

Znalecký posudek č. 88-2828/10

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

Předmět ocenění:

Rozestavěná budova bývalé „Ledovny“ č.p. 1129 na pozemku parc.č. 2947/1 a pozemky parc.č. 2945, 2946, 2947/1 a 2948.

Ulice: tř. T. G. Masaryka
Město: FRÝDEK-MÍSTEK
Okres: Frýdek-Místek
Katastrální území: Místek
Sídlo katastr. úřadu v Frýdek-Místek

č.p. 1129
PSČ 738 01
Kraj: Moravskoslezský kraj
Identifikační kód: 634824



Vlastník stavby a pozemků: Bytmont Frýdek-Místek, spol. s r.o.

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 8.4.2010.

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

verze **ACONS 10.24**, platná od 1.2.2010

Tento znalecký posudek obsahuje 16 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 8.4.2010

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 budovy	6
C. Pozemky.....	8
D. Výnosové ocenění.....	9
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	12
F. Omezení vlastnických práv	14
Rekapitulace	15

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
 Snímek z katastrální mapy
 Situační plánec
 Fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 121 pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek, a to:

- budovu č.p. 1129 – rod.dům na pozemku parc.č. 2947/1,
- pozemek parc.č. 2945 o výměře 389 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc.č. 2946 o výměře 219 m² – zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště,
- pozemek parc.č. 2947/1 o výměře 750 m² – zastavěná plocha a nádvoří, budova č.p. 1129,
- pozemek parc.č. 2948 o výměře 464 m² – ostatní plocha, neplodná půda,

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 dále zohlednění závad, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 23.3.2010.

Nemovitost byla zpřístupněna, prohlídka byla provedena za přítomnosti zástupce objednatele, Ing. Ladislava Přečka.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, list vlastnictví č. 121, vyhotovený dne 30.3.2010

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Frýdek, mapový list č. 6-9/13 ze dne 22.3.2010 v měřítku 1:1000

3. Ostatní podklady

fotodokumentace a údaje zjištěné při místním šetření

projektová dokumentace „Stavební úpravy objektu bývalé Ledovny na ul. TGM, č.p. 1129 ve Frýdku s datem 03/2006

smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 17.2.1995

kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 9.5.2005

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

Město Frýdek-Místek je významným městem regionu a má 59 007 obyvatel. Oceňovaná budova se nachází v katastrálním území Frýdek, při hlavní komunikaci tř. T. G. Masaryka, v centrální části Frýdek, historické centrum - Zámecké náměstí je vzdáleno cca 400 m, Magistrát města Frýdek-Místek je vzdálen 250 m. Okolní zástavbu tvoří komerční objekty, objekty neziskového charakteru (Múzická škola umění a galerie v objektu bývalé Bezručovy školy, základní škola, katastrální úřad a dům pro seniory), na jižní straně se nachází kostel sv. Jošta, na jihozápadní straně navazuje sportovní areál fotbalového klubu Frýdek-Místek. V místě je městská hromadná doprava (autobus), nejbližší stanice je cca 250 m.

Z pohledu využití oceňované nemovitosti pro nebytové účely se jedná o polohu velmi dobrou, protože se nachází v centrální části města, ve velmi frekventované lokalitě s dobrým dopravním napojením

Souhrnné informace o nemovitosti

Souhrnná výměra **pozemků** je **1 822 m²**, z toho část **zastavěná budovou** činí **286 m²**.

Souhrnná výměra **podlahových ploch** činí **841 m²**, z toho výměra **nebytových ploch v 1.NP** je **204 m²**, výměra **nebytových ploch v 2.NP** je **214 m²** a **podkroví** činí **231 m²**, **plocha sklepních prostor** činí **192 m²**. Nad úrovní podkroví je připravena půda s technickým využitím o výměře 116 m². Plocha venkovní teras a balkonů mají výměru cca 138 m² a tyto nejsou do tohoto výčtu užitných ploch zahrnuty.

