

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 792/13/13

O ceně budovy č.p. 3468 na parcele č. 2822/3 vč. pozemků a příslušenství, která se nachází v katastrálním území Frýdek v obci Frýdek - Místek



Objednatel znaleckého posudku:

Moravskoslezský kraj
28.října 2771/117
70218 Ostrava

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu
pro účely převodu nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 4.4.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Balnar
Nálepково nám. 929/14
708 00 Ostrava - Poruba
telefon: 777 729 127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává v ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 8.4.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě objednávky organizace Moravskoslezský kraj č. 0244/2013/IM/O ze dne 14.3.2013 je úkolem znalce aktualizace znaleckého posudku č. 735/7/12 ze dne 4.3.2012 o ceně nemovitosti objektu č.p. 3468 na parcele č. 2822/3 vč. pozemků a příslušenství, která se nachází v katastrálním území Frýdek v obci Frýdek - Místek.

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů k datu vypracování znaleckého posudku vč. stanovení obvyklé ceny.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Objekt č.p. 3468
Adresa předmětu ocenění: Nádražní 3468
738 01 Frýdek - Místek
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Frýdek-Místek
Katastrální území: Frýdek
Počet obyvatel: 57 747
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. g): 500,- Kč/m²

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11 stanovena na: -30,00 %

Zdůvodnění:

Objekt je ve velmi špatném technickém stavu, který neumožňuje jeho užívání. Řada jeho konstrukcí je na hranici své životnosti. Do objektu zatéká přes střešní konstrukci, začíná se tvořit plíseň na stěnách vč. opadávání omítky. Objekt je nevytápěný, podlahy jsou v řadě místností vybouleny nebo zničeny vlivem zvýšené vlhkosti.

Navíc nejsou dořešeny majetkoprávní vztahy s majiteli sousedních nemovitostí.

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.4.2013 za přítomnosti zástupce SŠGOS pana Ing. Miroslava Polacha a nájemce objektu pana Jiřího Karáska.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Objednávka, kterou vystavil Moravskoslezský kraj č. 0244/2013/IM/O ze dne 14.3.2013 na vypracování aktualizace znaleckého posudku
- Znalecký posudek č. 735/7/12 ze dne 4.3.2012, který vypracoval Ing. Miroslav Balnar
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 2197, který vyhotovil Katastrální úřad Frýdek - Místek ke dni 28.6.2012
- Kopie katastrální mapy, kterou vyhotovil Katastrální úřad Frýdek - Místek pod č. PU 64172012 ze dne 1.3.2012
- Podrobná pasportizace objektu č.p. 3468 ze dne 22.2.2007
- Smlouva o nájmu nemovitosti, kterou mezi sebou uzavřeli Střední škola gastronomie a služeb Frýdek - Místek (pronajímatel) a společnost TEXTIL INVEST GROUP a.s.(nájemce) ke dni 29.6.2012
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření dne 4.4.2013

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Moravskoslezský kraj, RČ/IČO: 70890692, 28.října 2771/117, 70218 Ostrava,
vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Moravskoslezský kraj, RČ/IČO: 70890692, 28.října 2771/117, 70218 Ostrava,
vlastnictví: výhradní

Objekt č.p. 3468 na parcele č. 2822/3

Parcela č. 2822/3 - zastavěná plocha - 1 903 m²

Parcela č. 2814/3 - ostatní plocha - 499 m²

Vlastník :

Moravskoslezský kraj

28. října 2771/117

702 18 Ostrava

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje :

Střední škola gastronomie, oděvnictví a služeb Frýdek - Místek

příspěvková organizace

tř. T.G. Masaryka 451

738 01 Frýdek - Místek

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec neměl k dispozici žádnou projektovou dokumentaci. Všechna kontrolní měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem zn. Stabila.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o objekt, který se skládá z několika budov, které na sebe navzájem navazují a jsou převážně provozně propojeny. Nacházely se zde prostory potřebné pro výuku střední školy (učebny, dílny, sklady, kanceláře, sociální zázemí a pod.). Jednotlivé části byly dostavovány a v průběhu jejich existence různě rekonstruovány.

Celý objekt není stavebně samostatný, ale stavebně navazuje na objekty, které jsou ve vlastnictví jiného právního subjektu a sdílí s ním i přístupové komunikace.

