

ODHAD OBVYKLÉ CENY

**nemovitostí – Domu služeb čp. 150 na pozemku p.č. 1352 a
stavebního pozemku p.č. 1352 v katastrálním území Nový Bohumín,
obec Bohumín, okres Karviná**



číslo odhadu - znaleckého posudku: 351-13/2013

objednatel odhadu:

MS UTILITIES & SERVICES a.s.
Bezručova 1200, 735 81 Bohumín

důvod ocenění:

zjištění obvyklé (tržní) ceny pro účely
převodu nemovitosti

zhotovitel odhadu:

Ing. Petr Skříšovský, Červená cesta 875
735 53 Dolní Lutyně, soudní znalec

Zpráva obsahuje **34** (bez příloh 33) stran včetně titulní strany a klientu se předává
ve **2** vyhotoveních z celkově **3** vyhotovení (další 1 vyhotovení si ponechává
odhadce).

V Dolní Lutyni dne 30. 7. 2013

1. Úvod

1.1 Osvědčení

1. V současné době ani v blízké budoucnosti odhadce není a nebude vlastníkem nemovitosti **a nebude mít ani žádný jiný prospěch z vlastnického práva** k posuzované nemovitosti.

2. Zpráva je vypracována **v souladu s etickým kodexem RICS**. Z tohoto kodexu mj. vyplývá, že vztah odhadce ke klientovi je důvěrný a odhadce o skutečnostech týkajících se klienta **zachová mlčenlivost**.

3. Ve zprávě je uvedeno **všechno o předpokladech a omezujících podmínkách** ovlivňujících tuto zprávu, hodnoty a závěry v ní obsažené.

4. Jsou **zohledněny všechny zjevné a rozumně předpokladatelné skutečnosti**, jež podstatným způsobem ovlivňují nemovitost vzhledem k účelu zprávy.

5. Odhadce ve zprávě uvedl skutečnosti nasvědčující tomu, že určité jemu **předané dokumenty a podklady jsou nepravdivé, nesprávné či neúplné**.

6. Žádná jiná osoba, než-li osoba podepsaná a ty, které jsou uvedeny ve zprávě, **nepřipravovaly tuto zprávu**.

7. Zpráva byla zhotovena **v počtu uvedeném na straně 1** této zprávy a klientu se **předává v počtu uvedeném** rovněž na straně 1 zprávy,

8. Odhadce **provedl osobní prohlídku** nemovitosti.

1.2 Definice tržní ceny

V naší zprávě vycházím z definice Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers, Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee):

Definice EU:

Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Definice z českého zákona o oceňování majetku:

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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Takto definovanou tržní cenu stanovuji v této zprávě na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označuji ji: "**obvyklá tržní cena**" (MV) - také obecná (tržní) cena.

Dalším významným faktorem je **doba platnosti odhadu** - ta je za normálních okolností **obvykle 6 měsíců**. U velkých objektů nebo objektů s omezeným (ve smyslu okruhu zájemců) trhem, je zpravidla nutná delší doba nabízení na trhu. Z uvedených důvodů se mezinárodní metodiky vyhýbají přesnému označení a hovoří pouze o "**obvyklé lhůtě, zohledňující povahu majetku**".

Cena, za kterou je nemovitost možno **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV "**vynucená tržní cena**" (FORCED MARKET VALUE) - také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: FORCED SALE VALUE - FSV, ESTIMATED RESTRICTED REALISATION PRICE - ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako "speciální tržní cena").

FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV "**záruční tržní cena**" (**SECURITY MARKET VALUE**) - také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

1.3 Obecné předpoklady

Zpráva je vypracována v souladu s těmito **obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami**, pokud není v části "Speciální předpoklady" zmíněno něco jiného:

1. Účel zprávy

Zpráva je vypracována **pouze za účelem uvedeným** v části zprávy "Zadání zprávy".

2. Den zprávy a den stavu nemovitosti

Zpráva o nemovitosti je provedena **pouze ke dni zprávy a ke dni technického, právního a ekonomického stavu nemovitosti** uvedených v části zprávy "Zadání zprávy". Odhadce nebere žádnou odpovědnost za následné **změny tržních podmínek**, pokud se nedaly rozumně předpokládat a ovlivňovaly přitom hodnotu nemovitosti ke dni zprávy.

3. Podklady zprávy

Předpokládá se, že podklady a informace týkající se nemovitosti **předané odhadci klientem, jsou věrohodné a úplné** a jsou v souladu s místními a celostátními právními předpisy. Při vypracování zprávy se **přihlíží ke všem zjevným a rozumně předpokládatelným skutečnostem**, jež podstatným způsobem ovlivňují nemovitost vzhledem k zadání zprávy.

4. Správa a údržba nemovitosti

Předpokládá se **odpovědná správa vlastnických práv** včetně běžné údržby a dále, že nemovitost bude **trvale užívána**.

5. Technické určení nemovitosti

Předpokládá se, že nemovitost není částečně ani celkově **staticky narušena**, ve stavebních konstrukcích a půdě se **nevyskytují zdraví škodlivé látky** a stavební dokumentace, geometrický plán nebo kopie mapy katastru nemovitosti odpovídá skutečnosti, pokud v části zprávy "Analýza nemovitosti" nebo "Speciální předpoklady" není uvedeno něco jiného.

6. Právní určení nemovitosti

Předpokládá se, že **vlastnické právo k nemovitosti odpovídá tvrzení klienta**. Dále se předpokládá, že neexistují žádná omezení vlastnického práva (zejména věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva, ochranná pásma či nájemní smlouvy), pokud v části zprávy "Analýza nemovitosti" nebo "Speciální předpoklady" není uvedeno něco jiného.

7. Ekonomické určení nemovitosti

Předpokládá se, že nemovitost je využívána v souladu s jejím právním a technickým určením. Předpokládá se, že nemovitost bude v případě prodeje **bez dalších nákladů** vyklizena a objekt **bude prodáván prázdný** a u zastavené nemovitosti bude v případě jejího prodeje z výtěžku tohoto prodeje vyplacen zástavní věřitel a nový vlastník nabude objekt již bez tohoto dluhu; pokud není v části zprávy "Analýza nemovitosti" nebo "Speciální předpoklady" uvedeno něco jiného.

2. Přístupy oceňování

2.1 Přístup výnosový

Odhad tzv. výnosové ceny pomocí výnosového přístupu je založen na koncepci "časové hodnoty peněz relativního rizika investice".

Základní klíč k pochopení této metody je porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupec, de facto nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí výnos.

Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů (výnosový potenciál většinou vychází z nemovitosti jako celku, tj. z pozemků a staveb dohromady - výsledná výnosová cena by nicméně neměla klesnout pod cenu samotného pozemku očištěnou o dluhy);
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní

úroveň pomocí stanovení adekvátní kapitalizační míry.

Stanovení kapitalizační míry:

$$r = ir + its + ips + ies,$$

kde **r** je kapitalizační míra [-],
ir - reálná úroková míra [-],
its - míra rizika plynoucí z technické stability nemovitosti [-],
ips - míra rizika plynoucí z právní stability nemovitosti [-],
ies - míra rizika plynoucí z ekonomické stability nemovitosti [-].

Pojmy technická, právní a ekonomická stabilita nemovitosti byly definovány v předchozích částech. Riziko plynoucí z technické stability je dáno technickou kvalitou nemovitosti. Riziko plynoucí z právní stability je dáno právní kvalitou nemovitosti (např. kvalitou nájemních smluv). Riziko plynoucí z ekonomické stability je dáno ekonomickou kvalitou nemovitosti (např. likviditou, kvalitou nájemníků z hlediska jejich schopnosti pravidelně platit nájem, délkou trvání nájmu).

Pro odhadcovské účely se jeví jako nejvhodnější následující dvě techniky:

1. Technika přímé (prosté) kapitalizace
2. Kombinovaná technika přímé a nepřímé kapitalizace

1. Technika přímé (prosté) kapitalizace:

$$MV = (NOI/r) - d,$$

kde **MV** je obvyklá tržní cena (= výnosové ceně) [Kč],
NOI - roční čistý stabilizovaný výnos [Kč],
d - dluhy [Kč].

2. Kombinovaná technika přímé a nepřímé kapitalizace

$$MV = \left[\sum_{t=1}^n \frac{NOI_t}{q_t^t} + \frac{NOI}{(q_{n+1} \cdot r)} \right] - d,$$

kde **MV** je obvyklá tržní cena (= výnosové ceně) [Kč],
NOI_t - roční čistý stabilizovaný výnos v roce *t* [Kč],
NOI - roční čistý stabilizovaný výnos po roce *n* [Kč],
q_t - úročitel v roce *t*,
q - úročitel v roce *n+1*,
r - kapitalizační míra po roce *n*,
n - počet roků,
d - dluhy [Kč].

