

Znalecký posudek č. 113-4138/15

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

Předmět ocenění:

Pozemek parc.č. 2909/1, jehož součástí je budova č.p. 1111.

Ulice: tř. T. G. Masaryka	č.p. 1111
Město: FRÝDEK-MÍSTEK	PSČ 738 01
Okres: Frýdek-Místek	Kraj: Moravskoslezský kraj
Katastrální území: Frýdek	Identifikační kód: 634956
Sídlo katastr. úřadu v Frýdek-Místek	



Vlastník stavby a pozemků: SJM Eduard Hadviga a Andrea Bojková

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 31.8.2015.

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

verze **ACONS 10.30**, platná od 20.8.2014

Tento znalecký posudek obsahuje 17 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 31.8.2015

Obsah

Úkol znalce.....	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budovy	6
C. Pozemky.....	9
D. Výnosové ocenění.....	10
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	13
F. Omezení vlastnických práv	15
Rekapitulace	16

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
 Snímek z katastrální mapy
 Situační pláněk Frýdku-Místku a letecký snímek
 Fotodokumentace
 Soupis majetku Těšínských jatek s.r.o. v bytě v horním podlaží

Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 2036 pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek, a to:

- budovu č.p. 1111 – rod. dům na pozemku parc.č. 2909/1,
- pozemek parc.č. 2909/1 o výměře 503 m² – zastavěná plocha a nádvoří,

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

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 15.5.2015.

Nemovitost byla zpřístupněna, prohlídka byla provedena za přítomnosti zástupce objednatele, Miroslava Batka a správce nemovitosti, Ing. Kučatého.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, list vlastnictví č. 2036, vyhotovený dne 21.5.2015

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy

3. Ostatní podklady

fotodokumentace, výměry a údaje zjištěné při místním šetření

částečná projektová dokumentace domu

nájemní smlouva ze dne 27.1.2012

výpověď z nájmu ze dne 10.12.2014

znalecký posudek č. 544-01-2012 ze dne 9.1.2012 vypracovaný Ing. Vladimírem Pešákem

soupis majetku Těšínských jatek s.r.o. v bytě v horním podlaží ze dne 30.7.2015

Nález a posudek

Úvod

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

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

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

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

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

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

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

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Město Frýdek-Místek je významným městem regionu a má 57 135 obyvatel. Oceňovaná budova se nachází v katastrálním území Frýdek, při hlavní komunikaci tř. T. G. Masaryka, na rohu s ulicí Krátkou. Objekt je situován v centrální části Frýdek, historické centrum - Zámecké náměstí je vzdáleno cca 800 m, Magistrát města Frýdek-Místek je vzdálen 600 m. Okolní zástavbu tvoří původní obytná zástavba využívaná v současnosti převážně jako občanská vybavenost (obchody, služby, administrativa). Přímo v místě je stanice městské hromadné dopravy (autobus), železniční stanice je vzdálena cca 600 m. Strategická komunikace ul. Hlavní třída je vzdálena cca 150 m, dopravní napojení na tuto komunikaci (pro obslužnost nádvoří oceňované budovy) je přes ul. Těšínskou a Nádražní ve vzdálenosti cca 650 m.

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

Souhrnné informace o nemovitosti

Souhrnná výměra **pozemků** je **503 m²**, z toho část **zastavěná budovou** činí cca **245 m²**.

Souhrnná výměra **podlahových ploch domu celkem** činí **720 m²**. Z toho výměra **užitných nebytových ploch v 1.NP** je **167 m²**, výměra **nebytových ploch v 2.NP** je **146 m²** a výměra **obytných ploch v podkroví** činí **185 m²**. Část podlahových ploch budovy je obtížně využitelných – část sklepních prostor, neupravená místnost v 2.NP vlivem propadlého stropu, nebo plochy v podkroví vlivem nízké podchodné výšky.

Údaje o oceňované budově

Předmětem ocenění je budova č.p. 1111, zapsaná v katastru nemovitostí jako rodinný dům - součást pozemku parc.č. 2909/1, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek.