Objekt je přístupný z ulice Nádražní nebo Těšínská v blízkosti centra obce po zpevněné komunikaci.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova č.p. 3468

2. Ocenění pozemků

2.1. Parcela č. 2822/3

2.2. Parcela č. 2814/3

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova č.p. 3468

Popis:

Jedná se o komplex tří navzájem provozně a stavebně propojených částí budov, které sloužily jako dílny pro praktickou výuku, učebny, tělocvičny, sklady a potřebné sociální a technické zázemí pro středoškolskou výuku. Nejstarší objekt byl postaven v roce 1894 a zahrnuje především obráběcí dílny, tělocvičnu, učebny a sklady vč. potřebného technického a sociálního zázemí. V letech 1915 byly přistavěna tkalcovna s příslušenstvím. Tkalcovna je jednopodlažní objekt ve kterém probíhala praktická výuka. Objekt příslušenství tkalcovny je dvoupodlažní objekt v jehož prvním podlaží se nachází sklady a garáž, ve druhém podlaží se nachází učebny a kanceláře. Během své existence objekt prošel celou řadou menších nebo větších stavebních úprav nebo modernizací. V posledních letech je již objekt neužívaný a zcela mimo jakoukoliv údržbu.

Základy jsou betonové bez potřebné izolace proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce všech objektů je zděná v tl. 45 až 60 cm. Střecha objektů je plochá nebo pultová. Střešní krytina u všech objektů je živičná svařovaná. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasáda je hladká vápenná, u objektu tkalcovny je již ve velmi špatném stavu (oprýskaná, puchýře a pod.). Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Okna jsou dřevěná špaletová nebo již po výměně zdvojená. Vnitřní obklady jsou keramické běžného provedení. Schody jsou betonové monolitické s keramickou dlažbou. Povrchy podlah tvoří převážně keramická dlažba, PVC a v tělocvičně jsou dřevěné vlýsky. Vytápění je ústřední plynové. Rozvod vody je studené i teplé. Pro ohřev vody slouží elektrické bojler. Elektroinstalace je třífázová světelná i motorová. Sociální zázemí je standardní a tvoří jej umyvadla a sprchovací kouty. WC je standardní splachovací.

Celkově je objekt ve velmi špatném až havarijním technickém stavu, řada konstrukcí je již na hranici své morální a technické životnosti, v sociální části schází část záchodových mís a několik umyvadel.

S ohledem na celkový technický stav je možno konstatovat, že objekt v současném stavu není schopen provozu bez zásadní a kompletní rekonstrukce s nutností vyřešení majetkoprávních vztahů ve věci přístupu a příjezdu k samotnému objektu.

Poznámka :

U objektu byl znalce snížen koeficient prodejnosti o 30 %. Hlavním důvodem pro toto snížení koeficientu je vysoký stupeň morálního a technického zastarávání většiny stavebních konstrukcí (viz fotodokumentace a popis technického stavu). Dalším velmi závažným důvodem je absence

zápisu věcného břemene v listu vlastnictví ohledně možnosti vstupu k objektu přes pozemky jiného vlastníka.

Nákladové ocenění staveb pro zjištění nákladů a odpisů

Budova č.p. 3468

Popis:

Jedná se o komplex tří navzájem provozně a stavebně propojených částí budov, které sloužily jako dílny pro praktickou výuku, učebny, tělocvičny, sklady a potřebné sociální a technické zázemí pro středoškolskou výuku. Nejstarší objekt byl postaven v roce 1894 a zahrnuje především obráběcí dílny, tělocvičnu, učebny a sklady vč. potřebného technického a sociálního zázemí. V letech 1915 byly přistavěna tkalcovna s příslušenstvím. Tkalcovna je jednopodlažní objekt ve kterém probíhala praktická výuka. Objekt příslušenství tkalcovny je dvoupodlažní objekt v jehož prvním podlaží se nachází sklady a garáž, ve druhém podlaží se nachází učebny a kanceláře. Během své existence objekt prošel celou řadou menších nebo větších stavebních úprav nebo modernizací. V posledních letech je již objekt neužívaný a zcela mimo jakoukoliv údržbu.