Technika diskontovaného toku příjmů tvořící první část vzorce umožňuje zohlednit rozdílné výnosy a kapitalizační míry v jednotlivých letech. Druhou část vzorce tvoří zůstatková hodnota nemovitosti po skončení určitého období vyjádřená technikou věčné renty. (Proto tato technika bývá označována jako technika s odloženou věčnou rentou.)

Určení zejména kapitalizační míry na dobu delší jak jeden rok lze považovat za velmi obtížné (obvykle se zdůrazňuje, že např. míru inflace nejsou schopny v horizontu následujícího roku spolehlivě odhadnout centrální banka ani ministr financí). Dluhy lze rovněž odečíst od příjmů diskontovaných v prvním roce, metodicky čistší a pro klienta přehlednější je jejich odečet od výsledné výnosové ceny.

2.2 Přístup nákladový

Odhad tzv. nákladové ceny pomocí nákladového přístupu je založen na zjištění vlastní ceny, za kterou je možné danou novou stavbu a daný pozemek v daném místě a čase pořídit (reprodukční resp. pořizovací cena), přičemž u stavby přihlížíme k jejímu reálnému opotřebení.

Opotřebení se určí ze vztahů:

$$D = Cd \times RCB$$

$$Cd = Ot \times Oj \times Oe,$$

kde D je opotřebení [Kč],

Cd - koeficient opotřebení [-],

Ot - technické zastarání [-],

Oj - právní zastarání [-],

Oe - ekonomické zastarání [-].

Opotřebení je faktický úbytek ceny vůči ceně nové (reprodukční) nemovitosti. Součet všech těchto úbytků hodnoty nemusí být nutně roven původní reprodukční ceně, neboť díky např. špatné údržbě nebo špatnému provedení stavby je nutné v určitém okamžiku vynaložit náklady přesahující hodnotu předpokládaného úbytku ceny. Pokud tedy přistupujeme k ocenění nemovitosti, ptáme se, jaké náklady bychom museli vynaložit, abychom dostali cenu novou tj. reprodukční nemovitosti.

Pokud vycházíme z výstupů databází sjednaných cen, pak je místo reprodukční ceny dosazena upravená (koeficientem technickým, právním a ekonomickým) sjednaná cena a opotřebení se uvažuje upravené vzhledem k rozdílu mezi opotřebením oceňované a srovnávané nemovitosti.

2.3 Přístup porovnávací

Odhad tzv. porovnávací ceny pomocí porovnávacího přístupu je založen na váženém porovnání oceňované nemovitosti se vhodnými sjednanými cenami obdobných konkrétních nemovitostí (s adresou) v daném místě a čase:

$$MV = \left\{ \left[\sum_{i=1}^n v_i \times TPU_i \times UPIV \times C_{ti} \times C_{ji} \times C_{ei} \right] / \sum_{i=1}^n v_i \right\} - d,$$

kde MV je obvyklá tržní cena (= porovnávací ceně) [Kč],
 TPU - jednotková sjednaná cena porovnávané nemovitosti [Kč/bm, Kč/m²,
 Kč/m³],
 UPIV - užitná nebo podlahová plocha či obestavěný prostor oceňované
 nemovitosti [bm, m², m³],
 Ct - technický koeficient [-],
 Cj - právní koeficient [-],
 Ce - ekonomický koeficient [-],
 n - počet porovnávaných nemovitostí [-],
 v - váha jednotlivých sjednaných cen [-],
 d - dluhy oceňované nemovitosti [Kč].

Jednotlivé koeficienty vyjadřují odlišnosti oceňované nemovitosti od nemovitosti porovnávané.

Dluhy (d)

Odstraněním dluhů se nemovitost nemusí dostat do optimálního stavu, dostane se pouze do stavu, kdy je nemovitost možno užívat bez technických, právních a ekonomických závad (překážek).

Dluhy se určí ze vztahu:

$$d = dt + dj + de,$$

kde **d** jsou dluhy [Kč],
dt - technické dluhy [Kč],
dj - právní dluhy [Kč],
de - ekonomické dluhy [Kč].

Jednotlivé dluhy lze odhadnout buď přímo nebo pomocí kapitalizačních technik (výsledek pak bude mít zápornou hodnotu).

Jedná se o následující jednorázově odpočitatelné náklady:

(a) technické dluhy:

specifikace dluhu:

- u staveb: náklady na nezbytné opravy, odstranění závadných materiálů apod.;
- u pozemků: náklady na odstranění staveb nebo ekologických závad (zátěží) - např. dekontaminace nebo vyčištění apod.,

(b) právní dluhy:

specifikace dluhu: náklady na odstranění omezení vlastnických práv jako jsou věcná břemena, zástavy apod.,

(c) ekonomické dluhy:

specifikace dluhu: náklady na náhradní byty apod.

Jednotková cena porovnávané nemovitosti se určí ze vztahu:

$$TPU = TP/UPIC,$$

kde TPU je jednotková sjednaná cena porovnávané nemovitosti [Kč/bm, Kč/m², Kč/m³],
TP - sjednaná cena porovnávané nemovitosti [Kč],
UPIC - užitná nebo podlahová plocha či obestavěný prostor porovnávané nemovitosti [bm, m², m³].

Podmínky pro věrohodné použití této metody - u porovnávané nemovitosti by mělo být známé:

- a) její technické, právní a ekonomické určení (včetně adresy);
- b) její dluhy;
- c) okolnosti prodeje (ev. vliv osobních a jiných neobvyklých poměrů);
- d) datum transakce/realizování prodeje/směny, který by zpravidla neměl být starší 3 měsíců (záleží zejména na typu nemovitosti a lokalitě: u některých typů a lokalit se ceny nemění i několik let, u jiných typů to může být změna ze dne na den);
- e) kupní smlouvy k ní, které by odhadce mohl přímo a nezprostředkovaně analyzovat;
- f) minimálně další dvě sjednané ceny (celkem min. tři).

Vzhledem k tomu, že nikdy nelze najít dostatečný počet nemovitostí absolutně shodného technického, právního a ekonomického určení v daném místě a čase (každá nemovitost je originální!), je využitelná pouze pro orientační odhad.

2.4 Metoda kombinovaná

Protože u různých nemovitostí má věcná hodnota různý význam a výnosová metoda je poplatná kvalitě vstupních údajů, je vhodnější volit místo aritmetického průměru obou hodnot průměr vážený. Tržní hodnota nemovitostí pak vyplývá ze vzorce:

$$MV = (v_1 \times RC + v_2 \times VC) \cdot (v_1 + v_2)^{-1}$$

kde MV - tržní cena
RC - nákladová (reprodukční) cena
VC - výnosová cena
v₁, v₂ - zvolené váhy

2.5 Aplikace oceňovacích přístupů

V tomto posudku jsem použil metodu nákladovou, výnosovou a porovnávací. Pro stanovení nákladové ceny jsem provedl její odhad podle platných právních předpisů, tj. zákona o oceňování a prováděcích vyhlášek platných k datu ocenění. Takto zjištěná nákladová cena byla očištěna o použitý koeficient prodejnosti a dále upravena o nevýznamné venkovní úpravy, které jsou uvažovány jako zhodnocení pozemků (umožňují standardní užívání pozemků) a jsou již zahrnuty v jejich ceně.

Pro stanovení výnosové ceny jsem vycházel z analýzy možných nájmů nemovitosti využívané k obdobným podnikatelským účelům a k nutným nákladům na jejich

provozování. Pro porovnávací metodu jsem využil v současné době v regionu nabízené obdobné objekty s podobným účelem užití.

Výslednou tržní hodnotu jsem určil, vzhledem k dosaženým výsledkům ocenění podle jednotlivých metod, odborným odhadem s přihlédnutím k zjištěnému výsledku porovnávací hodnoty.

3. Analýza nemovitosti

3.1 Zadání zprávy

Účel zprávy: Zjištění obvyklé (tržní) ceny nemovitosti pro účely převodu nemovitosti

Úkol (cíl) zprávy:

- a) ohodnotit stav nemovitosti na základě analýzy podkladů (shromážděných, přehledně uspořádaných vstupních informací) týkajících se nemovitosti,
- b) na základě ohodnocení stavu nemovitosti stanovit **obvyklou tržní cenu** nemovitosti

Vymezení relevantního trhu zprávy: Česká republika, region města Bohumín a okolí

Předmět zprávy - bližší specifikace nemovitosti:

technické v části 3.3,
právní v části 3.4 a
ekonomická v části 3.5 zprávy.