Oceňovaný objekt byl dle dostupných informací kolaudován v roce 1893. Ke dni ocenění je převážně v průměrném stavebně-technickém stavu. Poslední rekonstrukce byla dle dostupných informací provedena v roce 1999 (kolaudační rozhodnutí k provedené rekonstrukci nebylo dohledáno). S výjimkou vestavby bytové jednotky do podkroví domu slouží nemovitost výhradně pro nebytové účely.

K ocenění byla předložena nájemní smlouva ze dne 27.1.2012, dle které jsou oceňované nemovitosti pronajaty na dobu neurčitou (s 12 měsíční výpovědní lhůtou). Nájemné je stanoveno ve výši 60 tis. Kč za měsíc, toto nájemné považuji za odpovídající obvyklému nájemnému. K ocenění byla dále předložena výpověď z nájmu ze dne 10.12.2014 (převzata JUDr. Janíkovou dne 19.12.2014) a soupis majetku Těšínských jatek s.r.o. v bytě v horním podlaží, který byl při stanovení obvyklé ceny zohledněn (soupis je přílohou ocenění).

Přístup do obchodních prostor v 1.NP je dvěma samostatnými vchody z hlavní ulice, na nádvoří je nákladní rampa a vstup do domu ze dvora, rovněž se zde nachází zpevněné plochy s možností parkování až cca 6 osobních vozů, s oplocením a vjezdem plechovou bránou.

Oceňovaná nemovitost je napojena na inženýrské sítě a to: vodovod, elektro a plyn z řadu, kanalizace (dle dostupných informací jsou splaškové vody svedeny do žumpy). Budova je ke

dni ocenění částečně vytápěna ústředním topením se zdrojem z plynových kotlů, v části domu vytápění zajišťují elektrické přímotopy, byt v podkroví je kromě ÚT vybaven rovněž krbem.

Objekt je postaven v terénu od třídy T.G.Masaryka upadajícím západním směrem. Nemovitost se nenachází v záplavovém území. Budova se nachází v památkové zóně, dle územního plánu se nemovitosti nachází v zóně ploch smíšených obytných městských.

B. Nákladové ohodnocení budovy

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny stavby bylo použito vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, bez použití koeficientu polohy a trhu. Opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem.

Budova č.p. 1111

Oceňovaná budova č.p. 1111 je umístěná jako koncová rohová v řadové zástavbě původních obytných domů, s vestavěnou občanskou vybaveností zejména v 1.NP. Objekt je evidován v katastru nemovitostí jako rodinný dům, informace o rekolaudaci budovy s ohledem na převažující nebytové využití nebyly zjištěny. Jedná se o původní činžovní dům pocházející dle dostupných informací z roku 1893. Na základě provedeného šetření bylo zjištěno, že v roce 1999 byla provedena částečná rekonstrukce budovy, včetně vestavby bytu v celém podkroví domu.

Dispoziční řešení a stav podlaží:

1.PP – skladovací a technické zázemí (vč. technologie k mrazicím boxům k prodejně v 1.NP, ostatní sklepní prostory) – celkem cca 159 m², dobrý stav, sklepy jsou suché

1.NP - 2 obchodní prostory (dnes využíván pro obchod pouze jeden jako prodejna potravin), s provozním, zejména skladovacím zázemím – celkem cca 167 m² (prodejní plochy 90 m² a zázemí 77 m²), prostory jsou v průměrném stavu, s pravidelnou údržbou

2.NP – celkem 7 samostatných nebytových prostor/jednotek (z toho jeden v neužitelném stavu), se společným sociálním zázemím (2x WC a umyvadlo) – celkem cca 146 m² (nebytové prostory pro administrativu a služby, 1 místnost v neužitelném stavu s výměrou cca 13 m² není uvažována), prostory jsou v průměrném stavu, s pravidelnou údržbou

3.NP (podkroví) – atypický byt o dispoziční velikosti 4+1 s příslušenstvím (bytové plochy mají výměru 185 m², další plochy tvoří prostory s nízkou podchodnou výškou a provizorně zastřešená terasa), prostory jsou ve velmi dobrém stavu, cca 2 roky je byt neužívaný

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Objekt je podsklepený v celém půdorysu, s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím, které je v části vestavěno ve dvou výškových úrovních (rozděleno v části na dvě patra).