Základy jsou betonové bez potřebné izolace proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce všech objektů je zděná v tl. 45 až 60 cm. Střeška objektů je plochá nebo pultová. Střešní krytina u všech objektů je živичná svařovaná. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasáda je hladká vápenná, u objektu tkalcovny je již ve velmi špatném stavu (oprýskaná, puchýře a pod.). Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Okna jsou dřevěná špaletová nebo již po výměně zdvojená. Vnitřní obklady jsou keramické běžného provedení. Schody jsou betonové monolitické s keramickou dlažbou. Povrchy podlah tvoří převážně keramická dlažba, PVC a v tělocvičně jsou dřevěné vlýsky. Vytápění je ústřední plynové. Rozvod vody je studené i teplé. Pro ohřev vody slouží elektrické bojler. Elektroinstalace je třífázová světelná i motorová. Sociální zázemí je standardní a tvoří jej umyvadla a sprchovací kouty. WC je standardní splachovací.

Celkově je objekt ve velmi špatném technickém stavu, řada konstrukcí je již na hranici své morální a technické životnosti, vlivem zatékání přes střešní krytinu se objevuje plíseň na stěnách, lokálně opadává omítky a v sociální části schází část záchodových mís a několik umyvadel.

S ohledem na celkový technický stav je možno konstatovat, že objekt je v současnosti v havarijním technickém stavu a bez zásadního zásahu se jeho celková životnost velmi rychle zkracuje.

Poznámka :

U objektu byl znalce snížen koeficient prodejnosti o 30 %. Hlavním důvodem pro toto snížení koeficientu je vysoký stupeň morálního a technického zastarávání většiny stavebních konstrukcí (viz fotodokumentace a popis technického stavu). Dalším velmi závažným důvodem je absence zápisu věcného břemene v listu vlastnictví ohledně možnosti vstupu k objektu přes pozemky jiného vlastníka.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3	C. školy, univerzity a budovy pro výzkum
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1263

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Objekt je ve velmi špatném technickém stavu, který neumožňuje jeho užívání. Řada jeho konstrukcí je na hranici své životnosti. Do objektu zatéká přes střešní konstrukci, začíná se tvořit plíseň na stěnách vč. opadávání omítky. Objekt je nevytápěný, podlahy jsou v řadě místností vybouleny nebo zničeny vlivem zvýšené vlhkosti.

Navíc nejsou dořešeny majetkoprávní vztahy s majiteli sousedních nemovitostí.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,0620

Úprava koeficientu prodejnosti o : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,0000

Přístavby, nástavby a vestavby:

Název	Popis
Tkalcovna	Jedná se o přístavbu objektu ve kterém se nachází tkalcovna pro praktickou výuku. Hlavním prostorem je hala ve které se nacházely tkalcovské stavy pro praktickou výuku. Součástí je místnost rozvodny, sociální zázemí, kanceláře a sklady.
Příslušenství tkalcovny	Jedná se o přístavbu tkalcovny ve dvoře, kde se nacházejí v přízemí objektu skladové prostory, v prvním podlaží se nachází kanceláře.

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m ²]
1.N.P.	$(20,00 \cdot 10,90) + (28,5 \cdot 9,0) - (28,5 \cdot 3,5)$	=	374,75
	$(12,25 \cdot 44,10) + (2,7 \cdot 36,00) + (2,5 \cdot 31,5) + (3,6 \cdot 30,4)$	=	825,62
	$(23,0 \cdot 5,00)$	=	115,00
2.N.P.	$(20,00 \cdot 10,90) + (28,5 \cdot 9,00)$	=	474,50
	$(23,0 \cdot 5,00)$	=	115,00
3.N.P.	$(20,00 \cdot 10,90) + (28,5 \cdot 9,00)$	=	474,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Název	Přístavby	Zastavěná plocha [m ²]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.N.P.	Původní část	374,75	4,00	4,00	1 499,00
	Tkalcovna	825,62	5,20	5,20	4 293,22
	Příslušenství tkalcovny	115,00	3,70	5,20	598,00
2.N.P.	Původní část	474,50	4,00	4,00	1 898,00
	Příslušenství tkalcovny	115,00	3,80	4,00	460,00
3.N.P.	Původní část	474,50	4,50	4,50	2 135,25
Součet		2 379,37			11 333,17