Nemovitost oceněna ke dni: 25. 7. 2013

3.2 Podklady zprávy

- 3.2.1 Částečný výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná ze dne 23. 7. 2013 pro k.ú. Nový Bohumín, obec Bohumín, okres Karviná, LV č. 2581
- 3.2.2 Výsledky místního šetření a měření provedeného dne 24. 7. 2013 za účasti zástupce objednatele posudku p. ing. Richarda Bury.
- 3.2.3 Vlastní znalecký posudek č. 165-5/2006 ze dne 28. 4. 2006
- 3.2.4 Údaje účetnictví objednatele týkající se nákladů a výnosů oceňovaného objektu
- 3.2.5 Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhláška v platném znění

3.3 Technické určení nemovitosti

3.3.1 Popis nemovitosti

Nemovitost se metodicky skládá z těchto částí:

A. Pozemek:

- 1, Stavební parcely č.:
1352 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3 009 m²
- 2, Nestavební parcely č.: --

- 3, Nadpovrchové součásti pozemku (nadstandardní porosty): -
- 4, Podpovrchové součásti pozemku: -

B, Stavby:

- 1, Hlavní: budova čp. 150 – objekt občanské vybavenosti
- 2, Vedlejší (příslušenství): -
- 3, Venkovní úpravy (příslušenství): přípojky elektro, tepla, kanalizace a plynu zpevněné plochy
- 4, Jiné stavby: -

Vymezení předmětu zprávy:

Předmětem této zprávy jsou pouze:

- a) Pozemek – parcely číslo 1352.
- b) Stavby - všechny stavby.

Přípojky sítí včetně šachet, jsou zpravidla uvažovány jako zhodnocení pozemku v ceně pozemku (v této úrovni umožňují standardní užívání pozemku).

Poznámka: movité věci tvořící příslušenství nemovitosti nejsou předmětem zprávy.

3.3.2 Pozemky

3.3.2.1 Všeobecná charakteristika pozemku:

poloha uvnitř státu: na okraji průmyslové zóny města Bohumína

celostátní nebo nadnárodní význam: -

velikost obce: obec s 21 897 obyvateli

poloha vzhledem k obci: okrajová část obce

3.3.2.2 Geologická charakteristika pozemku:

vysoká hladina spodní vody: ne

tlaková voda: ne

malá únosnost základové půdy: ne

ohrožení sesuvy: ne

poddolovaná půda: ne

jinak ztížené základové podmínky: ne

3.3.2.3 Geometrická charakteristika pozemku:

Tab. 1

Stavební využití pozemku	výměra v m²
stavební pozemky zastavěné stavbami	2 186
stavební pozemky nezastavěné	823
Celková výměra	3 009

technické omezení užívání pozemku: ne
záplavové (inundační) pásmo: ne
tvár pozemku: nepravidelný víceúhelník
sklon pozemku: rovinatý
orientace převažující části pozemku (u nerovinných pozemků):
možnosti rozšíření pozemku: ne

3.3.2.4 Infrastruktura

nápojení na veřejné inženýrské sítě:

- vodovod: ano
- kanalizace: ano
- plynovod: ano
- elektro: ano
- telefon: ano
- kabelová TV: ano
- jiné: ne

nápojení na veřejné dopravní sítě - dostupnost:

- městská doprava: -
- veřejná autobusová doprava: ano, zastávky v bezprostřední vzdálenosti.
- silniční: silnice II. třídy číslo 471
- parkování (pro os. voz.): na vlastním pozemku,
- ČD (osobní): cca 0,8 km nádraží v Bohumíně,
- železniční(nákladová - vlečka): vlastní vlečka v areálu podniku
- vodní (přístav): -
- vzdušná (letišť): Ostrava-Mošnov cca 35 km

dostupnost obchodu a služeb: v Bohumíně do 1,0 km

dostupnost pošty: Bohumín 0,8 km

dostupnost školství: Bohumín do 1,0 km

dostupnost zdravotnictví, lékárna: Bohumín do 1,0 km, 1 lékárna přímo v budově

dostupnost obecního úřadu: Bohumín cca 1,0 km

dostupnost kultury a sportu: v místě, Ostrava cca do 12 km

dostupnost pracovních možností: v současné době snížena,

dostupnost hasičských stanic: do 2 km

3.3.2.5 Kvalita životního prostředí (externí mikroklima):

hluk: průměrná

kvalita ovzduší: zhoršená především v zimních měsících

prach: bez vyššího výskytu

otřesy: bez otřesů

radon/metan z půdy: nebyl měřen

kontaminace půdy: nebyla zjištěna

rizikové sousedství: ano, přímo na hranicích pozemku za objektem byl zrekonstruována bývalá provozní budova sodovkárny, kde se nyní konají diskotéky.

neobvyklá pověst nemovitosti: ne

oblast zvýšené kriminality: ne

výhled z pozemku: neatraktivní

3.3.2.6 Historie lokality

Na oceňovaném pozemku stával původní Kulturní dům, který byl majetkem právního předchůdce současného vlastníka. V roce 1983 byla dokončena rozsáhlá komplexní rekonstrukce a přístavba. Podle kolaudačního rozhodnutí č.j. Výst.636/83So ze dne 26. 5. 1983 byl objekt užíván jako Závodní klub ŽDB Bohumín, později do současného období jako Dům služeb. Současný vlastník je právním nástupcem ŽDB Group a.s.

3.3.3 Stavby

3.3.3.1 Hlavní stavba

budova čp. 150

3.3.3.1.1 Celková charakteristika stavby

situace: samostatně stojící budova sestávající ze tří částí, které se liší konstrukčním provedením, jsou spolu ale komunikačně i funkčně propojeny a tvoří jeden provozní celek. Pro účely ocenění bude objekt rozdělen do čtyř částí a to:

- vstupní část A a D
- velký sál B
- stravovací část a salonky C

Část A, D - vstupní část

počet podlaží: 4 nadzemní

počet bytů: -

počet nebytových prostor: 21

stáří v rocích: 30 (1983 - 2013)

nástavby: ne

přístavby: ne

rekonstrukce: ne

výčet vnitřních prostor:

jedná se o čtyřpodlažní budovu, nepodsklepenou, ve které jsou hlavní vstupní prostory do celého komplexu s bohatě řešeným vstupním respiriem, přesahujícím přes dvě podlaží. V této části v 1. NP šatna pro veřejnost a sociální zařízení a vstupní část do velkého sálu, který se nachází v části B. Ve 2. NP je malý sál s vlastním sociálním zařízením pro veřejnost a výstavní prostory. Ve 3. NP jsou převážně klubovny a učebny, opět se samostatným sociálním zařízením. Ve 4. NP jsou místnosti pro školení a jiné místnosti, komerčně využitelné jako kanceláře.

Popis stavebních konstrukcí

prvky dlouhodobé životnosti:

základy: ŽB patky spojené pasy a táhly,

svislá nosná konstrukce: tvořena ocelovým skeletem, z uliční strany ocelová prosklená stěna, ostatní obvodové zdi z plynosilikátových tvárnic. Příčky převážně zděné z cihel plných, zčásti v učebnách montované.

stropy: ze ŽB desek uložených do ocelové konstrukce.

konstrukce výtahu: není

schodiště: betonové, stupnice a podstupnice z mramorových desek

podlahy: vstupní části a respiria z mramoru, učebny, klubovny a chodby ve 3. a 4. NP jsou betonové s krytinou z PVC. Salonky ve 2. NP jsou opatřeny lepenými koberci. V sociálních zařízeních a pomocných prostorech je keramická dlažba.

střecha: plochá střecha s krytinou z těžkých asfaltovaných pásů

vnější známky celkového statického narušení: statické narušení stavby není patrné

prvky ve styku s vnějším prostředím obalující prvky dlouhodobé životnosti:

vnější povrchy stěn: ocelové, prosklené, v zadním traktu břizolitová omítka,

vnější okna: kovová, zdvojená opatřena ochranným nátěrem,

vnější dveře a vrata: kovová prosklená s ozdobnými Al lištami

klempířské prvky: úplné provedené z pozinkovaného plechu,

vnitřní povrchy stěn: vápenné štukové omítky, v sociálních zařízeních bělninový obklad

ostatní prvky krátkodobé životnosti: vnitřní dveře dřevěné, náplňové standardního provedení.

Technické zařízení stavby (vestavěná technologie):

rozvody vody/materiál: ano/pozink

kanalizace/materiál: ano/litina

rozvod plynu/materiál: ano/ocel

ohřev TUV: ano, z centrálního zdroje.

vytápění: ústřední topení, vlastní kotelna na zemní plyn.

větrání: vzduchotechnické zařízení se strojovnou na střeše objektu.

elektroinstalace: 220/380 V

bleskosvod/materiál: ano/kovový svod s AL uzemňovací deskou

technologie výtahu: výtah není proveden

protipožární zařízení: ano – automatická signalizace, hydranty

bezpečnostní zařízení: ano, signalizace na PCO

jiné technické zařízení: -

Celkový stavebně-technický stav je mírně zhoršen především u venkovní ocelově-skleněné fasády vlivem projevujícího se opotřebení těsnění oken a odpovídá stáří objektu a malému rozsahu prováděné údržby v posledních letech.