Údaje o oceňované budově

Předmětem ocenění je budova č.p. 1129, zapsaná v katastru nemovitostí jako rodinný dům na pozemku parc.č. 2947/1 vč. pozemku pod stavbou a přilehlých pozemků parc.č. 2945, 2946, 2947/1 a 2948. Oceňovaný objekt sloužil na přelomu 18. a 19.století jako ledovna měšťanského pivovaru, později pro bydlení a nebytové účely (bednárna a sklady), ke dni ocenění je v rekonstrukci, která byla dle dostupných informací zahájena odhadem v roce 2000, ke dni ocenění je stále platné stavební povolení s využitím na hotelové a obchodní centrum, rozestavěnost objektu byla stanovena na 70 %.

Budova se nachází v prostoru mezi ulicí Těšínskou a tř. T. G. Masaryka a je zasazena do svažitého terénu, příjezd a přístup je možný z obou těchto komunikací, ve dvou výškově rozdílných úrovních. Přístup do 1.PP (- 7,45m) je od jihozápadu z ul. Těšínské, přístup do nadzemních podlaží (+0,00m z terénu do 1.NP a +3,35m z ocelové lávky do 2.NP) je ze severovýchodu z třídy T. G. Masaryka. Na nádvoří při severovýchodní straně budovy je dle projektové dokumentace plánována příjezdová komunikace se 4 parkovacími stáními (ke dni ocenění částečně zpevněno šterkem), na nádvoří z ul. Těšínské, které je ke dni ocenění zpevněno šterkem, je možno zbudovat odhadem 15 parkovacích stání. Vstup do budovy je ke dni ocenění několika vchody, dle projektové dokumentace byl do 1.NP plánován rovněž vstup od jihovýchodu a jihozápadu pochozími lávkami, které nebyly dokončeny.

Oceňovaná nemovitost je napojena na inženýrské sítě a to: vodovod a elektro z řadu, kanalizace do řadu, plyn je na hranici pozemku. Budova není ke dni ocenění vytápěna (část

prostor v 1.NP byla vytápěna elektrickými přímotopy), ohřev vody není zajištěn. Objekt je postaven ve svažitém terénu s orientací k jihozápadu.

Nemovitost se nenachází v záplavovém území. Budova se nachází v památkové zóně, dle územního plánu se nemovitosti nachází v zóně ploch smíšených obytných městských.

B. Nákladové ohodnocení budovy

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením 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.

Budova č.p. 1129

Oceňovaná budova č.p. 1129 je samostatně stojící, zapsaná v katastru nemovitostí jako rodinných dům na pozemku parc.č. 2947/1. Jedná se o původní ledovnu měšťanského pivovaru z přelomu 18. a 19.století (1.PP budovy), později bylo nastaveno 1.NP a objekt sloužil pro nebytové a bytové účely.

Po roce 2000 byla provedena nástavba 2.NP a podkroví. Budova je ke dni ocenění v rekonstrukci, která nebyla dokončena, dle předložených podkladů se mělo v 1.PP nacházet provozní zázemí a relaxační centrum (bylo uvažováno s přístavbou a částečnou vestavbou dalšího podzemního podlaží, v 1.NP se nachází prostory, které sloužily jako administrativní zázemí vlastníka (a byly k tomuto účelu využívány – pouze část prostor v 1.NP) a dle podkladů měly sloužit jako kavárna, v 2.NP byly plánovány 3 ordinace praktických lékařů se zázemím a v podkroví administrativní prostory, v prostorech nad podkrovím se měla nacházet technická místnost a půda.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Objekt je podsklepený v celém půdorysu, zaříznutý ve svažitém terénu, s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím, nad kterým je provedeno další technické podkroví (mělo být přístupné pomocí skládacího žebříku).