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 11\,333,17 / 2\,379,37 = 4,76 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 2\,379,37 / 3 = 793,12 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.N.P.	$((20,00*10,90) + (28,5*9,0) - (28,5*3,5))*(4,00) =$	1 499,00 m ³
	$((12,25*44,10)+(2,7*36,00)+(3,6*30,4))*(5,20) +$	4 226,51 m ³
	$(4,5*4,3*4,00)+(4,5*4,3*2,2)/2 + (2,5*31,5*3,10)$	
	$((23,0*5,00))*(3,70) =$	425,50 m ³
2.N.P.	$((20,00*10,90) + (28,5*9,00))*(4,00) =$	1 898,00 m ³
	$((23,0*5,00))*(3,80) =$	437,00 m ³
3.N.P.	$((20,00*10,90) + (28,5*9,00))*(4,50) =$	2 135,25 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Přístavby	Typ	Obestavěný prostor
1.N.P.	Původní část	PP	1 499,00 m ³
	Tkalcovna	PP	4 226,51 m ³
	Příslušenství tkalcovny	PP	425,50 m ³
2.N.P.	Původní část	NP	1 898,00 m ³
	Příslušenství tkalcovny	NP	437,00 m ³
3.N.P.	Původní část	Z	2 135,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			10 621,26 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací	betonové pásy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	plochá a pultová	S	100
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře a částečně prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	50
13. Okna	dřevěná špaletová	S	50
14. Povrchy podlah	PVC a keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	plynové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100

19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	52
24. Výtahy	chybí	C	8
24. Výtahy	chybí	C	40
25. Ostatní	rozvod antén	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	P	7,30	100	0,46	3,36
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy	S	11,10	100	1,00	11,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60
14. Povrchy podlah	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění	S	4,10	100	1,00	4,10
16. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	P	1,60	100	0,46	0,74
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	S	1,00	52	1,00	0,52
24. Výtahy	C	1,00	8	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	40	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,59
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9459

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy včetně zemních prací	P	7,30	52,09	0,46	1,75	1,85	118	180	65,56	1,2129
1. Základy včetně zemních prací	P	7,30	8,12	0,46	0,27	0,29	98	180	54,44	0,1579
1. Základy včetně zemních prací	P	7,30	39,79	0,46	1,34	1,42	98	180	54,44	0,7730
2. Svislé konstrukce	S	19,20	52,09	1,00	10,00	10,57	118	180	65,56	6,9297
2. Svislé konstrukce	S	19,20	8,12	1,00	1,56	1,65	98	180	54,44	0,8983
2. Svislé konstrukce	S	19,20	39,79	1,00	7,64	8,07	98	180	54,44	4,3933
3. Stropy	S	11,10	52,09	1,00	5,78	6,11	118	180	65,56	4,0057
3. Stropy	S	11,10	8,12	1,00	0,90	0,95	98	180	54,44	0,5172
3. Stropy	S	11,10	39,79	1,00	4,42	4,67	98	180	54,44	2,5423
4. Krov, střecha	S	6,20	52,09	1,00	3,23	3,41	118	150	78,67	2,6826
4. Krov, střecha	S	6,20	8,12	1,00	0,50	0,53	98	150	65,33	0,3462
4. Krov, střecha	S	6,20	39,79	1,00	2,47	2,61	98	150	65,33	1,7051
5. Krytiny střech	S	2,10	52,09	1,00	1,09	1,15	26	50	52,00	0,5980
5. Krytiny střech	S	2,10	8,12	1,00	0,17	0,18	31	50	62,00	0,1116
5. Krytiny střech	S	2,10	39,79	1,00	0,84	0,89	41	50	82,00	0,7298
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	52,09	1,00	0,31	0,33	26	40	65,00	0,2145
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	8,12	1,00	0,05	0,05	31	40	77,50	0,0388
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	39,79	1,00	0,24	0,25	40	40	100,00	0,2500
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	52,09	1,00	3,59	3,79	101	130	77,69	2,9445
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	8,12	1,00	0,56	0,59	41	50	82,00	0,4838
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	39,79	1,00	2,75	2,91	98	130	75,38	2,1936
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	52,09	1,54	2,49	2,63	36	50	72,00	1,8936
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	8,12	1,54	0,39	0,41	40	50	80,00	0,3280
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	39,79	1,54	1,90	2,01	36	50	72,00	1,4472
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	52,09	1,00	0,94	0,99	19	50	38,00	0,3762
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	8,12	1,00	0,15	0,16	26	50	52,00	0,0832
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	39,79	1,00	0,72	0,76	21	50	42,00	0,3192
10. Schody	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,28	118	180	65,56	2,1504
11. Dveře	S	3,20	52,09	1,00	1,67	1,76	36	70	51,43	0,9052
11. Dveře	S	3,20	8,12	1,00	0,26	0,27	26	70	37,14	0,1003
11. Dveře	S	3,20	39,79	1,00	1,27	1,34	41	70	58,57	0,7848
13. Okna	S	5,20	26,05	1,00	1,35	1,43	19	80	23,75	0,3396
13. Okna	S	5,20	4,06	1,00	0,21	0,22	26	80	32,50	0,0715
13. Okna	S	5,20	19,90	1,00	1,03	1,09	41	80	51,25	0,5586
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	2,75	41	80	51,25	1,4094
14. Povrchy podlah	S	2,20	52,09	1,00	1,15	1,22	36	50	72,00	0,8784
14. Povrchy podlah	S	2,20	8,12	1,00	0,18	0,19	26	70	37,14	0,0706
14. Povrchy podlah	S	2,20	39,79	1,00	0,88	0,93	41	70	58,57	0,5447
15. Vytápění	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,33	26	30	86,67	3,7528
16. Elektroinstalace	S	5,00	52,09	1,00	2,60	2,75	36	40	90,00	2,4750
16. Elektroinstalace	S	5,00	8,12	1,00	0,41	0,43	26	40	65,00	0,2795
16. Elektroinstalace	S	5,00	39,79	1,00	1,99	2,10	31	40	77,50	1,6275
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	41	50	82,00	0,2624
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	52,09	1,00	1,15	1,22	19	50	38,00	0,4636
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	8,12	1,00	0,18	0,19	26	50	52,00	0,0988
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	39,79	1,00	0,88	0,93	31	50	62,00	0,5766
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	52,09	1,00	1,09	1,15	19	60	31,67	0,3642
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	8,12	1,00	0,17	0,18	26	60	43,33	0,0780