Nadstandardní prvky: podlaha vstupního prostoru,

Požární odolnost stavby

Stropy spalné: ne

Stropy polospalné: ne

Stropy nespalné: ano

Část B – velký sál

počet podlaží: 1 nadzemní, částečně jedno podzemní technologické pod jevištěm

počet bytů: -

počet nebytových prostor: 1
stáří v rocích: 30 (1983 - 2013)

nástavby: ne

přístavby: ne

rekonstrukce: ne

výčet vnitřních prostor:

Jedná se o halový částečně podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím, ve kterém je universálně využitelný společenský sál s jevištěm. Sál je na úrovni 2. NP vybaven ochozem pro diváky. Pod jevištěm je technologický prostor výměníku klimatizace.

Popis stavebních konstrukcí

prvky dlouhodobé životnosti:

základy: ŽB patky spojené pasy a táhly,

svislá nosná konstrukce: ŽB montovaná, obvodový plášť z panelů SPB s dozdvídkami.

strop: rovný montovaný na příhradové ocelové konstrukci. Kazetový stropní podhled s bodovým halogenovým osvětlením

konstrukce výtahu: není

schodiště: betonové pod jeviště

podlahy: v sále vlýskové, na jevišti palubky.

střecha: plochá střecha z příhradové ocelové konstrukce, střešní plášť z plechů VSŽ a tepelnou izolací, krytina s těžkých asfaltovaných pásů.

vnější známky celkového statického narušení: statické narušení stavby není patrné

prvky ve styku s vnějším prostředím obalující prvky dlouhodobé životnosti:

vnější povrchy stěn: částečně ocelové, prosklené, v zadním traktu břizolitová omítká,

vnější okna: kovová, zdvojená opatřena ochranným nátěrem,

vnější dveře a vrata: kovová prosklená s ozdobnými Al lištami

klempířské prvky: úplně provedené z pozinkovaného plechu,

vnitřní povrchy stěn: vápenné štukové omítky, dřevěný obklad sálu do výše stropu

ostatní prvky krátkodobé životnosti: vnitřní dveře dřevěné, náplňové standardního provedení.

Technické zařízení stavby (vestavěná technologie):

rozvody vody/materiál: ano/pozink

kanalizace/materiál: ano/litina

rozvod plynu/materiál: ne/-

ohřev TUV: ano, z vlastní kotelny

vytápění: ústřední topení z vlastní plynové kotelny.

větrání: vzduchotechnické zařízení, které zajišťuje rovněž přívod teplého vzduchu ze strojovny vzduchotechniky.

elektroinstalace: 220/380 V

bleskosvod/materiál: ano/kovový svod s AL uzemňovací deskou

technologie výtahu: není zřízen

protipožární zařízení: ano

bezpečnostní zařízení: ano, signalizace na PCO

jiné technické zařízení: -

Celkový stavební stav je dobrý a odpovídá stáří objektu a prováděné údržbě. Nevyžaduje žádné mimořádné náklady na odstranění technických vad. V roce 2006 provedena oprava otopného systému včetně termoregulace velkého sálu a šaten. V roce 2007 proběhla kompletní oprava střešní krytiny nad celým objektem Domu služeb, v roce 2008 pak renovace vlýsek ve velkém sále. V prosinci 2009 proběhla oprava šaten účinkujících a vybavení novým nábytkem. Technologické vybavení sálu (klimatizace, ozvučení a osvětlení reflektory) je v současné době již mimo provoz. Opětovné uvedení do provozu by vyžadovalo komplexní modernizaci a rekonstrukci zařízení.

Nadstandardní prvky: vnitřní obklad velkého sálu včetně kazetového stropu

Požární odolnost stavby

Stropy spalné: ne

Stropy polospalné: ano

Stropy nespalné: ne

Část C – stravovací část a salóanky

počet podlaží: 4 nadzemní, 1 podzemní

počet bytů: -

počet nebytových prostor: 21

stáří v rocích: 30 (1983 - 2013)

nástavby: ne

přístavby: ne

rekonstrukce: ne

výčet vnitřních prostor:

V 1. PP je technické podlaží obsahující výměňkovou stanici s kanály, provozní sklady, chladírny, akumulátorovnu a potřebné technické zázemí a manipulační plochy. V 1. NP je malý sál s barem, kuchyně s výdejnou jídel, výčepem a sociálním zařízením. Technologické zařízení kuchyně je však již demontováno a kuchyně je již delší dobu mimo provoz. Ve 2. NP jsou banketní místnosti s přípravnou jídel a potřebnými příručními sklady. Ve 3. NP je hudební sál, kanceláře, kuchyňka a sociální zařízení. Ve 4. NP jsou kanceláře a sociální zařízení. V zadním traktu budovy je přístavěno kryté nouzové schodiště pro všechna nadzemní podlaží a vstup do podzemního podlaží.

Popis stavebních konstrukcí

prvky dlouhodobé životnosti:

základy: ŽB pásy s monolitickou deskou,

svislá nosná konstrukce: tvořena z kovoplastických panelů, zčásti vyzdívky z plynosilikátových tvárníc.

stropy: z monolitického ŽB

konstrukce výtahu: pouze nákladní výtah do suterénu a provozní výtah pro jídla z kuchyně do salonků.

schodiště: betonové do podzemního podlaží

podlahy: koberec v hudebním sále, v kancelářích a saloncích je PVC, v sociál-

ním zařízení keramická dlažba

střecha: plochá střecha z části z monolitického ŽB, nad hudebním sálem je OK s ŽB střešními deskami.

vnější známky celkového statického narušení: statické narušení stavby není patrné

prvky ve styku s vnějším prostředím obalující prvky dlouhodobé životnosti:

vnější povrchy stěn: břizolitová omítka,

vnější okna: kovová, hliníková.

vnější dveře: dřevěné standardní

klempířské prvky: úplně provedené z pozinkovaného plechu,

vnitřní povrchy stěn: vápenné štukové omítky, v sociálních zařízeních bělinový obklad

ostatní prvky krátkodobé životnosti: vnitřní dveře dřevěné, náplňové standardního provedení.

Technické zařízení stavby (vestavěná technologie):

rozvody vody/materiál: ano/pozink

kanalizace/materiál: ano/litina

rozvod plynu/materiál: ano/ocel

ohřev TUV: ano, z vlastní plynové kotelny.

vytápění: ústřední topení z vlastní plynové kotelny.

větrání: vzduchotechnické zařízení se strojovnou na střeše objektu.

elektroinstalace: 220/380 V

bleskosvod/materiál: ano/kovový svod s AL uzemňovací deskou

technologie výtahu: klasický výtah pro vertikální dopravu hotových jídel z kuchyně do salónek, nákladní výtah do suterénu

protipožární zařízení: ano

bezpečnostní zařízení: ano, signalizace na PCO

jiné technické zařízení: -

Celkový stavební stav je dobrý a odpovídá stáří objektu a prováděné údržbě. Nevyžaduje žádné mimořádné náklady na odstranění technických vad.

Nadstandardní prvky: -

Požární odolnost stavby

Stropy spalné: ne

Stropy polospalné: ne

Stropy nespalné: ano

3.3.4. Závěrečná analýza

Typ nemovitosti podle stupně její technické stability: "B" – trvalá stavba s nosnými stěnami z montovaných prefabrikátů, oceloskleněné konstrukce případně vyzdívané z plysolikátu, se střední požární odolností

Analýza citlivých míst

Současný technický stav odpovídá době užívání a nižší údržbě v posledních 3 letech. Platí popsané závady v předchozím textu.

Předpokládaný budoucí vývoj

Pro udržení odpovídajícího technického stavu objektu je nutno zajistit minimální rozsah údržby objektu.

3.4 Právní určení nemovitosti

3.4.1 Obecná charakteristika

Adresa nemovitosti: Bezručova čp. 150, 735 81 Bohumín

Uživatel nemovitosti: v současné době je objekt pouze částečně pronajímán dvěma subjektům ke komerčním účelům (lékárna, kadeřnictví) a příležitostně organizacím ve městě pro pořádané kulturní akce. Učebny jsou částečně využívány pro různé druhy školení zaměstnanců. Kanceláře a stravovací prostory jsou již delší dobu nevyužívány.

Atraktivní vlastník: -

3.4.2 Charakteristika vlastnického práva

Minulý vlastník: právní předchůdce současného vlastníka – ŽDB GROUP a.s.

Současný vlastník: MS UTILITIES & SERVICES a.s. se sídlem Bezručova 1200, Bohumín, IČ: 29400074.

Typ vlastnictví: výhradní vlastnictví

Právní forma vlastníka nemovitosti: právnická osoba – obchodní společnost

3.4.3 Omezení vlastnického práva u nemovitosti

Zástavní právo ve prospěch: ČSOB a.s., k zajištění pohledávek až do výše 67 000 tis. Kč a budoucích pohledávek do celkové výše 140 000 tis. Kč, které budou vznikat do 9. 8. 2022.