Základy jsou smíšené z kamene a cihel, svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel (pálených i keramických tvárnic). Stropní konstrukce v 1.PP tvoří cihelné klenby, v nadzemních podlažích jsou železobetonové. Střecha je sedlová s arkýři, se střešní krytinou z plechových taškových tabulí. Klempířské konstrukce jsou částečné z pozink.plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v části nedokončené, fasádní omítky je vápenná provedená pouze v části 1.NP. Vnitřní keramické obklady jsou částečně provedeny v sociálních zařízeních v částech 1.NP a 2.NP. Schody jsou železobetonové provedené pouze z 2.NP do podkroví, pro přístup do 2.NP slouží venkovní lávka ocelové konstrukce s nabetonovanými stupni, 1.PP je přístupno pouze z terénu z jihozápadní strany budovy. Dveře jsou osazeny pouze částečně – vstupní dřevěná EURO a plastová, vnitřní hladké plné (pouze cca 3ks), okna jsou nová plastová (pouze v části 1.NP dřevěná EURO). Podlahy jsou betonové, bez konečných úprav, pouze v části 1.NP jsou kryty koberci a keramickou dlažbou, v 2.NP je ve vstupu rovněž keramická dlažba.

Rozvody inženýrských sítí byly nově provedeny a jsou před dokončením, je osazena pouze část registrů ÚT v 1.NP, dle předložených podkladů měl být zdrojem pro vytápění a ohřev vody plynový kotel, který nebyl instalován. Budova není ke dni ocenění vytápěna (část prostor v 1.NP byla vytápěna elektrickými přímotopy), ohřev vody není zajištěn. V severozápadní části budovy je provedena výtahová šachta. V 1.NP budovy je instalován EZS. Stav podzemního podlaží je průměrný až zhoršený, prostory v 1.NP jsou před dokončením generální rekonstrukce, 2.NP a podkroví jsou postaveny nově, celkový stav objektu lze charakterizovat jako dobrý. Na základě provedených výpočtů byla rozestavěnost stanovena na 70 %, opotřebení objektu na 30 %.

Ocenění stavby nákladovou metodou

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	14,24*19,24	=	273,98 m ²
1.NP:	14,24*19,24+2,3*5,12	=	285,75 m ²
2.NP:	14,24*19,24+2,3*5,12	=	285,75 m ²
Podkroví:	14,24*19,24+2,3*5,12+1,32*5,22	=	292,64 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.PP:	273,98 m ²	7,45 m	2 041,15 m ³
1.NP:	285,75 m ²	3,35 m	957,26 m ³
2.NP:	285,75 m ²	3,05 m	871,54 m ³
Podkroví:	292,64 m ²	3,66 m	1 071,06 m ³
Součet	1 138,12 m ²		4 941,01 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 4 941,01 / 1 138,12 = 4,34 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 1 138,12 / 4 = 284,53 m²

Obestavěný prostor:

1.PP:	(14,24*19,24)*(7,45)	=	2 041,13 m ³
1.NP:	(14,24*19,24+2,3*5,12)*(3,35)	=	957,27 m ³
2.NP:	(14,24*19,24+2,3*5,12)*(3,05)	=	871,55 m ³
Zastřešení:	(14,24*19,24+2,3*5,12+1,32*5,22)*(0,65+5,43/2)	=	984,75 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = **4 854,70 m³**

Ocenění:

Základní cena	=	5 250,00 Kč/m ³
Plná cena:	4 854,70 m ³ * 5 250,00 Kč/m ³	= 25 487 175,00 Kč
Výpočet nedokončené stavby:		
Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,70000
Nedokončená stavba	=	17 841 023,00 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Opotřebení: 30,00 %	-	5 352 307,00 Kč
Budova č.p. 1129 - zjištěná cena	≡	12 488 716,00 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.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Město: FRÝDEK-MÍSTEK

Katastrální území: Místek

Vlastník stavby: Bytmont Frýdek-Místek, spol. s r.o.

Vlastník pozemku: Bytmont Frýdek-Místek, spol. s r.o.

Parcela č.	Výměra m²	Druh	Využití
2945	389	ostatní plocha	ostatní komunikace
2946	219	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
2947/1	750	zastavěná plocha a nádvoří	rod.dům č.p. 1129
2948	464	ostatní plocha	neplodná půda

Výměra pozemků celkem **m²** **1 822.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	1 822.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	1 500.00
Výchozí cena pozemků	Kč	2 733 000.00

Směrná cena pozemků byla stanovena odborným odhadem, se zohledněním návrhu směrných cen pro obec Frýdek-Místek, k.ú. Frýdek, vypracovaného spolupracujícími odhadci v okrese.

