údržba a opravy	0,5 % * RC	Kč	207 401
Odpisy	0,3 % * RC	Kč	124 440
Výdaje celkem	P-V	Kč	416 726
Stabilizovaný výnos		Kč	784 919
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	11,0
Výnosová hodnota	Cv		7 135 625 Kč

Výnosovou hodnotu nemovitostí stanovují na základě výše uvedených předpokladů a výpočtu na částku celkem (po zaokrouhlení): **7,14 mil. Kč**

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

Zdrojem pro stanovení této hodnoty jsou nájemní vztahy uzavřené s nájemci k nebytovým prostorům v halách a budovách, kde srovnatelné obvyklé ceny za pronájem 1 m² nebytových prostor za rok v nemovitostech s obdobným vybavením s umístěním ve srovnatelné lokalitě se v případě výrobních a provozních ploch pohybují v rozmezí 400 až 800 Kč, v případě administrativních ploch až 1200 Kč. Při pronájmu prostor je nutno vycházet z předpokladu, že prostory nejsou pronajaty ze 100% všech pronajímatelných ploch, a je tedy nutno snížit maximálně možný dosažitelný výnos z nájmu na 85 %. V současné době a pro tento konkrétní případ byla uvažována míra kapitalizace ve výši 11 %.

Ve výpočtu výnosové hodnoty jsou uvažovány pouze vnitřní plochy, které jsou ke dni ocenění v provozu a které jsou považovány za pronajímatelné. Do výnosové hodnoty nejsou zahrnuty volné (rozvojové) pozemky při jižní hranici areálu.

Výpočet výnosové hodnoty skladovacích sil

Do výpočtu výnosové hodnoty nemovitostí byla rovněž zahrnuta skladovací síla na obilí. Pro účely ocenění je uvažována celková kapacita 500 tun.

Dle provedeného šetření se výše pronájmu těchto sil pro účely skladování státních hmotných rezerv pro celou ČR ke dni ocenění pohybovala okolo 25 Kč/tunu/měsíc, což činí cca **300 Kč/t za rok**. Naskladňovací a vyskladňovací poplatky nebyly ve výpočtu uvažovány.

Roční příjmy			
Skladovací síla		t	500
Nájemné		Kč/t/rok	300
Koeficient snížení nájemného		%	0,65
Nájemné (celkem za rok)		Kč	150 000
Hrubé roční příjmy		Kč	97 500
Reprodukční cena staveb	RC	Kč	4 867 785
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	424
Pojistné z budov	1,5 promile*RC	Kč	7 302
Běžná údržba, opravy a odpisy	0,5 % * RC	Kč	24 339
Výdaje celkem	P-V	Kč	32 065
Stabilizovaný výnos		Kč	65 435
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	12,5
Výnosová hodnota	Cv		523 483 Kč

Výnosovou hodnotu skladovacích sil stanovují na základě výše uvedených předpokladů a výpočtu na částku celkem (po zaokrouhlení): 520 tis. Kč

E. Stanovení hodnoty nemovitostí metodou srovnávací

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

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, zobchodovány tyto objekty pro výrobu a skladování:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m ²]	Cena nemovitosti [Kč]	Datum nabídky/prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Výrobní hala se zázemím, Chotěbuz, okr. Karviná	velmi dobrý	762	2 975 000	2009
			3 904	
Výrobní a skladový areál (zděné konstrukce), Český Těšín	velmi dobrý	7 706	44 000 000	2005
			5 710	
Výrobní areál (2 haly a menší budova), Frenštát pod Radhoštěm, okr. Nový Jičín	dobrý	1 300	6 300 000	2008
			4 846	
Skladový areál, Havířov (Prostřední Suchá), okr. Karviná	průměrný	3 847	14 500 000	2007
			3 769	
Průmyslový areál, Ostrava – Martinov, ul. Martinovská	průměrný	27 212	55 000 000	2008
			2 021	
2 průmyslové haly v průmysl. areálu, ul. Václavovická, Šenov, okr.Ostrava-město	dobrý	1 614	12 300 000	2009
			7 621	
Průmyslový areál Paskov, okr. Frýdek-Místek	dobrý	6 582	35 000 000	2009
			5 469	
Průmyslový areál (6 zděných hal a admin. budova), Velké Albrechtice, okr. Nový Jičín	dobrý	5 925	32 000 000	2009
			5 400	
Výrobní areál, Rychvald, okr. Karviná	průměrný	962	4 800 000	2009
			4 989	

Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem k srovnatelným nemovitostem:

Oceňované nemovitosti jsou srovnatelné s obdobnými srovnatelnými průmyslovými objekty a areály v regionu a okolí. Velikostí a vybavením se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny, umístěním se řadí do střední cenové kategorie. Kladný vliv na cenu obvyklou má atraktivita lokality a dobré dopravní napojení, dostatečná výměra přilehlých pozemků sloužících pro manipulaci a parkování, včetně volných (rozvojových) pozemků. Negativní vliv na obvyklou cenu ke dni ocenění má současný hospodářský vývoj v ČR

v návaznosti na celosvětovou finanční krizi a prohlubující se krize na realitním trhu, která se projevuje sníženou aktivitou investorů a zároveň snížením cen mj. i v oblasti průmyslových nemovitostí.

Při stanovení srovnávací hodnoty byly zohledněny volné (rozvojové) pozemky při jižním okraji areálu a samostatné pozemky přiléhající ke komunikaci Ostravská (pozemky parc.č. 598/2, 598/3, 1561/36 a 1561/39).

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, areály pro výrobu a skladování, obdobné velikosti a vybavení v průměru od **3 000 do 6 000 Kč za 1 m² užitné plochy**.

Na základě výše uvedených porovnání a vzhledem k atraktivitě lokality odhadují srovnatelnou cenu nemovitostí ve stavu ke dni ocenění ve výši :

3 500 Kč/m² za užitné plochy objektů (2 636 m²) 9 226 000 Kč

Pozn: Předmětem ocenění jsou rovněž technologická zařízení posklizňové linky a sušárny obilí umístěná v budovách či samostatně na pozemcích areálu.

F. Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 25.8.2009 se k oceňovaným nemovitostem nevazí žádná zástavní práva ani věčná břemena.

Dle prohlášení vlastníka nemovitostí na oceňovaných nemovitostech neváznou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti (pro účel dobrovolné dražby)

Obec: Český Těšín

ulice : Strojnická

Okres: Karviná

č.p. 398

Kat. území: Mosty u Českého Těšína

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

Administrativně-sociální budova č.p. 398	Kč	3 350 830
Hala bez č.p. - západní	Kč	7 805 360
Hala bez č.p. – východní	Kč	12 617 920
Skladovací síla	Kč	3 115 382
1. Budovy	Kč	26 889 490
Stavby po opotřebení celkem	Kč	26 889 490
Pozemky	Kč	4 876 000
Celkem	Kč	31 765 490

Výnosová hodnota administrativně-sociální budovy a průmysl. hal Kč 7 140 000

Výnosová hodnota skladovacích sil Kč 520 000

Srovnávací hodnota (po zaokrouhlení) Kč 9 230 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektů a jejich stavebně-technickému stavu, s ohledem na umístění areálu v blízkosti frekventovaných komunikací a strategického hraničního přechodu s Polskem, v průmyslovém areálu umístěném mimo obytnou zástavbu, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé (tržní) ceně, a to (po zaokrouhlení):

9 mil. Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 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 210-2640/09 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 2.9.2009