Věcné břemeno: -

Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti: -

Omezení dispozičních práv: -

Ochranné pásmo: ne

Nájemní smlouva, která není věcným břemenem: objekt je ke dni ocenění dlouhodobě pronajímán celkem 3 podnikatelským subjektům a dále jsou v něm realizovány krátkodobé příležitostné pronájmy prostor.

3.4.4 Evidence nemovitosti

Pozemky a stavby stejného vlastníka.

Katastrální úřad: Karviná

List vlastnictví číslo: 2581

Obec: Bohumín

Katastrální území: Nový Bohumín

č.p. stavby: 150

3.4.5 Závěrečná analýza

Typ nemovitosti podle stupně její právní stability: "B" – nemovitost vlastněna jedním výlučným vlastníkem s omezení vlastnického práva podle uzavřené smlouvy o zřízení

zástavního práva ze dne 9. 8. 2012.

Analýza citlivých míst: z právního hlediska je citlivým místem existující výše uvedená Smlouva o zřízení zástavního práva.

Pro účely ocenění však nebude k ní přihlíženo. Znalec předpokládá vyřešení tohoto citlivého místa mezi smluvními stranami před vlastním převodem nemovitosti, v opačném případě by byla oceňovaná nemovitost neprodejná.

3.5 Ekonomické určení nemovitosti

3.5.1 Obecná charakteristika

Trendy

Trh začíná stále více rozlišovat mezi kvalitními nemovitostmi (mj.: lokalita, architektonické řešení stavby, její konstrukce a vybavení) a méně kvalitními. V současném období recese převyšuje nabídka nad poptávkou.

Nasycenost trhu - konkurence

Nabídka v současné době převyšuje poptávku. Vyšší uplatnění na trhu mají pouze kvalitnější nemovitosti, tj. v případě administrativních objektů především jejich vhodná lokalita, rychlá dostupnost, možnost parkování, vybavenost inženýrskými sítěmi a nabídka příležitostí v okolním prostředí. V současné době se projevuje rovněž nižší kupní síla potenciačních zájemců.

Podnikatelský záměr realizovaný v nemovitosti

Není znalci znám.

Likvidita nemovitosti

Vedle obecně nižší likvidity nemovitostí v současném období je tato u oceňovaného souboru dále snížena celkovým charakterem zaměření objektu (pro konání především kulturních a vzdělávacích akcí, pro které ve městě již existují dostatečné kapacity) a dále jeho velikostí a tím související energetickou náročností. Podle vydaného Průkazu energetické náročnosti je budova klasifikována stupněm D - nevyhovující.

Segmenty trhu

Objekty k podnikání v oblasti kultury, veřejného a závodního stravování, administrativy, výchovně-vzdělávací činností a obchodní činností poblíž obchodních center měst.

Politická a ekonomická stabilita

Stabilní politické prostředí. V ekonomické oblasti dochází ke stagnaci některých typů (méně kvalitních) nemovitostí.

3.5.2 Využití nemovitosti

Analýza současného využití

Vychází z právního a technického určení nemovitosti:

Nemovitost je pronajímána: objekt je ke dni ocenění dlouhodobě pronajímán celkem pouze 3 soukromým subjektům a výše měsíčního nájmu bez služeb představuje 20 409 Kč.

Kromě toho jsou realizovány krátkodobé pronájmy prostor, jejichž výnos v roce 2012 činil 227 080 Kč. Celkový roční výnos nájemného činil 460 619 Kč.

Analýza ploch:

(A) Pozemky

využitelná plocha pozemku v m²: -

(B) Stavby

bytové plochy včetně příslušenství v m²: -

kancelářské plochy v m²: 479

obchodní plochy v m²: 239

restaurační plochy v m²: 581

skladovací plochy v m²: 175

velký sál s příslušenstvím v m²: 1249

malý sál a galerie v m²: 168

hudební sál v m²: 169

společné prostory, učebny a soc.zařízení v m²: 1120

počet garážových stání pro osobní/nákladní vozy: -/-

Nejlepší a nejvyšší využití: nynější skutečné využití je vzhledem k technickému stavu nemovitosti a jeho vybavení nedostatečné, přesto s jeho výraznějším nárůstem nelze kalkulovat. Naopak v poslední letech dochází k opouštění prostor nájemci (v roce 2006 jich bylo celkem 8 a celkový roční výnos z nájmu činil 781 tis. Kč).

Alternativní využití: pouze za podmínky provedení účelově zaměřené reklamní kampaně a získání lukrativních nájemců (pojišťovny, cestovní kanceláře, realitní kanceláře, sázkové kanceláře, herny apod., pro něž zde existuje poměrně značná frekvence potencionálních zákazníků) je možno uvažovat s nárůstem výnosů.

3.5.3 Analýza skutečných nájmu

Analýza nájmu (jen neregulované nájmy):

(A) Pozemky:

nájem z pozemku v Kč/m²/rok: -

(B) Stavby:

Skutečný roční výnos objektu v roce 2012 činí v tis. Kč: 461

3.5.4 Analýza možných nájmu

Možný současný : možný výnos je propočten z předpokladu alternativního využití objektu – viz bod 3.5.2

(A) Pozemky:

nájem z pozemku v Kč/m²/rok: -

(B) Stavby:

Pronajímatelná plocha	m2	Roční nájemné Kč/m2	% pronajímatelnosti	Roční nájem v Kč
kanceláře	479	800	50	191 600
obchodní	239	600	50	71 700
restaurační	581	800	50	232 400
skladovací	175	300	50	26 250
velký sál + příslušenství	1 249	2 000	8	199 840
malý sál a galerie	168	600	5	5 040
hudební sál	169	500	5	5 070
společné prostory, učebny a sociální zařízení	1120	300	10	33 600
Celkem	4180	x	x	765 500

Roční výnosy pronajímatele v tis. Kč: 766

nakupované služby vč. běžné údržby v tis. Kč: 302
pojištění nemovitosti v tis. Kč: 32
daň z nemovitosti v tis. Kč: 113
ostatní provozní náklady v tis. Kč: 662
amortizace v tis. Kč: 606
Roční náklady pronajímatele v tis.. Kč: 1 715

Roční čisté výnosy pronajímatelů v tis. Kč: - 949

3.5.5 Dluhy nemovitosti

- (a) technické v tis. Kč: 0
(b) právní v tis. Kč: 0
(c) ekonomické v tis. Kč: 0

Dluhy celkem činí 0,0 mil. Kč.

3.5.6 Závěrečná analýza

Typ nemovitosti podle stupně její ekonomické stability (očekávaný užitek z nemovitosti): "C" – víceúčelové stavby občanské vybavenosti a stavby pro kulturu. Je předpoklad nižší ekonomické stability oceňované nemovitosti.

Analýza citlivých míst

Z ekonomického hlediska je nejcitlivějším místem zajištění investiční návratnosti nemovitosti.

Předpokládaný budoucí vývoj z ekonomického hlediska

Nelze přesně odhadnout, reálně však nelze očekávat podstatné zlepšení ekonomické situace objektu, spíše se dá očekávat trvajících stagnace ve využívání objektu.

4. Analýza zprávy

4.1 Speciální předpoklady

Pro následující odhad byly použity metody oceňování popsané v části 2 "Metody oceňování" této zprávy.

Kromě **obecných předpokladů** uvedených v části 1.2 zprávy nevychází odhad ze žádných dalších a jiných předpokladů.

4.2 Odhad MV výnosovým přístupem

Tato metoda nevychází z výnosů podniku (firmy) umístěného v nemovitosti (tento odhad nelze zaměňovat s odhadem podniku), ale pouze z výnosů nemovitosti samé reprezentovaných skutečným nebo potencionálním nájemným.

Zvolená technika: přímá kapitalizace

celé nemovitosti

4.2.1 stanovení čistých průměrných ročních výnosů v tis. Kč: - 949 (vychází z Ekonomického určení nemovitosti)

Z propočtu ročních možných čistých výnosů realizovaných v oceňované nemovitosti (viz bod 3.5.4) vyplývá, že tato nemovitost je vzhledem ke svému účelu využívání a vynakládaným nutným nákladům, především na opravy a udržování a na amortizaci, ve své podstatě neefektivní a ztrátová.

Odhad výnosové ceny nemovitosti činí 0 mil. Kč.