Pozemky celkem	Kč	2 733 000.00
-----------------------	-----------	---------------------

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 odčerpitelného 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 1.1.2010 do 31.12.2010 v rozpětí 6.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpitelného 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,
- 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 nemovitosti:

Roční příjmy			
Nebytové plochy v 1.NP		m2	204
Nájemné		Kč/m2/rok	2 000
Nebytové plochy v 2.NP		m2	214
Nájemné		Kč/m2/rok	1 750
Nebytové plochy v 3.NP		m2	231
Nájemné		Kč/m2/rok	1 500
Provozní plochy v 1.PP		m2	192
Nájemné		Kč/m2/rok	400
Koeficient snížení nájemného		%	0,85
Nájemné (celkem za rok)		Kč	1 205 800
Hrubé roční příjmy		Kč	1 024 930
Reprodukční cena stavby	RC	Kč	25 487 175
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	4 934
Pojistné z budov	1,5 promile*RC	Kč	38 231
Běžná údržba a opravy	0,75 % * RC	Kč	191 154
Výdaje celkem	P-V	Kč	234 318
Stabilizovaný výnos		Kč	790 612
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	8,5
Výnosová hodnota	Cv		9 301 317 Kč

Výnosovou hodnotu nemovitosti po dokončení stanovují ve výši 9,3 mil. Kč.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- v případě nebytových prostor pro obchod a administrativu v obdobných objektech se nájemné pohybuje v rozmezí 1 200 až 2 000 Kč za m², v případě skladovacího zázemí v 1.PP uvažuji s nájemným ve výši 400 Kč za m² a rok
- míru kapitalizace stanovuji pro tento konkrétní případ ve výši: 8,5 %

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 kancelářemi 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 obdobného typu, t.j. **nebytových objektech**, uvedené velikosti, vybavení a zjištěného technického stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí je **poptávka mírně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a stupni dokončení, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je hůře obchodovatelná**.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány nebo nabízeny tyto nebytové objekty:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m ² podl. plochy nemovitosti [Kč]	
2 komerční objekty, ul. Politických obětí, Frýdek-Místek	průměrný	1 600	16 150 000	2009
			10 094	
Novostavba penzionu s restaurací a bytem 4+1, ul. Farní, Frýdek-Místek	novostavba	550	14 000 000	2010
			25 455	
Nedokončený penzion, ul. Dr. Martíňka, Brušperk, okr. Frýdek - Místek	dobrý	618	3 500 000	2009
			5 663	
Nedokončený stavba pro komerční účely (penzion, sídlo firmy, atd.), Třinec - Lyžbice, okr. Frýdek - Místek	dobrý (hrubá stavba)	cca 480	3 570 000	2010
			7 000	
Nemovitost (původně vzdělávací ústav), vč. projektu na hotelový areál, ul. Farní, Frýdek-Místek	k rekonstrukci	2 000	14 400 000	2010
			7 200	
Dvoupodlažní nájemní dům (celkem 8 bytů + komerční prostory v 1.NP), Frýdek-Místek	dobrý	560	6 800 000	2010
			12 143	
Činžovní dům se 2 nebytovými prostory v 1.NP a 6 byty, náměstí T.G.M., Karviná	dobrý	757	10 000 000	2009
			13 210	
Polyfunkční objekt (obchody a hotel), centrum Frýdku-Místku	novostavba	1 730	38 400 000	2010
			22 197	
Komerční objekt (sídlo firmy), ul. Bohumínská, Ostrava	dobrý	650	10 000 000	2010
			15 385	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je umístěna v atraktivní lokalitě širšího centra Frýdku-Místku, při frekventované komunikaci tř. T. G. Masaryka. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu, negativní vliv na cenu obvyklou má rozestavěnost objektu a předpokládané náklady na dokončení budovy. Výhodou je dostatečná velikost přilehlého pozemku nádvoří.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na 1 m² užité plochy.