Základy jsou betonové, svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Stropní konstrukce v 1.PP tvoří cihelné klenby, nad 1.NP je strop železobetonový, nad 2.NP dřevěný trémový. Střešní konstrukce jsou klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenocementové štukové, fasádní omítky je

vápenná štuková (z části v havarijním stavu). Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v sociálních zařízeních. Schody jsou z 1.PP do 2.NP betonové, v podkrovním bytě jsou dřevěné. Dveře jsou hladké plné, okna jsou dřevěná dvojitá špaletová, pouze v podkrovním bytě jsou dřevěná EURO, v prodejně v 1.NP jsou kovové výkladce. Podlahy jsou betonové, převážně kryté keramickou dlažbou a PVC, případně plovoucími podlahami, v prodejně je povrch kryt umělým mramorem.

Budova je ke dni ocenění částečně vytápěna ústředním topením se zdrojem z plynových kotlů, v části vytápění zajišťují elektrické přímotopy, byt v podkroví je kromě ÚT vybaven krbem. Ohřev vody zajišťují elektrické průtokové ohříváče a elektrické bojler. Budova je napojena na inženýrské sítě: vodovod z řady, plyn, elektro (230 i 400V) a kanalizaci.

K ocenění byl předložen soupis majetku nájemce nemovitosti v bytě v horním podlaží, který bude po ukončení nájmu demontován a pro účely ocenění není uvažován (viz příloha ocenění). Jedná se zejména o plynový kotel včetně radiátorů, dveře, kuchyňskou linku, krb a část vybavení koupelny (2x umyvadlo, klozet a bidet).

Ocenění stavby nákladovou metodou

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	12,4*19,75	=	244,90
1.NP	12,4*19,75+1,1*3,7	=	248,97
2.NP	12,4*19,75+1,1*3,7	=	248,97
Podkroví	12,4*19,75+1,1*3,7	=	248,97

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	244,90 m ²	2,30 m	563,27
1.NP	248,97 m ²	3,61 m	898,78
2.NP	248,97 m ²	3,86 m	961,02
Podkroví	248,97 m ²	2,20 m	547,73
Součet	991,81 m²		2 970,80

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.PP	(12,4*19,75)*(2,30)	=	563,27 m ³
1.NP	(12,4*19,75+1,1*3,7)*(3,61)	=	898,78 m ³
2.NP	(12,4*19,75+1,1*3,7)*(3,86)	=	961,02 m ³
Podkroví	(12,4*19,75+1,1*3,7)*(0,45+3,57/2)	=	556,45 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	563,27 m ³
1.NP	NP	898,78 m ³
2.NP	NP	961,02 m ³
Podkroví	Z	556,45 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 979,52 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	85	1,00	3,15
11. Dveře	C	3,70	15	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	70	1,00	3,36
15. Vytápění	C	4,80	30	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	90	1,00	3,78
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,20	10	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,99
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8999

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9466
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8999
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 955,07
Plná cena: 2 979,52 m ³ * 4 955,07 Kč/m ³	=	14 763 730,17 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 122 roků

Opotřebení: 55,000 %

- 8 120 051,59 Kč

Budova č.p. 1111 - zjištěná cena**= 6 643 678,58 Kč****C. Pozemky****Použitá metodika**

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o. Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

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

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Město: FRÝDEK-MÍSTEK

Katastrální území: Frýdek

Vlastník stavby: SJM Eduard Hadviga a Andrea Bojková

Vlastník pozemku: SJM Eduard Hadviga a Andrea Bojková

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
2909/1	503	zastavěná plocha a nádvoří	

Výměra pozemků celkem **m² 503.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	503.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	1 800.00
Výchozí cena pozemků	Kč	905 400.00

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

Pozemky celkem	Kč	905 400.00
-----------------------	-----------	-------------------

D. Výnosové ocenění

Úvodem:

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

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

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

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

Obecně k metodice ohodnocení:

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

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

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

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

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

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

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

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

Úroková míra kapitalizace:

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

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

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2015 do 31.12.2015 v rozpětí 6.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

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

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

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

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

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

Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti:

Roční příjmy			
Prodejní plochy v 1.NP		m2	90
Nájemné		Kč/m2/rok	3 000
Zázemí v 1.NP		m2	77
Nájemné		Kč/m2/rok	1 500
Nebytové prostory v 2.NP		m2	146
Nájemné		Kč/m2/rok	1 200
Užitné plochy bytu v podkroví		m2	210
Nájemné		Kč/m2/rok	600
Užitné plochy v 1.PP		m2	159
Nájemné		Kč/m2/rok	250
Koeficient snížení nájemného		%	0,80
Nájemné (celkem za rok)		Kč	726 450
Hrubé roční příjmy		Kč	581 160
Reprodukční cena budovy	RC	Kč	14 763 730
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	4 295
Pojistné z budovy	0,5 promile*RC	Kč	7 382
Běžná údržba a opravy, správa	1,2 % * RC	Kč	177 165
Odpisy	0,3 % * RC	Kč	44 291
Výdaje celkem	P-V	Kč	233 133
Stabilizovaný výnos		Kč	348 027
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	8,5
Výnosová hodnota	Cv		4 094 437

Výnosovou hodnotu nemovitosti stanovují ve výši 4,094 mil. Kč.**Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:**

- v případě nebytových prostor pro obchod v přízemí obdobných objektů se nájemné pohybuje v rozmezí 1 500 až 3 000 Kč/m²/rok, v případě nebytových prostor v 2.NP v rozmezí 1 000 až 1 500 Kč/m²/rok, v případě bytu v podkroví (s přihlédnutím k jeho nadstandardní výměře) uvažují s nájemným 600 Kč/m²/rok (tj. 50 Kč/m²/měsíc, zejména s ohledem na nadstandardní výměru předmětného bytu, plocha zastřešená terasa a prostory s nízkou podchodnou výškou byly zahrnuty ve výši ½ výměry, při stanovení výše nájemného je rovněž přihlédnuto k chybějícímu vybavení bytu v souladu s nově předloženým soupisem majetku nájemce), v případě skladovacího a technického zázemí v 1.PP uvažují s nájemným ve výši 250 Kč/m²/rok
- při stanovení výše nájmu bylo přihlédnuto k současně uzavřené platné smlouvě na pronájem oceňovaných nemovitostí jako celku
- míru kapitalizace stanovují pro tento konkrétní případ ve výši: 8,5 %

E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení uskutečněných prodejů, příp. realitních nabídek v době ocenění, a to nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, stavebně-technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění obchodovatelná.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány nebo inzerovány tyto nemovitosti sloužící pro nebytové účely, příp. činžovní domy (nabídkové ceny jsou po redukcii):

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky/ prodeje
			Cena na m ² užitné plochy [Kč]	
Činžovní dům, ul. Kar. Světlé (vedle Zámeckého náměstí), Frýdek-Místek	dobrý	700	10 400 000	2015
			14 857	
Obchodní objekt (bývalé sídlo banky), ul. Palackého, Frýdek-Místek	průměrný	1 890	18 700 000	2013
			9 894	
Činžovní dům (4 byty, 2 nebyt. prostor v přízemí), Náměstí Svobody, Frýdek-Místek	dobrý	596	9 300 000	05/2011
			15 604	
Komerční budova se 2 byty, ul. Havlíčkova, Frýdek-Místek	velmi dobrý	927	14 900 000	2014
			16 073	
Prvorepubliková administrativní vila, ul. Zborovská, Nový Jičín	dobrý	673	6 750 000	2015
			10 030	
Dům s komerčními prostory, Antonínovo náměstí, Frýdek-Místek – část Místek	po rekonstrukci	450	5 400 000	2014
			12 000	
Komerční budova (bývalé klientské centrum ČS), ul. Na Pořící, Frýdek-Místek	průměrný	1 300	11 900 000	2014
			9 154	
Secesní dům (prodejna a 8 bytů), Náměstí Osvoboditelů, Opava	po rekonstrukci	1 034	15 770 000	2014
			15 251	
Činžovní dům (3 byty, 6 nebyt. prostor a jídelna), Náměstí Svobody, Frýdek-Místek	dobrý	901	12 500 000	2010
			13 873	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je umístěna v atraktivní lokalitě centrální části Frýdku-Místku, v části Frýdek, při frekventované komunikaci tř. T. G. Masaryka. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu. Výhodou je dostupnost centra města, veškerých služeb, infrastruktury a MHD, dále možnost zásobování z nakládací rampy v dvorní části budovy a možnost parkování pro cca 6 osobních aut na vlastním oploceném pozemku nádvoří. Nevýhodou je právní stav nemovitosti, když budova je přes své převažující nebytové využití