4.3 Odhad MV nákladovým přístupem

4.3.1 Předpoklady použité v nákladovém přístupu

Vychází se z platné metodiky oceňování nemovitostí podle zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování nemovitostí a z prováděcích vyhlášek platných ke dni ocenění. Hlavní stavba je rozdělena na 4 části z hlediska různosti konstrukčního provedení, z nichž část B – velký sál je posuzován jako hala typu A pro kulturní účely SKP 46.21.16.3...2, části A,D jako budova typu F – služby a administrativa SKP 46.21.14.3...1. s konstrukcí ocelovou a zbývající část C podle převážející využití jako budova typu H pro obchod a společné stravování. SKP 46.21.14.2..1. Při výpočtu hodnoty nebyl použit koeficient prodejnosti. Do hodnoty nemovitosti nebyly rovněž započteny inženýrské sítě a ostatní drobné venkovní úpravy, které jednak svým objemem neovlivní cenu nemovitosti, jednak jsou považovány jako nutná podmínka pro užívání celého objektu.

4.3.2 Základní údaje a výměry staveb

ukazatel	budova typu F	budova typu H	hala typu A
zastavěná plocha 1.NP	737 m ²	536 m ²	913 m ²
obestavěný prostor	11 742 m ³	8 188 m ³	9 234 m ³
opotřebení	30 %	30 %	30 %

4.3.3 Základní údaje o pozemcích

Dle výpisu z KN se jedná o pozemek p.č. 1352

Stavební využití pozemku	výměra v m ²
stavební pozemky zastavěné stavbami	2 186
stavební pozemky nezastavěné	823
Celková výměra	3 009

4.3.4 Odhad nákladové ceny

Hlavní stavby

Část A,D - vstupní část

Jedná se o nepodsklepenou přístavbu a rekonstrukci původního Závodního klubu ŽDB, která byla realizována v roce 1983.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: D. budovy pro společenské a kulturní účely

Svislá nosná konstrukce: kovový skelet

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1261 Budovy pro společenské a kulturní účely

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.16.3..1 budovy pro kulturní účely jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,093

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	=	
1. NP	3,68 m	35,10×21,0	=	737,10 m ²
2. NP	3,68 m	35,10×21,0	=	737,10 m ²
3. NP	3,68 m	35,10×21,0	=	737,10 m ²
4 .NP	3,68 m	35,10×21,0	=	737,10 m ²
Součet:	14,72 m			2 948,40 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP):	=	3,68 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	=	737,10 m ²

Obestavěný prostor (OP):

spodní stavba	=	0,00 m ³	
vrchní stavba	737,10×15,93	=	11 742,00 m ³
zastřešení	=	0,00 m ³	
Obestavěný prostor – celkem:	=	11 742,00 m ³	

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací – ŽB pásy a patky	6,30 %	Standardní	

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
2.	Svislé konstrukce – ocelový skelet, plynosilikátové tvárnice	17,20 %	Standardní	
3.	Stropy – ŽB stropní desky	8,20 %	Standardní	
4.	Krov, střecha – plochá, jednoplášťová	5,90 %	Standardní	
5.	Krytiny střech – těžké asfaltované pásy	2,80 %	Standardní	
6.	Klempířské konstrukce – úplné z pozinkovaného plechu	0,60 %	Standardní	
7.	Úprava vnitřních povrchů – vápenné štukové omítky, keramické obklady	7,00 %	Standardní	
8.	Úprava vnějších povrchů – sklo, ocel, břizolit	3,60 %	Standardní	
9.	Vnitřní obklady keramické – v sociálních místnostech	2,10 %	Standardní	
10.	Schody – betonové s mramorovými stupnicemi a podstupnicemi	3,30 %	Standardní	
11.	Dveře – dřevěné náplňové	3,90 %	Standardní	
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13.	Okna – kovová zdvojená s ochranným nátěrem	5,70 %	Standardní	
14.	Povrchy podlah – lepené koberce, keramická dlažba	3,20 %	Standardní	80 %
	– mramorová dlažba		Nadstandardní	20 %
15.	Vytápění – ústřední z vlastní plynové kotelny	5,20 %	Standardní	
16.	Elektroinstalace – světelná třífázová	5,90 %	Standardní	
17.	Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní	
18.	Vnitřní vodovod – rozvod v oceli, teplá i studená voda	3,20 %	Standardní	
19.	Vnitřní kanalizace – svislé litinové potrubí	3,10 %	Standardní	
20.	Vnitřní plynovod – není proveden	0,40 %	Nevyskytuje se	
21.	Ohřev vody – centrální	1,90 %	Standardní	
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23.	Vnitřní hygienické vybavení – splachovací WC, umyvadla	3,40 %	Standardní	
24.	Výtahy – schází	1,40 %	Nevyskytuje se	
25.	Ostatní – nevyskytuje se	5,40 %	Nevyskytuje se	
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
14. Povrchy podlah	$0,54 \times 3,20 \% \times 20 \%$	+ 0,0035
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	- 0,0140
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,40 \%$	- 0,0540
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9315

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 611,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	1,0320
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9290
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8707
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9315
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0930
Základní jednotková cena upravená:	=	4 249,35 Kč/m³
Základní cena upravená: 11 742,00 m ³ × 4 249,35 Kč/m ³	=	49 895 868 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:**Stáří:** 30 roků**Předpokládaná další životnost:** 70 roků

Opotřebení: $100 \times 30 / (30 + 70) = 30,000 \%$		
Odpočet opotřebení: 49 895 868 Kč x 30,000 %	-	14 968 760 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	34 927 108 Kč

Část A,D - vstupní část – zjištěná cena:		34 927 108 Kč
---	--	----------------------

Část B -velký sál

Jedná se o přízemní, částečně podsklepený objekt hlavního sálu s jevištěm a balkonem na ochozech. Jedná se o celkovou rekonstrukci a přístavbu původního objektu, provedenou v roce 1983.

Zatřídění pro potřeby ocenění**Hala:** A. budovy pro společenské a kulturní účely**Svislá nosná konstrukce:** kovová**Polohový koeficient:** 1,000**Kód klasifikace CZ-CC:** 1261 Budovy pro společenské a kulturní účely**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.16.3..2 haly pro kulturní účely jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby:** 2,093**Podlaží:**

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. PP	1,80 m	21,65x6,90	=	149,39 m ²
1. NP	9,80 m	40,60x21,65+17,15x2,0	=	913,29 m ²
Součet:	11,60 m			1 062,68 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP):	=	8,68 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	=	531,34 m ²

Obestavěný prostor (OP):

spodní stavba	149,38x1,90	=	283,82 m ³
vrchní stavba	913,29x9,80	=	8 950,24 m ³
zastřešení-neuvažuje se		=	0,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	9 234,06 m³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací – ŽB patky s táhly	7,30 %	Standardní	

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
2.	Svislé nosné konstrukce – ocelový montovaný skelet	17,40 %	Standardní	
3.	Stropy – montovaný na ocelové konstrukci	7,30 %	Standardní	
4.	Krov, střecha – plochá z příhradové ocelové konstrukce	8,20 %	Standardní	
5.	Krytiny střech – těžké asfaltované pásy	2,30 %	Standardní	
6.	Klempířské konstrukce – úplné z pozinkovaného plechu	0,60 %	Standardní	
7.	Úprava vnitřních povrchů – dřevěný obklad sálu do výše stropu	7,10 %	Nadstandardní	80 %
	– vápenné štukové omítky		Standardní	20 %
8.	Úprava vnějších povrchů – sklo-ocel, břizolit	3,30 %	Standardní	
9.	Vnitřní obklady – běžné v šatnách	2,80 %	Standardní	
10.	Schody – betonové do suterénu	1,00 %	Standardní	
11.	Dveře – hladké plné	3,80 %	Standardní	
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13.	Okna – kovová zdvojená	5,70 %	Standardní	
14.	Povrchy podlah – vlýsky	4,00 %	Standardní	
15.	Vytápění – klimatizace	4,80 %	Nadstandardní	
16.	Elektroinstalace – světelná i třífázová	6,30 %	Standardní	
17.	Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní	
18.	Vnitřní vodovod – v ocelových trubkách	3,30 %	Standardní	
19.	Vnitřní kanalizace – litinové potrubí	3,10 %	Standardní	
20.	Vnitřní plynovod – schází	0,30 %	Nevyskytuje se	
21.	Ohřev vody – průtokový ohřivač	1,80 %	Standardní	
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23.	Vnitřní hygienická vybavení – splachovací WC, umyvadla	4,20 %	Standardní	
24.	Výtahy (u více podlažních hal) – nevyskytují se	1,00 %	Nevyskytuje se	
25.	Ostatní – klimatizace	4,10 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :				1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :				
7.	Úprava vnitřních povrchů	0,54 × 7,10 % × 80 %	+	0,0307
15.	Vytápění	0,54 × 4,80 %	+	0,0259
20.	Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	-	0,0030
24.	Výtahy (u více podlažních hal)	-0,54 × 1,852 × 1,00 %	-	0,0100
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:			=	1,0436

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 055,- Kč/m ³		
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9480		
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9324		
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) □ 0,6 :	×	0,6226		
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0436		
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000		
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0930		
Základní jednotková cena upravená:	=	2 470,21 Kč/m³		
Základní cena upravená: 9 234,06 m ³ × 2 470,21 Kč/m ³	=			22 810 067 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 30 roků