19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	39,79	1,00	0,84	0,89	31	60	51,67	0,4599
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	36	50	72,00	0,2304
21. Ohřev teplé vody	P	1,60	50,00	0,46	0,37	0,39	19	30	63,33	0,2470
21. Ohřev teplé vody	P	1,60	50,00	0,46	0,37	0,39	26	30	86,67	0,3380
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	3,40	52,09	1,00	1,77	1,87	19	50	38,00	0,7106
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	3,40	8,12	1,00	0,28	0,30	26	50	52,00	0,1560
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	3,40	39,79	1,00	1,35	1,43	31	50	62,00	0,8866
24. Výtahy	S	1,00	52,00	1,00	0,52	0,55	26	50	52,00	0,2860
25. Ostatní	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,55	31	50	62,00	4,0610
Opotřebení:									63,3436	

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m ³]	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4)		*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP)		*	0,9283
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP)		*	0,7412
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu)		*	0,9459
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,0760

Základní cena upravená	[Kč/m³]	=	3 541,98
Plná cena:	10 621,26 m ³ * 3 541,98 Kč/m ³	=	37 620 290,49 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 63,3436 %	
Úprava ceny za opotřebení	- 23 830 046,33 Kč
Budova č.p. 3468 - zjištěná cena	= 13 790 244,16 Kč

Rekapitulace nákladových cen - stavby:

Budova č.p. 3468	= 13 790 244,16 Kč
	<u>13 790 244,16 Kč</u>

Nákladové ceny - celkem: = **13 790 244,16Kč**

Ocenění výnosovým způsobem:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Druh objektu: Budovy pro výrobu
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16): 7,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor:

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
Objekt č.p. 3468	1 903,00	26,27	50 000,-
Výnosy celkem			50 000,-

Ocenění:

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 50 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku: 2 552 893,53 Kč

Výměra stavebního pozemku: 1 903,00 m²

Skutečně zastavěná plocha: 1 315,00 m²

Cena skutečně zastavěné plochy: 1 764 085,65 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku: - 88 204,28 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

50 000,00 * 40 % = 20 000,00

Odpočet nákladů procentem z nájemného: - 20 000,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4: = -58 204,28 Kč

Minimální nájemné dle § 23 odst. 4: = 25 000,- Kč

Míra kapitalizace 7,50 % / 7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 333 333,30 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování:

Skupina: E) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny E):

Objekt se nachází v těsné blízkosti objektu společnosti Slezan Frýdek - Místek a.s., která se nachází v současné době v insolvenční. Vzhledem k této skutečnosti je omezený přístup k oceňovanému objektu a jeho napojení na inženýrské sítě se jeví jako velmi problematické.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 13 790 244,16

Ocenění výnosovým způsobem CV = 333 333,30

Rozdíl R = 13 456 910,86

Výpočet dle přílohy 17 tab. 2, skupiny E):

CV + 0.10 R = 1 679 024,39 Kč

Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu = 1 679 024,39 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Parcela č. 2822/3

Popis:

Jedná se o pozemek, který je v druhu dle listu vlastnictví vedený jako zastavěná plocha. Na pozemku se nachází oceňované objekty. Výše přírážky dle přílohy č. 21 (tab. č.1) je stanovena s ohledem na dopravní dostupnost objektu, napojení na inženýrské sítě a umístění objektu vzhledem k centru obce.