evidovaná v katastru nemovitostí jako rodinný dům. Negativní vliv na cenu obvyklou má průměrný stav části oceňované budovy (zejména 2.NP) a celkově zanedbaná údržba domu, včetně havarijního stavu části uliční fasády domu.

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

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, komerční nemovitosti, příp. činžovní domy, obdobné velikosti převážně v průměru od 9 000 do 15 000 Kč za 1 m² užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, s přihlédnutím zejména k umístění budovy a jejímu stavu, odhaduji srovnávací hodnotu nemovitosti ve výši:

10.000 Kč/m² tj. celkem za užitné plochy nadzemních podlaží (504 m²) 5 040 000 Kč

a

3.500 Kč/m² tj. celkem za ostatní podlahové plochy budovy (222 m²) 777 000 Kč

tj. celkem 5 817 000 Kč

Rekapitulace :

Ocenění srovnávací metodou	
Srovnávací hodnota celkem	5 817 000 Kč

F. Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2036 pro katastrální území Frýdek, obec Frýdek-Místek z 21.5.2015 se k oceňované nemovitosti váží:

- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (oprávněným je Česká republika, vykonává Fin.úřad pro Zlínský kraj)
- zástavní právo smluvní (oprávněným je Robert Gazda)
- zástavní právo exekutorské (oprávněným je Josef Kuliga)
- zástavní právo exekutorské (oprávněným je Rostislav Ostřížek)
- zástavní právo soudcovské (oprávněným je Josef Kuliga)
- zástavní právo exekutorské (oprávněným je Kamil Studený)
- zástavní právo exekutorské (oprávněným je Rudolf Čajan)

Dále byla nemovitosti zapsána do soupisu majetkové podstaty (dlužník Andrea Hadvigová), byl prohlášen konkurs podle insolvenčního zákona (úpadce Eduard Hadviga), byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a nařízena exekuce.

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

V oddíle D listu vlastnictví je uvedeno, že v roce 2011 byla podána žaloba o určení vlastnictví oceňované nemovitosti. **Tato skutečnost nemá výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem ji nezohlednil.**

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

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel dobrovolné dražby)

Město: Frýdek-Místek

ulice : tř. T. G. Masaryka

Okres: Frýdek-Místek

č.p. 1111

Kat. území: Frýdek

Rekapitulace:

Nákladové ohodnocení budovy	
Budova č.p. 1111	6 715 290 Kč
Pozemky	905 400 Kč
Věcná hodnota celkem	7 620 690 Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	4 094 000 Kč
Srovnávací hodnota nemovitosti	5 817 000 Kč

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

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

Předmětem ocenění je činžovní dům č.p. 1111 nacházející se v centrální části Frýdku, ve městě Frýdek-Místek, v historické zástavbě domů při frekventované komunikaci - třídě T. G. Masaryka.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu a jeho převážně zanedbané údržbě, a umístění nemovitosti v atraktivní lokalitě, v dosahu centrálního náměstí ve Frýdku, odhaduji obvyklou hodnotu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá tržní, tedy obvyklé ceně, a to:

5,8 mil. Kč

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

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

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

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

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 113-4138/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě, dne 31.8.2015