Předpokládaná další životnost: 70 roků

Opotřebení: $100 \times 30 / (30 + 70) = 30,000 \%$		
Odpočet opotřebení: 22 810 067 Kč \times 30,000 %	–	6 843 020 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	15 967 047 Kč

Část B - velký sál – zjištěná cena:	15 967 047 Kč
--	----------------------

Část C - stravovací část, salonky, klubovny

Jedná se o jihovýchodní část Domu služeb vystavěnou v roce 1983. Jde o budovu s jedním podzemním podlažím a 4 nadzemními podlažními.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových tyčových

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 123 Budovy pro obchod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

Koeficient změny ceny stavby: 2,141

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. PP	2,82 m	$30,32 \times 16,95 + 6,35 \times 3,40 + 2,90 \times 1,85$	=	540,88 m ²
1. NP	3,68 m	$30,32 \times 16,80 + 6,35 \times 3,40 + 2,90 \times 1,85$	=	536,33 m ²
2. NP	3,68 m	$30,32 \times 16,80 + 6,35 \times 3,40 + 2,90 \times 1,85$	=	536,33 m ²
3. NP	3,68 m	$18,30 \times 16,80 + 6,35 \times 3,40 + 2,90 \times 1,85$	=	334,40 m ²
4. NP	3,68 m	$18,30 \times 16,80 + 6,35 \times 3,40 + 2,90 \times 1,85$	=	334,40 m ²
Součet:	17,54 m			2 282,34 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP):	=	3,48 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	=	456,47 m ²

Obestavěný prostor (OP):

spodní stavba	$540,88 \times 2,92$	=	1 579,37 m ³
vrchní stavba	$536,33 \times 7,36 + 334,39 \times 7,96$	=	6 609,13 m ³
zastřešení-neuvažuje se		=	0,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	8 188,50 m ³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací – ŽB pásy s monolitickou deskou	6,10 %	Standardní
2.	Svislé konstrukce – ŽB sloupy, nouzové schodiště z CP	15,30 %	Standardní
3.	Stropy – monolitický ŽB s rovným podhledem	8,10 %	Standardní
4.	Krov, střecha – střecha plochá	6,20 %	Standardní
5.	Krytiny střech – živičné svařované pásy	2,90 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – úplné z pozinkovaného plechu	0,60 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
7.	Úprava vnitřních povrchů – vápenná štuková omítka	7,30 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů – břizolit	3,30 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady keramické – v sociálních zařízeních a kuchyních	3,20 %	Standardní
10.	Schody – nouzové schodiště ŽB montované	2,70 %	Standardní
11.	Dveře – hladké plné	3,70 %	Standardní
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13.	Okna – kovová zdvojená	5,80 %	Standardní
14.	Povrchy podlah – PVC, dlažba, koberce	3,30 %	Standardní
15.	Vytápění – ústřední z vlastního zdroje	4,80 %	Standardní
16.	Elektroinstalace – světelná i třífázová	5,90 %	Standardní
17.	Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní
18.	Vnitřní vodovod – v ocelových trubkách	3,20 %	Standardní
19.	Vnitřní kanalizace – svislé litinové odpady	3,10 %	Standardní
20.	Vnitřní plynovod – rozvod zemního plynu	0,40 %	Standardní
21.	Ohřev vody – centrální	2,00 %	Standardní
22.	Vybavení kuchyní – schází	1,90 %	Nevyskytuje se
23.	Vnitřní hygienické vybavení – splachovací WC, umyvadla	4,20 %	Standardní
24.	Výtahy – pouze nákladní ze suterénu do 1.NP	1,30 %	Podstandardní
25.	Ostatní – nevyskytuje se	4,40 %	Nevyskytuje se
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,90 %	- 0,0190
24. Výtahy	-0,54 × 1,30 %	- 0,0070
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 4,40 %	- 0,0440
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9300

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 669,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9930
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9345
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9034
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9300
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1410
Základní jednotková cena upravená:	=	4 455,09 Kč/m³
Základní cena upravená: 8 188,50 m³ × 4 455,09 Kč/m³	=	36 480 504 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 30 roků

Předpokládaná další životnost: 70 roků

Opotřebení: $100 \times 30 / (30 + 70) = 30,000 \%$		
Odpočet opotřebení: 36 480 504 Kč × 30,000 %	-	10 944 151 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	25 536 353 Kč

Část C - stravovací část, salonky, klubovny – zjištěná cena:	25 536 353 Kč
---	----------------------

Pozemky

Předmětem ocenění je související pozemek a to pozemek p.č. 1352 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3009 m². V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, rozvod zemního plynu, veřejnou kanalizaci a rozvod elektřiny. Území s oceňovaným pozemkem je rovinné.

Město Bohumín nemá vydanou a schválenou cenovou mapu stavebních pozemků a proto bude jejich cena odvozena z průměrné ceny nabízených a realizovaných pozemků ve městě a blízkém okolí. Hodnota pozemku podle cenového předpisu činí k datu ocenění u pozemku p.č. 1352 –zastavěná plocha a nádvoří 457 Kč za 1 m². Průměrná hodnota nabízených pozemků k výstavbě objektů pro komerční účely v čase ocenění se pohybuje kolem 700 Kč za 1 m².

Propočtená hodnota pozemků činí 2 106 300 Kč.

Rekapitulace

Výsledné ceny :

Hlavní stavby	
Část A,D - vstupní část	34 927 tis. Kč
Část B -velký sál	15 967 tis. Kč
Část C - stravovací část, salonky,klubovny	25 536 tis. Kč
Pozemky	2 106 tis. Kč
Výsledná cena (bez K_p) činí celkem:	78 536 tis. Kč

Odhad nákladové ceny nemovitosti činí 78 536 tis. Kč.

4.4 Odhad ceny porovnávací metodou

Pro porovnávací metodu bylo využito celkem šest velikostně a charakterově obdobných objektů v současné době nabízených v regionu severní Moravy a dva i mimo tento region pro své obdobné stavebně technické řešení a využití. Jedná se o:

1. Administrativně-provozní budova na ul. U Studia, Ostrava-Zábřeh
Samostatně stojící skeletová budova s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími a plochou střechou s výhodnou polohou 400 m od Avion shopping parku. Jedná se o plně vybavený objekt s restaurací, pivnicí, bowlingem, salónek, disco klubem, sklady, kanceláři, výrobnou cukrovinek, boudou masa a zámečnickou dílnou. Celková užitná plocha činí 1876 m². Je připojen na všechny inženýrské sítě včetně internetu a kabelové TV. Celkový technický stav objektu je dobrý. Všechny prostory jsou pronajaty. Požadovaná cena vč. právního servisu činí 14 900 000 Kč.
2. Administrativní budova na ul. Místecké, Ostrava-Vítkovice
Samostatně stojící cihlová budova se třemi nadzemními podlažími a s částečným podkrovím v šikmé sedlové střeše. Zastavěná plocha budovy činí 420 m², užitná plocha 1 100 m². Budova prošla v roce 2009 kompletní revitalizací (fasáda, okna, nová kotelna, revitalizace kanceláři). V přízemí se nachází výrobní prostory a technické zázemí budovy (kotelna, server a sklady). V dalších podlažích pak hlavně kanceláře. Aktuální využití budovy je 80 % většinou pro dlouhodobé nájmy. K budově náleží pozemek o výměře 2 500 m², na jehož části je vybudováno parkoviště pro 60 osobních aut. Budova má vlastní lokální plynové

topení, jinak je napojena na všechny inženýrské sítě vč. internetu. Celkový stav budovy je velmi dobrý.

Požadovaná cena včetně provize RK, právního servisu a DPH činí 14 450 000 Kč.

3. Administrativní budova na ul. Slavíkova, Ostrava-Poruba

Samostatně stojící montovaná budova o 11 podlažích s plochou střechou o zastavěné ploše 170 m², užitná plocha 1 700 m². Budova je napojena na všechny inženýrské sítě a PCO bezpečnostní agentury. Je vybavena dvěma výtahy. Technický stav je dobrý.

Požadovaná cena vč. provize, poplatků a právního servisu činí 14 500 000 Kč.

4. Komerční budova v Novém Jičíně

Jedná se o obchodně administrativní budovu umístěnou v atraktivní části města. Budova je montována z ocelového skeletu o půdorysu písmene L, má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží o celkové užitné ploše 3 500 m². Je vybavena osobním výtahem a připojena na všechny inženýrské sítě. Vytápění je zajištěno vlastní centrální kotelnou na pevná paliva. V prvním podzemním podlaží je kotelna, uhelna a další provozní místnosti. V prvním nadzemním podlaží zasedací síň, vrátnice, prodejna skladové prostory a kanceláře. Ve druhém nadzemním podlaží celkem 21 kanceláří s čajovou kuchyní, ve třetím nadzemním podlaží 23 kanceláří a ve čtvrtém 16 kanceláří. Na každém podlaží čajová kuchyně a WC. Technický stav budovy je dobrý.