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, komerční nemovitosti obdobné velikosti převážně v průměru od 7 500 do 15 000 Kč za 1 m² užité plochy.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů odhaduji srovnatelnou hodnotu nemovitosti po dokončení v běžném standardu ve výši :

14.000 Kč/m² tj. celkem za užité plochy nadzemních podlaží (649 m²) 9 086 000 Kč

3.500 Kč/m² tj. celkem za užité plochy 1.PP (192 m²) 672 000 Kč

tj. celkem 9 758 000 Kč

Rekapitulace :

Ocenění srovnávací metodou	
Srovnávací hodnota celkem – po dokončení	9 758 000 Kč
Srovnávací hodnota rozestavěné stavby (70 %) – po zaokrouhlení	6 830 600 Kč

F. Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 121 pro katastrální území Frýdek, obec Frýdek-Místek z 30.3.2010 se k oceňovaným nemovitostem váží zástavní práva smluvní ve prospěch České spořitelny, a.s., zástavní právo exekutorské ve prospěch společnosti SINEKO Engineering s.r.o., exekuční příkazy k prodeji nemovitosti a nařízení exekuce - **viz. výpis z katastru nemovitostí oddíl C. Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.**

Dle výpisu z katastru nemovitostí (oddíl C) se k oceňovanému pozemku parc.č. 2945 váže věčné břemeno chůze ve prospěch Statutárního města Frýdek-Místek, dle předložené smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 17.2.1995 se jedná o jihozápadní roh pozemku o výměře cca 19 m² sloužící jako nástupní prostor ke schodišti sousedního kostela. **Tato skutečnost nemá zásadní vliv na cenu obvyklou.**

Dle výpisu z katastru nemovitostí (oddíl C) se k oceňovaným pozemkům parc.č. 2948 a 2947/1 váže věčné břemeno chůze a jízdy ve prospěch vlastníka pozemků parc.č. 2949, 2950 a 2947/2, dle předložené kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 9.5.2005 se jedná o pás šíře cca 3,25m a délce cca 30m při severozápadní hranici pozemků parc.č. 2947/1 a 2948 (celková plocha zatížená věcným břemenem má výměru cca 97 m² sloužící pro přístup k sousednímu pozemku parc.č. 2947/2. **Tato skutečnost nemá zásadní vliv na cenu obvyklou.**

Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňovaných nemovitostech 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)

Město: Frýdek-Místek
Okres: Frýdek-Místek
Kat. území: Frýdek

ulice : tř. T. G. Masaryka
č.p. 1129

Rekapitulace:

Nákladové ohodnocení budovy	
Budova č.p. 1129	12 488 716 Kč
Pozemky	2 733 000 Kč
Věcná hodnota celkem	15 221 716 Kč
Stanovení hodnoty nemovitosti metodou výnosovou	
Výnosová hodnota nemovitosti po dokončení	9 300 000 Kč
Výnosová hodnota rozestavěné stavby (70 %)	6 510 000 Kč
Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	
Srovnávací hodnota nemovitosti po dokončení	9 758 000 Kč
Srovnávací hodnota rozestavěné stavby (70 %)	6 830 600 Kč

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Pro stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti je přihlédnuto zejména k metodě výnosové a srovnávací, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů a nákladů na rekonstrukční práce na oceňovaném objektu, se zohledněním opotřebení.

Předmětem ocenění je budova penzionu, který je ke dni ocenění v rekonstrukci – na základě provedených výpočtů byl stupeň rozestavěnosti stanoven na 70 % a stupeň opotřebení ke dni ocenění na 30 %.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitosti v atraktivní lokalitě, v blízkosti centrálního náměstí ve Frýdku, dobrou dostupnost, odhaduji obvyklou hodnotu oceňované nemovitosti ve výši výnosové hodnoty se zohledněním stupně rozestavěnosti, která nejlépe odpovídá tržní, tedy obvyklé ceně, a to:

6,5 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 88-2828/10 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 8.4.2010