Ocenění:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Objekt je ve velmi špatném technickém stavu, který neumožňuje jeho užívání. Řada jeho konstrukcí je na hranici své životnosti. Do objektu zatéká přes střešní konstrukci, začíná se tvořit plíseň na stěnách vč. opadávání omítky. Objekt je nevytápěný, podlahy jsou v řadě místností vybouleny nebo zničeny vlivem zvýšené vlhkosti.

Navíc nejsou dořešeny majetkoprávní vztahy s majiteli sousedních nemovitostí.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,0620

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,7434

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	83 %
---	------

Úprava cen: 83 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci: -5 %

Úprava cen: -5 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: $83\% + -5\% * (100\% + 83\%)$ 73,85 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Výše přírážky je stanovena s ohledem na umístění stavby v obci, napojení na inženýrské sítě a dopravní dostupnost.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,7434

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,0760

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	500,-	1,00	2,0760	0,7434	73,85	1 341,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	2822/3	1 903,00	1 341,51	2 552 893,53
Stavební pozemek - celkem					2 552 893,53

Parcela č. 2822/3 - zjištěná cena = 2 552 893,53 Kč

2.2. Parcela č. 2814/3

Popis:

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu dle listu vlastnictví jako ostatní plocha. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou tkalcovny a zastavěnou plochou.

Ocenění:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Objekt je ve velmi špatném technickém stavu, který neumožňuje jeho užívání. Řada jeho konstrukcí je na hranici své životnosti. Do objektu zatéká přes střešní konstrukci, začíná se tvořit plíseň na stěnách vč. opadávání omítky. Objekt je nevytápěný, podlahy jsou v řadě místností vybouleny nebo zničeny vlivem zvýšené vlhkosti.

Navíc nejsou dořešeny majetkoprávní vztahy s majiteli sousedních nemovitostí.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,0620

Úprava koeficientu prodejnosti o : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,7434

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	83 %
Úprava cen:	83 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
2.1. Přístup po neuzpevněné komunikaci:	-5 %
Úprava cen:	-5 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.	
Úprava cen celkem:	83% + -5% * (100 % + 83%) 73,85 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:	
Výše přírážky je stanovena s ohledem na umístění stavby v lokalitě, napojení na inženýrské sítě a dopravní dostupnost.	
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,7434
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,0760

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	500,-	0,40	2,0760	0,7434	73,85	536,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	2814/3	499,00	536,60	267 763,40
Stavební pozemek - celkem					267 763,40

Parcela č. 2814/3 - zjištěná cena = 267 763,40 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova č.p. 3468

1 679 024,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 679 024,40 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Parcela č. 2822/3

2 552 893,50 Kč

2.2. Parcela č. 2814/3

267 763,40 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

2 820 656,90 Kč

Celkem

4 499 681,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

4 499 681,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova č.p. 3468

1 679 024,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 679 024,40 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Parcela č. 2822/3

2 552 893,50 Kč

2.2. Parcela č. 2814/3

267 763,40 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

2 820 656,90 Kč

Celkem

4 499 681,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

4 499 681,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

4 499 680,- Kč

slovy: Čtyřimilionyčtyřístadevadesátdevěttisícšestsetosmdesát Kč

Obvyklá cena :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (Zákon č. 151/1997 Sb.) 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 oblíbenosti. 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývajícího z osobního vztahu k nim.

Pro stanovení obvyklé ceny se nejčastěji používá porovnávací metody. Nejpoužívanější metody pro stanovení obvyklé ceny dle metodiky České komory odhadců majetku jsou následující :

- Metoda stanovení věcné hodnoty - jedná se v podstatě o reprodukční cenu sníženou o opotřebení. Tato metoda se zpravidla používá v případě rozhodování investora zda je výhodnější koupě existující nemovitosti nebo výstavba nové nemovitosti

- Metoda stanovení výnosové hodnoty - jedná se o metodu, která vychází z principu ocenění užitku plynoucího z vlastnictví nemovitosti ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem. Tato metoda se nejčastěji používá u komerčních nemovitostí.