Požadovaná cena činí 29 000 000 Kč.

5. Administrativní budovy na ul. Potoční, Frýdek

Smíšená budova samostatně stojící a sloužící jako objekt občanské vybavenosti. Je částečně podsklepena se třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. V roce 1999 a 2010 byly provedeny celkové rekonstrukce objektu. Zastavěná plocha činí 835 m², plocha pozemků 6 294 m². Celkový technický stav budovy je dobrý.

Požadovaná cena za nemovitost činí 9 700 000 Kč.

6. Komerční budova na ul. Janská, Opava-Předměstí

Jedná se o samostatně stojící skeletovou budovu s cihelnými vyzdívkami, stropy nespalné s rovným podhledem, střecha plochá krytá asfaltovými pásy. Jedná se o polyfunkční objekt, který sloužil jako restaurace, ubytovna a kanceláře, v současné době je však nemovitost prázdná. Má jedno podzemní podlaží a tři nadzemní s nástavbou kotelny na střeše. Užitná plocha budovy je 2 713 m², součástí je pozemek o výměře 2 444 m². Jsou provedeny přípojky všech inženýrských sítí. Celkový technický stav je dobrý.

Požadovaná cena za nemovitost činí 12 900 000 Kč.

7. Komerční objekt na ul. Kojetínská v Přerově

Nachází se v průmyslové zástavbě města, sloužil dříve jako administrativní budova Přerovských strojů. Jde o samostatnou smíšenou budovu s jedním podzemním a šesti nadzemními podlažními o celkové zastavěné ploše 870 m² a užitné ploše 3 173 m². Je připojena na všechny inženýrské sítě, součástí je i parkoviště pro 30 vozidel. Budova je jen částečně zařízena a obsazena. Celkový technický stav budovy je dobrý.

Požadovaná cena včetně provize činí 5 300 000 Kč.

8. Kulturní dům na ul. Tyršova, Nymburk

Samostatně stojící cihlová budova v centru města o třech nadzemních podlažích a zastavěné ploše 943 m², užitná plocha 1 600 m². V kulturním domě se nachází restaurace, velký sál s jevištěm (celkem 205 m²), balkony, kanceláře. Budova je vybavena osobním výtahem, k budově patří velké parkoviště. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě a

má vlastní ČOV. Celkový technický stav objektu je dobrý.
Požadovaná cena za nemovitost činí 6 498 000 Kč.

Porovnání bylo provedeno ve smyslu platné metodiky. Oceňovaný objekt byl porovnán s jinými nabízenými k datu ocenění s vyhodnocením vlivů upravujících jejich úroveň. Nabízené ceny k jednání byly upraveny koeficienty od 0,70 do 1,00 podle délky nabídky a způsobu prodeje. Při stanovení dalších koeficientů bylo vycházeno z těchto rozhodných ukazatelů:

- K₁ polohy zohledňuje celkovou polohu areálu v obci a v regionu, inženýrské sítě, dopravní obslužnost, občanskou vybavenost, ekologické vlivy,
- K₂ velikosti posuzuje celkovou výměru areálu, zastavěnou a užitnou plochu budov, obestavěný prostor staveb,
- K₃ stavu objektu zohledňuje stav jednotlivých konstrukčních prvků, staveb a jejich součástí a příslušenství
- K₄ vybavení zohledňuje vybavení areálu (podstandard, standard, nadstandard) případně mimořádné stavební konstrukce
- K₅ tržních podmínek hodnotí předpoklady využití objektu pro podnikání v daném regionu a to jak z hlediska vlastního objektu (jeho variability, universálnosti) tak z hlediska možnosti zaměstnanosti v regionu, možné konkurence apod.
- K₆ úvaha znalce vyjadřuje celkový názor znalce na posuzované nemovitosti.

Zjištění průměrné ceny metodou porovnávání nemovitostí jako celku:

Porovnávaný objekt	Požadovaná cena	koef.úpravy ceny	přepočtená cena	K1 polohy	K2 velikosti	K3 tech.stavu	K4 vybavení	K5 úvaha znalce	KC CELKEM	ODVOZENÁ CENA
1	14 900 000	0,80	11 920 000	1,15	0,90	1,05	1,10	1,05	1,2552	9 496 523
2	14 500 000	0,75	10 875 000	1,10	0,80	1,10	1,05	1,05	1,06722	10 190 026
3	14 500 000	0,85	12 325 000	1,10	0,90	1,05	1,05	1,05	1,14605	10 754 342
4	29 000 000	0,80	23 200 000	1,10	0,90	1,10	1,05	1,05	1,20062	19 323 309
5	9 700 000	0,85	8 245 000	1,10	1,00	1,10	1,02	1,00	1,2342	6 680 441
6	12 900 000	0,85	10 965 000	1,05	0,90	1,00	1,02	1,00	0,9639	11 375 661
7	5 300 000	0,80	4 240 000	1,10	0,95	1,00	1,00	0,95	0,99275	4 270 964
8	6 498 000	0,90	5 848 200	1,02	0,80	1,00	1,03	1,00	0,84048	6 958 167
Průměrná cena										9 881 179

Cena nemovitostí zjištěná porovnávací metodou činí 9 881 tis. Kč.

4.4 Návrh obvyklé (tržní) ceny

Výsledná obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě nezávisle na sobě zjištěných cen výnosovou, věcnou (nákladovou), a porovnávací metodou. Při stanovení výsledné ceny bylo přihlédnuto k těmto faktorům:

- výnosová metoda na bázi kapitalizace výnosů je založena na převážně ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užité hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti po dobu existence tohoto efektu.
- v nákladovém přístupu k oceňování spočívá velmi často obzvláštní nebezpečí, že budou přehlédnuty skutečné tržní aspekty, že důraz v cenotvorbě bude přesunut na pouhé technicko-objemové chápání investičních nákladů a vytratí se měřítko užitečnosti. U staveb pořízených většinou s velkými investičními náklady mohou vzniknout při tržním ocenění značná pochybení, neboť většinou tyto stavby byly realizovány za podmínek odtržených od reálných potřeb nebo přinejmenším se tyto podmínky již zásadně změnilly.
- porovnávací metoda je metodou nejobektivnější ovšem za předpokladu dostatečného počtu porovnávaných objektů v daném čase a lokalitě. Tento předpoklad je možno považovat v tomto případě za splněný. Proto byla této metodě ocenění a jejímu výsledku přiložena podstatně vyšší váha než metodě věcného ocenění.

4.6 Výrok znalce

Výsledná obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě nezávisle na sobě zjištěných cen výnosovou, věcnou (nákladovou) a porovnávací metodou.

Výše popsanými metodami byly zjištěny tyto dílčí ceny:

Ukazatel	Hodnota v tis. Kč
Výnosová hodnota	0
Věcná hodnota	78 536
Porovnávací hodnota	9 881

Na oceňovaných nemovitostech neváznou žádné technické, ekonomické a právní (k zástavnímu právu není přihlíženo) dluhy.

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že zjištěné výsledky ocenění se v závislosti od aplikovaných metod ocenění velikostně liší. Příčinou je skutečnost, že každá z aplikovaných metod vychází z odlišných principů. Substanční majetková metoda ocenění souboru nemovitého majetku je v zásadě založena na bázi zjištění věcné ceny bez přímé nutné vazby na možnost ekonomického využití. Porovnávací hodnota pak reflektuje aktuální situaci na realitním trhu, výnosová hodnota informuje o návratnosti investice a ekonomické síle nemovitosti.

Úkolem (cílem) předložené zprávy bylo provést odhad obvyklé tržní ceny pro účely převodu nemovitosti a to **ke dni** :

25. 7. 2013

Na základě provedené analýzy a za uvedených předpokladů s použitím uvedených přístupů oceňování odpovídám na úkol (cíl) zprávy takto:

Obvyklá cena nemovitostí činí 8 500 tis. Kč.
(slovy:osmmilionůpětsettisíc korun českých)

V Dolní Lutyni dne 30. 7. 2013

Ing. Petr Skříšovský
znalec

Použitá literatura:

1. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
2. Vyhl. č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb., 387/2011 Sb. a 450/2012 Sb.
3. Jokl M.: Oceňování nemovitostí, základní dílo, Verlag Dashöfer, Praha 1999
4. Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí, 3. rozšířené vydání, CERM s.r.o., Brno, 1995
5. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, 1. vydání, CEDUK, Praha, 1996
6. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, 3. přepracované a doplněné vydání, LINDE Praha a.s., 2004

Přílohy

- Částečný Výpis z katastru nemovitostí, LV 2581 pro k.ú. Nový Bohumín, obec Bohumín ze dne 23. 7. 2013