- Metoda stanovená porovnáním - tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, které byly obchodovány v období posledních šesti měsíců. Porovnání je provedeno jak z pohledu stavební substance tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti

Pro konečný návrh tržní hodnoty nemovitosti nelze použít žádné ani váhové průměrování výsledků jednotlivých metod.

V tomto konkrétním případě nelze jednoznačně použít žádnou z výše uvedených metod. Při stanovení obvyklé ceny bylo především přihlédnuto ke kladným a záporným stránkám nemovitosti, jak jsou níže uvedeny.

Výhody nemovitosti :

- dobrá poloha vzhledem k centru obce
- rozlehlý objekt s možností mnohostranného využití
- dobrá dopravní dostupnost

Nevýhody nemovitosti :

- velmi špatný technický stav celého objektu
- nutnost kompletní rekonstrukce objektu
- energetická náročnost celého objektu
- nevyřešené příjezdové komunikace k objektu
- nedořešené majetkoprávní vztahy s majiteli sousedních nemovitostí
- v současném technickém stavu není objekt schopen užívání

S ohledem na výše uvedené údaje a zjištěné skutečnosti a po provedení závěrečné analýzy stanovují obvyklou cenu nemovitosti objektu budovy č.p. 3468 na parcele č. 2822/3 vč. pozemků č. 2822/3 a č. 2814/3 a příslušenství na částku ve výši :

1 800 000,- Kč

Zdůvodnění obvyklé ceny :

Jedná se o objekt, který byl používán pro praktickou a teoretickou výuku na střední škole gastronomie, oděvnictví a služeb. celkově je objekt ve velmi špatném technickém stavu s řadou konstrukcí, které jsou již morálně nebo technicky zastaralé. Technický stav nemovitostí se po jeho prohlídce jeví jako velmi špatný až havarijní.

Hlavním problémem celého komplexu staveb a pozemků a snižujícím faktorem při stanovení obvyklé ceny je však skutečnost, že není právně zajištěn přístup k nemovitosti, neboť okolní pozemky (především parcely č. 2814/1 a č. 2822/1) nejsou ve vlastnictví majitele objektu, ale společnosti SLEZAN Frýdek - Místek a.s. a SLETEX s.r.o. Přičemž společnost SLEZAN Frýdek - Místek se nachází v insolvenčním řízení. V katastru nemovitostí není zapsáno žádné věcné břemeno na přístup k objektu a ani znalci nebyla předložena žádná smlouva, která by takový vstup umožňovala.

K výše uvedenému problému se přidal velmi špatný technický stav objektu. Tento stav se v posledním roce výrazně zhoršil, dochází k masivnímu zatékání přes střešní konstrukci a tím k rychlému rozšíření plísňe na stěnách uvnitř objektu, což má za následek lokální opadávání omítky. V několika místnostech dochází k vyboulení podlah, parkety a vlýsky v místnostech jsou vlivem zvýšené vlhkosti vzedmuty a poškozeny neopravitelným způsobem. Prostory v objektu nejsou vytápěné a tato skutečnost velmi rychle zkracuje životnost většiny konstrukcí. Objekt v současném technickém stavu není schopen užívání a při dalším pokračování tohoto stavu může dojít v krátkém horizontu (cca 5 let) k vážným statickým poruchám na nosné konstrukci objektu.

Při stanovení obvyklé ceny bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem mající na cenu podstatný vliv. Průzkumem trhu bylo zjištěno, že se jedná o objekt, jaký není tak úplně běžně předmětem obchodu na trhu nemovitostí (velikost, účel užití a pod.).

Při ocenění jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že zjištěné dokumenty a informace nejsou pravdivé a správné. Při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění.

V Ostravě 8.4.2013

Ing. Miroslav Balnar
Nálepkovo nám. 929/14
708 00 Ostrava – Poruba

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze den 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 792/13/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 792/13/13.

E. Seznam příloh

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2197 ze dne 28.6.2012	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2197 ze dne 16.5.2012	1
Snímek katastrální mapy ze dne 1.3.2012	1
Fotodokumentace nemovitosti	1